

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 80/2026/DS-PT

Ngày 26-01-2026

V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng thuê tài sản và 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 Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 604/2025/TLPT-DS ngày 20/11/2025 về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 803/2025/QĐ-PT ngày 24/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ liên hệ: Số E, Khu phố B, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ tạm trú: Số E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Bích H1 - Đoàn Luật sư tỉnh V.

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

1. Ông Liêu Quốc V, sinh năm 1987

Địa chỉ thường trú: Số E, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Đặng Dũng K, sinh năm 1990

Địa chỉ thường trú: Số E, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Dũng K: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số C, ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Phạm Tấn T1, sinh năm 1977

4. Bà Võ Thị Hồng L, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ thường trú: Số E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L: Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A, Ấp D, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Nguyễn Tuấn A trình bày:

Do quen biết và có nguồn tiền nhàn rỗi nên ông có nhận chuyển nhượng nhà và đất do ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cũ (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) thông qua người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L là ông Liêu Quốc V vào ngày 24/5/2023. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được công chứng tại Văn phòng C.

Ông nhận chuyển nhượng nhà và đất, tuy nhiên do là đất trồng cây lâu năm nên trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không ghi nội dung chuyển nhượng nhà. Giá chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là 1,2 tỷ đồng nhưng ông và ông T1 (do ông V đại diện theo ủy quyền) thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, mục đích để các bên giảm các khoản thuế, phí liên quan đến thửa đất.

Thời điểm này, ông nhận chuyển nhượng của ông T1 02 thửa đất (thửa 260 ở xã S và thửa đất 32 đang tranh chấp) nên ông thanh toán cho ông V, ông T1 số tiền liên quan đến 02 thửa đất nêu trên với tổng số tiền là 1,6 tỷ đồng. Trong đó, chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông T1 là 03 lần, tổng số tiền 1.430.000.000 đồng và chuyển khoản 130.000.000 đồng vào tài khoản của ông V, 40.000.000 đồng tiền mặt cho ông V. Ông xác định trong tổng số tiền 1.430.000.000 đồng ông chuyển khoản cho ông T1 thì có 1.030.000.000 đồng là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho thửa đất tranh chấp, số tiền còn lại là thanh toán cho thửa đất khác ở S. Số tiền 170.000.000 đồng thanh toán cho ông V cũng liên quan đến thửa đất tranh chấp. Sau đó, ông đã đề nghị ông V ký tên trong biên bản giao nhận tiền bằng giấy tay xác nhận lại nội dung ông đã thanh toán đủ 1,6 tỷ đồng liên quan đến 02 thửa đất nêu trên vào ngày 24/5/2023.

Cùng ngày 24/5/2023, do ông V có nhu cầu thuê lại nhà đất để ở nên ông và ông V có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê 01 năm tính từ ngày 24/5/2023 đến ngày 23/5/2024. Do trong hợp đồng thuê ghi nhận việc ông cho thuê 02 bất động sản nên ghi giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông cho rằng thửa đất tranh chấp là ông cho thuê với giá 5.000.000 đồng, còn thửa đất khác cho thuê 2.000.000 đồng.

Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất ở thửa 32, ông có đến đất xem trực tiếp và nhận thấy ở thửa đất này có 01 ngôi nhà lầu (một trệt, một lầu), không có ai đang ở trên đất. Ông cũng đã nhờ người hỏi thông tin về thửa đất, định vị thửa đất (hỏi bằng lời nói) và xác định thửa đất 32 ông dự định mua đúng tại vị trí có ngôi nhà một trệt một lầu này, thửa đất không có ai tranh chấp nên ông mới nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông được Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/6/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông V đóng tiền thuê cho ông đầy đủ cho đến tháng 03/2024 thì xin nợ lại và cam kết thanh toán đủ tiền thuê vào ngày kết thúc hợp đồng thuê (ngày 23/5/2024). Trong quá trình thuê, ông V có thông báo cho ông biết có bà Trần Thị H là vợ ông V cùng sinh sống. Đến khi kết thúc hợp đồng thuê, ông liên hệ ông V để lấy lại nhà đất thì ông V chỉ hứa hẹn, sau đó ông V bị bắt tạm giam. Ông đến nhà đất của mình yêu cầu bà H di dời tài sản để ông lấy lại nhà đất vì đã hết hợp đồng thuê với ông V, bà H đã hứa hẹn xin ở lại và sẽ trả tiền thuê nhưng bà H không thực hiện trả tiền thuê cũng không trả nhà đất cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời toàn bộ tài sản có liên quan khác của bà H có trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) để giao trả lại thửa đất này cho ông quản lý, sử dụng. Đồng thời, yêu cầu bà Trần Thị H hoàn trả tiền thuê đất, nhà ở trên đất nêu trên mỗi tháng 5.000.000 đồng, kể từ ngày 24/05/2024 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (bỏ số ngày lẻ, làm tròn tháng, tính đến 24/8/2025) là 15 tháng với số tiền là 75.000.000 đồng.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà H. Ông cho rằng ông chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của

ông. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1, bà L (do ông V đại diện theo ủy quyền) ký tên thì ông yêu cầu ông T1, bà L và ông V hoàn tiền lại cho ông, ai nhận bao nhiêu tiền thì hoàn bấy nhiêu và trả lãi cho ông theo quy định pháp luật. Cụ thể, ông yêu cầu ông V trả lại cho ông số tiền 170.000.000 đồng; ông T1, bà L trả lại cho ông số tiền ông đã chuyển khoản là 1.030.000.000 đồng liên quan đến thửa đất tranh chấp và tiền lãi phát sinh đối với số tiền trên theo mức lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 24/5/2023 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (làm tròn tháng, bỏ ngày lẻ nên tính đến ngày 24/8/2025). Lý do ông Tuấn A yêu cầu trả lãi vì ông làm nghề kinh doanh, số tiền này được dùng vào mục đích kinh doanh để sinh lời.

Ông đồng ý đối với kết quả xem xét thẩm định, định giá.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Trần Thị H là chủ sử dụng phần đất có diện tích 113,7m², thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/11/2019.

Bà H và Liêu Quốc V có quan hệ bạn bè. Ngày 02/7/2020, bà H có ký hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 32 nêu trên cho ông Đặng Dũng K, mục đích để làm tin cho việc ông Liêu Quốc V (bạn bà H) vay tiền của ông K, số tiền vay 200.000.000 đồng. Việc nhận tiền và thanh toán lãi do ông V và ông K tự thỏa thuận, bà H không biết. Bà H không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K hay ai khác như ông Liêu Quốc V, ông Phạm Tấn T1 và bà Võ Thị Hồng L hay ông Lê Nguyễn Tuấn A. Bà H hoàn toàn không có thỏa thuận với ông Lê Nguyễn Tuấn A về việc xin ở thêm nhà thuê và trả tiền thuê nhà như ông Tuấn A đã ghi trong đơn khởi kiện. Hiện nay, nhà đất vẫn do bà H quản lý, sử dụng. Bà H có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 02/7/2020 giữa bà Trần Thị H với ông Đặng Dũng K tại Văn phòng C do vô hiệu.

Tuyên bố các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H (do ông Đặng Dũng K là người đại diện theo ủy quyền thực hiện) với ông Liêu Quốc V đề ngày 09/10/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Liêu Quốc V sang ông Phạm Tấn T1 đề ngày 18/12/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L (do ông Liêu Quốc V thực hiện) với ông Lê Nguyễn Tuấn A ngày 24/5/2023 vô hiệu.

Hủy phần thỏa thuận về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Nguyễn Tuấn A và ông Liêu Quốc V đề ngày 24/5/2023 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

Yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) hiện do ông Lê Nguyễn Tuấn A đứng tên sang tên cho bà Trần Thị H.

Lý do yêu cầu tuyên hủy, tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên vì: Mục đích bà H ký giấy ủy quyền thừa đất với ông K là để làm tin cho ông V vay tiền của ông K. Tại Điều 4 của hợp đồng ủy quyền có nội dung: “Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó”. Giao cho bên A tài sản và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền ông Đặng Dũng K không thông báo cho bà H về công việc đã thực hiện, cũng như không giao cho bà H bất kỳ lợi ích nào trong việc thực hiện nội dung đã thỏa trong hợp đồng ủy quyền. Các hợp đồng sau đó liên quan đến thừa đất nêu trên chỉ là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản, điều này đã được ông Liêu Quốc V, ông Phạm Tấn T1 thừa nhận. Vì hợp đồng giả tạo nên tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng rất thấp chỉ 20.000.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V sang ông T1 và 50.000.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1, bà L (do ông V đại diện ký) với ông Tuấn A. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất bà H không bàn giao tài sản cho bất kỳ ai, bà H cải tạo lại nhà từ nhà cấp 4 (có phòng trọ) thành nhà một trệt một lầu vào năm 2021 mà không ai ngăn cản. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Tuấn A không có giá trị pháp lý với bà H vì bà H không ký tên trong hợp đồng thuê này. Bà H sử dụng nhà đất của mình nên không cản trở quyền sử dụng đất của ông Tuấn A, không có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đất theo yêu cầu của ông Tuấn A. Quá trình giải quyết vụ án, ông V và ông K đã thừa nhận là hoàn tất các nghĩa vụ với nhau nên bà H không còn nghĩa vụ gì với ông K và với các đương sự khác trong vụ án.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Quốc V trình bày:

Ông là bạn của bà Trần Thị H, do cần tiền làm ăn nên ông có nhờ bà H cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Bà H đồng ý nên ông vay của ông Đặng Dũng K số tiền 200.000.000 đồng. Ông K và bà H ký với nhau hợp đồng ủy quyền thừa đất số 32, tờ bản đồ số 18, tại xã T của bà H để làm tin cho khoản vay. Bà H không vay tiền hay ủy quyền đất nêu trên cho ông K thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng đất vì nhà đất vẫn do bà H quản lý, sử dụng.

Thời điểm ông vay tiền của ông K, ông K và bà H ký hợp đồng ủy quyền vào khoảng năm 2020, ông không nhớ chính xác ngày tháng. Sau đó, ông có tiền trả nợ nên ông đã mang 200.000.000 đồng trả cho ông K nhưng không làm biên nhận. Sau khi trả tiền ông K, ông yêu cầu ông K ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất số 32, tờ bản đồ số 18 của bà H sang tên ông Phạm Tấn T1 để vay tiền làm ăn của ông T1. Số tiền vay là 400.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, ông đã đóng lãi đầy đủ hàng tháng cho ông T1 bằng hình thức chuyển khoản và bằng tiền mặt nhưng không làm biên nhận.

Khoảng năm 2022, ông quen biết ông Lê Nguyễn Tuấn A. Ông có kể cho ông Tuấn A nghe việc ông đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cho ông T1 nên ông Tuấn A có nói ông lấy sổ đỏ về cầm cố cho ông Tuấn A với lãi suất rẻ hơn nên ông đồng ý. Năm 2023, ông tìm gặp ông T1 để trao đổi về vấn đề chuộc lại sổ đất của bà H. Ông T1 đồng ý nên vợ chồng ông T1, bà L mới làm giấy tờ ủy quyền thừa đất của bà H cho ông để ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông

Tuấn A để vay tiền của ông Tuấn A, số tiền vay 1,2 tỷ đồng, lãi suất 2,5%/tháng, ông Tuấn A đã giao số tiền là 1.170.000.000 đồng cho ông, bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của ông T1 là 1.100.000.000 đồng (do trả nợ gốc và lãi dùm cho ông) và giao trực tiếp cho ông số tiền 70.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng thì ông Tuấn A trừ tiền lãi tháng đầu tiên. Sau đó, ông vẫn đóng lãi đủ cho ông Tuấn A bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt, số tài khoản của ông 8 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, trả lãi bằng tiền mặt thì không có biên nhận, ông trả lãi cho ông Tuấn A đầy đủ cho đến thời điểm bị bắt tạm giam ngày 16/5/2024.

Mọi giao dịch sau này với ông T1, với ông Tuấn A liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thì ông không nói cho bà H biết, vì lúc đó ông nghĩ ông mượn tiền làm ăn có thể xoay sở trả tiền được. Bà H chỉ biết việc ông vay tiền, mượn bà H ký giấy tờ cầm cố với ông Dũng K. Việc ông đã trả tiền cho ông Dũng K số tiền 200.000.000 đồng thì bà H không biết, bà H cũng không được lợi ích gì trong các giao dịch liên quan đến thửa đất của bà H. Hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 của bà H được ký giữa ông với ông Tuấn A, thực chất là do ông Tuấn A yêu cầu ông ký giấy tay để ràng buộc ông đóng lãi đầy đủ cho ông Tuấn A số lãi là 30.000.000 đồng, không phải 7.000.000 đồng ghi trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông không có thuê đất này để ở. Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, tại xã T là của bà H vẫn do bà H ở quản lý, sử dụng trước khi ký giấy ủy quyền cầm đất cho ông K thì thửa đất của bà H có một căn nhà và ba phòng trọ, sau đó bà H cất lại nhà ở.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tuấn A, nhà đất là của bà H, ông chỉ mượn bà H thời gian để cầm cố cho ông K, còn sau đó là do ông tự ý làm các thủ tục cầm cố vay tiền mà không thông báo cho bà H biết. Ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H nhưng số tiền 200.000.000 đồng ông đã trả cho ông D Khanh ông không yêu cầu bà H trả.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L (do ông làm đại diện theo ủy quyền ký tên) với ông Tuấn A, đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, tại xã T và ông Tuấn A có yêu cầu trả lại tiền ông đã vay thì ông đồng ý trả lại. Số tiền vay của ông Tuấn A là 1,2 tỷ đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm ông bị tạm giam ngày 16 tháng 5 năm 2024 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, do ông đang bị tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh B nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông. Đối với số tiền lãi mà ông đã đóng cho ông Dũng K, ông Tấn T1, ông Tuấn A thì không có yêu cầu Tòa án giải quyết lại. Ông cũng không có yêu cầu gì đối với bà H, ông Dũng K, ông Tấn T1, bà L trong vụ án này. Sau này, nếu thấy cần thiết ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Tòa án cần gửi văn bản gì cho ông thì cứ gửi về địa chỉ thường trú của ông, người nhà của ông sẽ nhận thay và thông báo cho ông.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Dũng K và người đại diện theo ủy quyền của ông K trình bày:

Được sự giới thiệu của ông Lê Quốc V1 vào ngày 02/7/2020, ông Đặng Dũng K có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay

là phường S, tỉnh Vĩnh Long) với giá 200.000.000 đồng, bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C chứng thực. Đến ngày 09/10/2020, ông K lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Liêu Quốc V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng do Văn phòng C chứng thực. Thời điểm này, ông Liêu Quốc V và bà Trần Thị H chung sống với nhau và cùng làm ăn chung. Khi ông K chuyển nhượng đất lại cho ông V thì bà H cũng không có ý kiến gì với ông K. Ông K giao tiền chuyển nhượng đất trực tiếp, không có làm biên nhận giao tiền với bà H, ông V. Hiện tại, ông Đặng Dũng K không còn liên quan về tiền bạc trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Liêu Quốc V. Ông K yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn T1 trình bày:

Ông và ông Liêu Quốc V chỉ có mối quan hệ bạn bè. Ông Liêu Quốc V có hỏi mượn tiền của ông để lấy lại mảnh đất mà trước đó hai vợ chồng ông V đã ủy quyền cho ông K (ông không biết rõ), ông đã đưa tiền cho ông V lấy lại mảnh đất đã được ủy quyền cho K và sang tên cho ông để giữ làm tin với lãi suất thỏa thuận và để cho vợ chồng ông V ở lại trên thửa đất.

Sau đó, ông V nói với ông trả tiền cho ông và sang tên mảnh đất đó cho ông Tuấn A (ông không biết rõ) nên ông không đồng ý, do ông kỹ tính nên ông nói sẽ ủy quyền mảnh đất này cho ông V toàn quyền quyết định. Thửa đất mà ông K sang tên cho ông là thửa số 32, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, C, Bến Tre. Việc sang tên thửa đất nhằm mục đích làm tin cho ông V mượn tiền của ông, ông chưa từng canh tác thửa đất đó. Số tiền cho ông V mượn là bao nhiêu, ông không nhớ rõ do thời gian đã lâu, lãi suất thỏa thuận bằng miệng nên cũng không nhớ là bao nhiêu. Ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông V vì ông V trả tiền cho ông. Khi ông ủy quyền lại đất cho ông V thì ông Tuấn A có chuyển hộ cho ông V với số tiền khoảng hơn 01 tỷ đồng. Ông không có liên quan gì đến ông Tuấn A, việc ông Tuấn A chuyển tiền cho ông hơn 01 tỷ đồng như ông trình bày, chỉ là chuyển hộ cho ông V.

Trong vụ án này, ông không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì. Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hủy hợp đồng trong vụ án này. Do bận công việc nên ông yêu cầu giải quyết vắng mặt ông trong vụ án này. Vợ ông là bà Võ Thị Hồng L không có liên quan về vấn đề mượn tiền giữa ông và ông V.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng L trình bày:

Bà không biết gì về việc làm ăn của chồng bà là ông Phạm Tấn T1. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A, Cụ

thể:

[1.1] Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A về việc buộc bà Trần Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời toàn bộ tài sản có liên quan khác của bà Trần Thị H có trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) để giao trả lại thửa đất này cho ông Lê Nguyễn Tuấn A quản lý, sử dụng;

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A về việc yêu cầu bà Trần Thị H trả tiền thuê đất, nhà ở trên thửa đất nêu trên với số tiền là 75.000.000 (*Bảy mươi lăm triệu*) đồng.

[1.3] Buộc ông Liêu Quốc V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền 170.000.000 (*Một trăm bảy mươi triệu*) đồng.

Buộc ông Phạm Tấn T1 và bà Võ Thị Hồng Liên hoàn T3 cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền 1.030.000.000 (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu*) đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H, cụ thể:

[2.1] Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 02/7/2020 giữa bà Trần Thị H với ông Đặng Dũng K tại Văn phòng C, số công chứng 2582 quyền số 04/2020, TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H (do ông Đặng Dũng K là người đại diện theo ủy quyền thực hiện) với ông Liêu Quốc V đề ngày 09/10/2020 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) tại Văn phòng C, số công chứng 4117, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Liêu Quốc V sang ông Phạm Tấn T1 đề ngày 18/12/2020 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long), tại Văn phòng C số công chứng 5240 quyền số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L (do ông Liêu Quốc V thực hiện) với ông Lê Nguyễn Tuấn A ngày 24/5/2023 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) tại Văn phòng C1, số công chứng 3973 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.5] Hủy phần thỏa thuận về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Nguyễn Tuấn A và ông Liêu Quốc V đề ngày 24/5/2023 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

[2.6] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay thuộc phường S, tỉnh Vĩnh Long) do Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 12/6/2023 cho ông Lê Nguyễn Tuấn A sang tên cho bà Trần Thị H theo quy định của Luật Đất đai (*có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành

án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông bà phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền 1.030.000.000 đồng và không buộc ông bà có nghĩa vụ liên đới cùng ông Liêu Quốc V chịu chi phí tố tụng, không buộc ông bà chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông T2 trình bày: Số tiền mà ông Tuấn A chuyển cho ông T1 là tiền chuyển nhượng đất mà ông V yêu cầu ông Tuấn A chuyển hộ để trả tiền cho ông T1. Ông T1 không có liên quan, không tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Tuấn A, ông T1 chỉ nhận tiền ông V trả cho khoản vay trước đó. Do đó, ông T1, bà L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, không buộc ông bà phải trả số tiền 1.030.000.000 đồng, không phải chịu án phí, chi phí tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tuấn A không đồng ý với kháng cáo, bà Y trình bày: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông T1 có nhận 1.030.000.000 đồng từ ông Tuấn A và số tiền này là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp, việc ông V và ông T1 vay mượn thế nào thì ông Tuấn A không biết. Trước khi chuyển nhượng, ông Tuấn A đã xem xét tính pháp lý của thửa đất, mục đích là để mua đi bán lại nhưng đến nay mục đích đã không đạt được, do đó ông Tuấn A yêu cầu ông T1, bà Liên hoàn T3 lại cho ông số tiền đã nhận 1.030.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà H chỉ có bảo lãnh cho ông V vay của ông Dũng K số tiền 200 triệu đồng, các giao dịch khác bà H không biết, không tham gia, không hưởng lợi từ các giao dịch sau này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên phần quyết định liên quan đến yêu cầu phản tố của bà H.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ngày 24/5/2023, sau khi chuyển tiền vào tài khoản của ông T1, ông Tuấn A lập thêm giấy giao nhận tiền với ông V. Như vậy, ông Tuấn A đã xác nhận lại người nhận tiền là ông V, không phải ông T1; điều này cũng phù hợp với lời khai của ông V về việc yêu cầu ông Tuấn A chuyển tiền hộ. Ông T1 không liên quan đến thỏa thuận giữa ông Tuấn A với ông V, do đó cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà L liên đới trả số tiền 1.030.000.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L; sửa Bản án sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long, không buộc ông T1, bà L có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.030.000.000 đồng cho ông Tuấn A, buộc ông Liêu Quốc V có nghĩa vụ trả số tiền này.

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 ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Quốc V; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Dũng K là bà Nguyễn Thị Kim T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà H, ông V, bà T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, chỉ có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà L kháng cáo về nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn ông Tuấn A, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại các nội dung này. Đối với các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông T1, bà L về nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.030.000.000 đồng cho ông Tuấn A, xét thấy:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2024, ông Tuấn A trình bày “*nguồn gốc thửa đất nêu trên do tôi nhận chuyển nhượng từ ông Liêu Quốc V, giữa tôi và ông V là chỗ quen biết, do thời điểm trên ông V làm ăn gặp khó khăn do đó chuyển nhượng thửa đất, nhà trên cho tôi để có vốn xoay sở, sau đó ông muốn thuê lại để tiếp tục sinh sống, thời hạn thuê đôi bên thỏa thuận kết thúc ngày 24/5/2024 (kể từ ngày thuê hàng tháng ông V vẫn thanh toán đầy đủ, cho đến tháng 03/2024 thì xin nợ lại và cam kết đến ngày kết thúc là ngày 24/5/2024 thì thanh toán đầy đủ)*”. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2025, ông Tuấn A tiếp tục khẳng định “*Giữa tôi và ông Liêu Quốc V là chỗ có quen biết nên khi gặp khó khăn ông V bày tỏ ý định muốn bán thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để ông có vốn kinh doanh thì tôi đã đồng ý mua. Sau khi tôi kiểm tra thửa đất đúng như những lời ông V trình bày thì đôi bên tiến hành thực hiện các thủ tục chuyển nhượng*”. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, ông Tuấn A trình bày “*Do quen biết và do cũng có tiền nhàn rỗi nên ông có nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông V, tại thửa 32, tờ 18, tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Thời điểm đó nhà đất trên do ông Phạm Tấn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1 ủy quyền ông V định đoạt... giá chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng có làm biên nhận giao tiền đối với ông Liêu Quốc V*”.

Tại giấy giao nhận tiền ngày 24/5/2023 có nội dung “*Bên B (ông Liêu Quốc V) có chuyển nhượng cho bên A (ông Lê Nguyễn Tuấn A) quyền sử dụng đất với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 5... với giá 400.000.000 đồng và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Vào ngày 24/5/2023 bên B đã nhận của bên A số tiền 1.600.000.000 đồng. Hai bên cam kết những thông tin nêu trên trong giấy giao nhận tiền này là đúng sự thật*”.

Những lời trình bày của chính nguyên đơn ông Tuấn A trong quá trình tố tụng đều thể hiện ông có quen biết ông V, do ông V gặp khó khăn cần chuyển nhượng

đất nên ông nhận chuyển nhượng đất để ông V có vốn làm ăn, xoay sở. Đồng thời, giữa ông và ông V cũng có biên nhận về việc giao nhận tiền (mặc dù ông có chuyển khoản cho người nhận là ông Phạm Tấn T1) nhưng lại yêu cầu ông V ký tên trong giấy giao nhận tiền nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng. Từ đó, nhận thấy chính ông Tuấn A đã xác định người mà ông giao dịch chuyển nhượng thửa đất 32, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp là ông Liêu Quốc V, không phải ông T1, bà L.

Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với trình bày của ông Liêu Quốc V và ông Phạm Tấn T1 trong quá trình tố tụng: Tại biên bản làm việc ngày 18/02/2025, ông V trình bày “Khoảng năm 2021, 2022 thì ông quen biết ông Lê Nguyễn Tuấn A ông có kể ông Tuấn A nghe việc ông đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cho ông T1 nên ông Tuấn A mới nói ông lấy số đo về cầm cố cho ông Tuấn A với lãi suất rẻ hơn. Khoảng năm 2023, sau khi ông nghe ông Tuấn A nói vậy nên ông mới tìm gặp ông T1 để trao đổi về vấn đề chuộc lại số đất của bà H, ông T1 đồng ý nên vợ chồng ông T1, bà L mới làm giấy tờ ủy quyền thửa đất của bà H cho ông để ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Tuấn A để vay tiền của ông Tuấn A số tiền là 1,2 tỷ đồng lãi suất 2,5% trên tháng. Ông Tuấn A đã giao số tiền 1.170.000.000 đồng cho ông bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của ông T1 là 1,1 tỷ đồng (trả nợ ông T1 gốc và lãi giữ cho ông) và giao trực tiếp cho ông số tiền 70.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng thì ông Tuấn A trừ tiền lãi tháng đầu tiên. Sau đó, thì ông vẫn đóng lãi đầy đủ cho ông Tuấn A bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt... Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L (do ông đại diện ủy quyền ký tên) với ông Tuấn A đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, tại xã T và ông Tuấn A có yêu cầu trả lại tiền ông đã vay thì ông đồng ý trả lại số tiền vay cho ông Tuấn A là 1,2 tỷ đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm ông bị tạm giam ngày 16/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm”. Tại bản tự khai ngày 17/3/2025, ông Phạm Tấn T1 trình bày “Tôi ký hợp đồng ủy quyền cho ông V vì ông V trả tiền cho tôi. Khi tôi ủy quyền lại đất cho ông V thì ông Tuấn A có chuyển hộ cho ông V với số tiền khoảng hơn 01 tỷ đồng”.

Như vậy, bản chất việc ông Tuấn A chuyển tiền cho ông T1 là theo yêu cầu của ông V (do ông V nợ tiền vay và lãi của ông T1, đồng thời việc ông T1, bà L ủy quyền cho ông V là để ông V chuyển nhượng đất cho ông Tuấn A để nhận tiền trả lại khoản nợ vay cho ông bà). Tiền được chuyển vào tài khoản của ông T1 chỉ là phương thức thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo yêu cầu của ông V, không làm phát sinh quan hệ pháp luật trực tiếp giữa ông T1, bà L với ông Tuấn A. Giữa ông T1, bà L với ông Tuấn A không phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm cho rằng ông T1, bà L không có quyền ký ủy quyền cho ông V nhưng lại căn cứ vào giấy ủy quyền để buộc ông T1, bà L phải chịu trách nhiệm trong phạm vi ủy quyền của mình với ông Tuấn A là không phù hợp, không đúng với bản chất vụ án. Hơn nữa, trong quá trình tố tụng, ông Tuấn A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mình là người thứ ba ngay tình trong giao dịch (bà H là người thực tế quản lý, sử dụng đất tại nhà đất đang tranh chấp, trong khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông V) nên khi hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông V bị vô hiệu thì ông phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch do mình xác lập. Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 30/7/2025, ông Tuấn A đã thay đổi lời trình bày “khi tôi có nhu cầu tìm mua một bất động sản để đầu tư cho thuê, ông Liêu Quốc V đã giới thiệu thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, ông Phạm Tấn T1 đứng tên quyền sử dụng đất...

Ông Liêu Quốc V là người môi giới bất động sản tại khu vực thị trấn C, đã từng nhiều lần giới thiệu cho tôi các bất động sản trước đây ... ”. Lời trình bày này mâu thuẫn với các lời trình bày trước đây của chính ông Tuấn A, đồng thời không phù hợp với lời khai của ông V và ông T1 trong hồ sơ vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy ủy quyền và việc ông T1 có nhận chuyển khoản từ ông Tuấn A để buộc ông T1, bà L phải hoàn lại cho ông Tuấn A số tiền 1.030.000.000 đồng là không phù hợp.

Trong quá trình tố tụng, ông V thừa nhận số tiền 1.030.000.000 đồng là tiền ông nhận của ông Tuấn A và nhờ ông Tuấn A chuyển cho ông T1, bà L (để trả nợ). Do đó, có căn cứ buộc ông V - người trực tiếp xác lập và hưởng lợi từ giao dịch - có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông Tuấn A. Như vậy, tổng cộng ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông Tuấn A số tiền 1.200.000.000 đồng (gồm 1.030.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản ông T1 và 170.000.000 đồng cấp sơ thẩm buộc ông V có nghĩa vụ trả cho ông Tuấn A).

[2.3] Như đã nhận định, do ông T1, bà L không liên quan đến giao dịch giữa ông Tuấn A với ông V nên không buộc ông T1, bà L phải trả lại cho ông Tuấn A số tiền 1.030.000.000 đồng. Từ đó, không buộc ông T1, bà L phải chịu chi phí tố tụng và án phí, kháng cáo của ông T1, bà L về án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà L phải trả lại số tiền 1.030.000.000 đồng là không có căn cứ. Kháng cáo của ông T1, bà L là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông V có nghĩa vụ trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông Tuấn A, đồng thời điều chỉnh án phí, chi phí tố tụng tương ứng với nội dung bản án bị sửa.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 7.667.120 đồng, số tiền này do nguyên đơn nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc ông Liêu Quốc V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên buộc ông Liêu Quốc V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền là 7.667.120 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm được điều chỉnh, cụ thể: Ông T1, bà L không phải chịu án phí, buộc ông Liêu Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 48.000.000 đồng.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 98/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 131, 124, 274, 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 35, 147, 228, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A, cụ thể:

[1.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A về việc buộc bà Trần Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời toàn bộ tài sản có liên quan khác của bà H có trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 18, diện tích 113,7m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) để giao trả lại thửa đất này cho ông Lê Nguyễn Tuấn A quản lý, sử dụng;

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Tuấn A về việc yêu cầu bà Trần Thị H trả tiền thuê đất, nhà ở trên thửa đất nêu trên với số tiền là 75.000.000 (Bảy mươi lăm triệu) đồng.

[1.3] Buộc ông Liêu Quốc V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H, cụ thể:

[2.1] Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 02/7/2020 giữa bà Trần Thị H với ông Đặng Dũng K tại Văn phòng C, số công chứng 2582 quyền số 04/2020, TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H (do ông Đặng Dũng K là người đại diện theo ủy quyền thực hiện) với ông Liêu Quốc V đề ngày 09/10/2020 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) tại Văn phòng C, số công chứng 4117, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Liêu Quốc V sang ông Phạm Tấn T1 đề ngày 18/12/2020 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long), tại Văn phòng C số công chứng 5240 quyền số 08/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L (do ông Liêu Quốc V thực hiện) với ông Lê Nguyễn Tuấn A ngày 24/5/2023 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long) tại Văn phòng C1, số công chứng 3973 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[2.5] Hủy phần thỏa thuận về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Nguyễn Tuấn A và ông Liêu Quốc V đề ngày 24/5/2023 đối với thửa đất 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường S, tỉnh Vĩnh Long).

[2.6] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ 18, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay thuộc phường S, tỉnh Vĩnh Long) do Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 12/6/2023 cho ông Lê Nguyễn Tuấn A sang tên cho bà Trần Thị H theo quy định của Luật Đất đai (*có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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, 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.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 7.667.120 đồng, buộc ông Liêu Quốc V phải chịu toàn bộ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên buộc ông Liêu Quốc V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Tuấn A số tiền là 7.667.120 (Bảy triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi) đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Lê Nguyễn Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006316 và số 0006317 cùng đề ngày 26/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Vĩnh Long). Ông Lê Nguyễn Tuấn A còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Buộc ông Liêu Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

H2 lại cho ông Phạm Tấn T1, bà Võ Thị Hồng L số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003951 và 0003952 cùng ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5 - Vĩnh Long;
- Phòng GDKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương