

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 636/2025/DS-PT

Ngày: 19-12-2025

V/v “Tranh hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài
sản và thực hiện nghĩa vụ tài sản do
người chết để lại”

**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 Thành Đăng

Ông Vương Minh Tâm

- 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 Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 444/2025/TLPT-DS
ngày 15 tháng 10 năm 2025 về “Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 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: 561/2025/QĐXXPT-
DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 318/2025/QĐ-
PT ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Tuyết H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số D, ấp H,
xã A (nhập thành xã T), huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số D, ấp H, xã P, tỉnh
Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị Tuyết H: Ông
Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số C, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến
Tre (nay là Số C, ấp C, xã L, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1951 (chết ngày 28/11/2024). Địa chỉ: Số A, ấp H, xã A, (nhập thành xã T) huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K gồm:

+ Bà Trần Thị A, sinh năm 1953. (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp H, xã A (nhập thành xã T) huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

+ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số B, ấp H, xã A (nay là T), huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số B, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long). (có đơn xin vắng mặt)

+ Bà NguyễnThị Hồng H2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số B, ấp H, xã S (nay là T), huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số B, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long). (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1982. Địa chỉ: B, chung cư A, đường M, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B101, chung cư A, đường M, Khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Chỗ ở hiện nay: Số D, C5 chung cư, đường M, Khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D, C5 chung cư, đường M, Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số C, chung cư V, Lô B, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số C, chung cư V, Lô B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1953. (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp H, xã A (nhập thành xã T) huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, ấp H, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, ông T: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số A, đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Địa chỉ hiện nay: Số A, đường H, phường A, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

3.3. Bà Phùng Thị Thanh T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số I, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là Số I, ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Lê Văn H5 – Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh V. (Có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, ấp D, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là Số A, Khu phố D, phường S, tỉnh Vĩnh Long). (Có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn H4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn K; Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Phùng Thị Thanh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/6/2025 của nguyên đơn là bà Phạm Thị Tuyết H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng L trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc: Thửa đất 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.311,1m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.400,2m²) và thửa đất 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc của bà Phạm Thị Tuyết H chuyển nhượng cho do ông Nguyễn Văn K đứng tên quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023. Ông K, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Thanh T1 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 20/6/2024. Hiện 02 thửa đất trên do bà Phạm Thị Tuyết H quản lý, sử dụng.

Do quen biết nên vào ngày 26/12/2022, bà H có vay của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền 3.378.000.000 đồng (trong đó ông T cho vay 1.656.000.000 đồng, bà T2 cho vay 1.722.000.000 đồng) với mức lãi suất 01%/tháng. Giữa ông T, bà T2 với bà H có viết giấy thỏa thuận giao nhận tiền ngày 26/12/2022. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 26/12/2022 ông T yêu cầu bà H ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt 02 thửa đất trên. Nhưng ông T lại căn cứ vào hợp đồng ủy quyền để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn K vào ngày 09/02/2023 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng (ông K là cha của ông T), ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023.

Đến ngày 11/12/2023, do bà H không có khả năng trả nợ cho ông T và bà T2 nên ông K kêu bà H vay của bà Phan Thị Thanh T3 để thanh toán nợ vay cho ông T và bà T2. Bà T3 cho bà H vay số tiền 2.800.000.000 đồng, lãi suất

02%/tháng để trả nợ cho ông T và bà T2. Thực tế, bà T3 chỉ giao số tiền 2.600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng là tiền lãi mà bà H phải trả trước cho bà T3. Bà T3 giao trực tiếp cho ông K số tiền 2.600.000.000 đồng để trả số tiền mà bà H vay của ông T và bà T2 là 3.378.000.000 đồng (số tiền còn nợ lại là 778.000.000 đồng, ông K yêu cầu bà H ký hợp đồng vay tiền của ông K số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 11/12/2023, phần 78.000.000 đồng còn lại ông K cho bà H). Số tiền lãi mà bà H trả cho ông T và bà T2 là 130.000.000 đồng, trong đó trả cho bà T2 80.000.000 đồng và trả cho ông T (thông qua ông K) 50.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà T3, cùng ngày 11/12/2023, ông Nguyễn Văn K cùng vợ bà Trần Thị A đã ký hợp đồng ủy quyền 02 thửa đất trên cho bà H. Ngày 12/12/2023, bà H đại diện ông K, bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phùng Thị Thanh T1 với giá ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Cùng ngày 12/12/2023, bà H và bà T1 có ký kết hợp đồng thỏa thuận, theo văn bản thỏa thuận thì bà H và bà T1 thống nhất trong thời gian 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thỏa thuận, nếu bà H muốn nhận chuyển nhượng lại 02 thửa đất nêu trên thì bà T1 sẽ chuyển nhượng lại với giá 2.800.000.000 đồng.

Bà H không có chuyển nhượng đất cho ông K mà giao dịch chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, chính vì thế bà H chưa giao đất mà vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất (trên phần đất vẫn còn một số ngôi mộ), bà H ký hợp đồng thỏa thuận ngày 12/12/2023 với bà T1 nhằm mục đích trả tiền vay và chuộc lại đất. Hơn nữa, giá trị 02 thửa đất trên khoảng 4.500.000.000 đồng nhưng giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng là chênh lệch rất nhiều so với thực tế.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023 giữa bà H (đại diện theo ủy quyền là ông T ký) với ông K đối với các thửa đất số 310, 311, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, thành phố B là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A (đại diện theo ủy quyền là bà Hồng K1) với bà T1 đối với các thửa đất số 310, 311, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, thành phố B là vô hiệu do giả tạo.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Bà H đồng ý trả lại cho bà T1 số tiền vay là 2.600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 12/12/2023. Nếu bà T1 không đồng ý, bà H đồng ý trả lại số tiền vay cho ông T và bà T2 là 3.378.000 đồng cùng tiền lãi 01%/tháng từ ngày 26/7/2023 đến ngày xét xử.

+ Đối với số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng vay tài sản ngày 11/12/2023 bà H ký kết với ông K nằm trong số tiền vay của ông T khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Do các bên không thỏa thuận được nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nên bà H trả tiền vay cho bà T2, ông T nên số tiền này không còn nợ.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất theo đo đạc thực tế, đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.311,1m² (diện tích 1.400,2m²) và thửa đất 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² tọa lạc tại xã B, thành phố B (Địa chỉ hiện nay: Phường B, tỉnh Vĩnh Long) từ tên bà Phùng Thị Thanh T1 sang tên bà Phạm Thị Tuyết H.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc, định giá.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn K có đơn xin vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau:* Ông Nguyễn Văn K chết vào tháng 11/2024, hàng thừa kế của ông Kim H6 gồm 06 người gồm: Vợ ông K là bà Trần Thị A, các con ông K gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Hồng H2, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn H4. Ông K chết không có để lại di chúc.

- *Tại biên bản làm việc ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Khi ông K còn sống có cho ông phần nền nhà để cất nhà ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Phần đất ông đang cất nhà ở gia đình ông không ai có ý kiến gì, ông không biết thừa số mấy và ai là người đứng tên. Ông không biết ông K chết có để lại tài sản hay không nhưng nếu có, gia đình cho ông thì ông xin nhận, còn việc nợ nần thì ông không biết. Ông không biết việc tranh chấp đất giữa cha mẹ ông với bà H, bà T1 hay bà T2, ông không có ý kiến, tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 14/5/2024, biên bản làm việc ngày 28/3/2025, ông Nguyễn Văn T trình bày:* Vào ngày 22/12/2022, bà Phạm Thị Tuyết H có vay của ông số tiền 3.378.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng, bà H có thể chấp cho ông 02 thửa đất số 310, 311 với hình thức ủy quyền cho ông được sang nhượng, cầm cố, thế chấp 02 thửa đất nêu trên (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022).

Hai bên thỏa thuận sau 03 tháng bà H không đóng lãi thì ông được sang nhượng 02 thửa đất trên cho người khác. Bà H không đóng lãi nên ông sang nhượng đất cho ông K ngày 09/02/2023 là đúng pháp luật nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K.

Việc vay tiền giữa ông với bà H, bà T2 đã giải quyết xong trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, bà T1 nên ông không còn liên quan và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Thời điểm trước do ông Kim G tiền cho ông, ông cho bà H vay nên bà H ủy quyền cho ông sang nhượng đất cho ông K. Mục đích chuyển nhượng đất giữa ông K với bà H là cho bà H chuộc lại đất nhưng thời gian khá lâu bà H không có tiền nên ông K ủy quyền toàn phần cho bà H để bà H bán đất cho ai thì bán và trả tiền lại cho ông K. Bà H chuyển nhượng đất cho bà T1 thì ông K, bà A nhận tiền và giao trả lại tiền bà H vay của bà T2 và ông. Vì vậy, việc vay tiền giữa bà H với ông và bà T2 đã giải quyết xong. Việc bà H còn nợ ông K số tiền 700.000.000 đồng hàng thừa kế của ông K sẽ yêu cầu sau. Theo yêu cầu của bà H, gia đình ông không đồng ý, việc mua bán đất là do bà H bán cho bà T1 nên bà H là người chịu trách nhiệm với bà T1, gia đình ông không liên quan.

Khi ông K còn sống đã chuyển nhượng đất cho con và cháu trong gia đình. Chỉ còn thửa đất tại nhà thờ và một phần cho anh H1 cất nhà ở chưa sang tên để thờ cúng ông, bà. Nếu ông K có để lại tài sản, ông xin từ chối nhận nhưng chưa làm thủ tục từ chối nhận di sản.

- *Tại biên bản làm việc ngày 28/3/2025, bà Nguyễn Thị Hồng H7 trình bày:* Cha bà là ông K, khi còn sống đã làm thủ tặng cho và chuyển quyền sử dụng đất hết cho các con trong gia đình nhưng không biết cho ai vì bà không được cho. Nếu ông K có để lại tài sản, bà xin từ chối nhận. Do bà không có hưởng quyền lợi gì của ông K nên không có liên quan gì trong vụ án nên xin vắng mặt. Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H, bà T1 và cũng không biết việc làm ăn giao dịch mua bán đất giữa ông K với bà H, bà T1 nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Tại bản tự khai, đơn trình bày và đề nghị vắng mặt cùng ngày 18/02/2025, ông Nguyễn Văn H4 trình bày:*

Ông có biết vụ kiện của bà H kiện cha ông tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhưng không biết cụ thể nội dung, chi tiết vụ kiện. Ông ý kiến như sau:

Bà H nhận ủy quyền của ông K, bà A là do bà H muốn mua lại đất. Sau đó chính bà H đại diện ủy quyền ký thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1 nên bà H phải chịu trách nhiệm về mặt pháp lý, trách nhiệm dân sự trong hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại. Bà H lại đi kiện ông K người đã ủy quyền cho bà là vô lý. Bà H tự nguyện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 theo quy định của pháp luật. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu thì quyền sử dụng đất thuộc về ông K, bà A và giấy ủy quyền của bà H không còn hiệu lực.

Trong thời gian giải quyết vụ án, ông K chết, trên tinh thần hoà giải thỏa thuận không muốn vụ án kéo dài, tốn thời gian công sức nếu bà H đồng ý rút đơn, ông hỗ trợ cho bà H 150.000.000 đồng.

Khi còn sống ba và mẹ ông có tạo dựng tài sản tại địa chỉ Số A, ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện do mẹ và em T đang quản lý, sử dụng chưa kê khai di sản thừa kế. Ông không từ chối nhận di sản của cha để lại. Đối với vụ án trên và yêu cầu độc lập của bà T1 ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến gì.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn H3 trình bày:* Ông không biết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông K đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Ông K chết không có để lại di chúc, chỉ có tài sản chung là căn nhà và đất tại địa chỉ Số A, ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện do bà A đang quản lý, sử dụng mang tên hộ ông K. Ông không từ chối nhận di sản do ông K để lại. Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất trên và yêu cầu độc lập của bà T1, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị A trình bày:*

Bà A và ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Do bà H thiếu nợ ông T và bà T2 nên khi ông K và bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì ông K, bà A có nhận của bà T1 2.600.000.000 đồng. Sau đó, ông K đưa cho bà H số tiền 700.000.000 đồng trong tổng số tiền 2.6000.000.000 đồng. Số tiền 700.000.000 đồng là tiền mà bà H vay thể hiện qua Hợp đồng vay tài sản ngày 11/12/2023 giữa bà H với ông K và bà A.

Nguồn gốc thửa đất số 310, số 311 là của bà H chuyển nhượng cho ông K thông qua việc bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T nên ông T đại diện bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông K giá trị là 500.000.000 đồng. Ông K đưa cho ông T số tiền 500.000.000 đồng do bà H có vay của ông T số tiền 1.656.000.000 đồng ngày 26/12/2022 (ông T cho bà H vay đảm bảo bằng hình thức bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông T ngày 26/12/2022 để ông T được quyền định đoạt 02 thửa đất của bà H). Sau đó, do bà H không đóng lãi, không trả tiền gốc cho ông T nên ông T mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Sau khi ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T thì bà H có giao chìa khóa cho ông K vào quản lý, sử dụng đất và trồng hơn 100 cây dừa xiêm nay số dừa còn lại 70 cây theo biên bản định giá.

Sau đó, do khó khăn về tài chính nên ông K và bà A có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 với giá trong hợp đồng là 600.000.000 đồng giá trị thực tế là 2.600.000.000 đồng. Lý do ông K và bà A không trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 mà ủy quyền cho bà H chuyển nhượng 02 thửa đất số 310 và 311 là do bà H là con cháu và tạo điều kiện cho bà H chuộc đất từ bà T1.

Ông T, bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, không đồng ý yêu cầu của bà H, bà T1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng. Bà A, ông T không có yêu cầu giải quyết cây trồng trên đất và số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng vay tài sản ngày 11/12/2023 bà H ký kết với ông K. Trường hợp nếu có yêu cầu, bà A và hàng thừa kế của ông K sẽ tranh chấp và khởi kiện sau. Ông T, bà A đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày:*

Vào ngày 26/12/2022, bà và ông T có cho bà H vay tổng số tiền 3.378.000.000 đồng. Trong đó, bà giao cho bà H là 1.722.000.000 đồng, ông T giao cho bà H 1.656.000.000 đồng. Mục đích đưa tiền cho bà H là để bà H thực hiện nghĩa vụ thi hành án, lãi suất vay là 01%/tháng. Đến tháng 6/2023 thì bà H ngưng trả lãi, tổng cộng số tiền lãi đã nhận là 50.000.000 đồng + 80.000.000 đồng = 130.000.000 đồng, bà nhận 65.000.000 đồng, ông T nhận 65.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 310 và 311 do ông K, bà H, bà T1 thực hiện nên bà không biết. Ông K có đưa cho bà số tiền 1.150.000.000 đồng nói là tiền bà H trả cho bà nên bà nhận. Như vậy, số tiền bà

H còn nợ bà là 572.000.000 đồng, bà yêu cầu bà H trả cho bà số tiền gốc còn lại là 572.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và không có yêu cầu gì khác.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/6/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Thanh T1 trình bày:*

Ngày 12/12/2023, bà có nhận chuyển nhượng của ông K và bà A 02 thửa đất: thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa đất số 311, diện tích 1.270,1m² cùng tờ bản đồ số 18 tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2023 ghi giá trị trong hợp đồng là 600.000.000 đồng nhưng thực tế là 2.800.000.000 đồng. Bà trả số tiền 2.800.000.000 đồng cho ông K và bà A, có lập Hợp đồng thỏa thuận giao nhận tiền cùng ngày 12/12/2023. Bà biết nguồn gốc 02 thửa đất trên là của bà Phạm Thị Tuyết H. Tuy nhiên, ông K có giấy xác nhận của Ủy ban xã B là đất không tranh chấp nên bà mới nhận chuyển nhượng đất từ ông K và bà A nên cùng ngày bà có ký văn bản thỏa thuận cùng bà H, trong hạn 03 tháng cho bà H chuộc lại đất giá 2.800.000.000 đồng.

Thời điểm ký hợp đồng thỏa thuận, bà xác định cho bà H chuyển nhượng lại đất, do nguồn gốc đất là của bà H và bà H là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà A ký tên sang nhượng đất cho bà. Bà không biết việc bà H và ông T, bà T2 có quan hệ vay mượn tiền với nhau. Bà chỉ biết đất không tranh chấp nên nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K, bà A, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa quản lý sử dụng đất trên thực tế vì có thỏa thuận cho bà H nhận chuyển nhượng lại. Do bà H không thực hiện theo thỏa thuận nên bà sang tên quyền sử dụng đất và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/6/2024 nhưng bà H vào chiếm dụng đất và không giao đất cho bà.

Theo yêu cầu của bà H, bà không đồng ý. Bà làm đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông K, bà A, buộc bà H phải giao đất, cây trồng và công trình kiến trúc trên đất cho bà. Bà đồng ý hỗ trợ chi phí cho bà H di dời ra khỏi đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp, Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A với bà Phùng Thị Thanh T4, đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã B, thành phố B là vô hiệu. Bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như

sau: Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K cùng bà A có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 2.800.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày ký hợp đồng thỏa thuận giao nhận tiền là ngày 12/12/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản.

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: 17/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 124, 130, 288, 463, 466, 468, 500, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu của bà Phạm Thị Tuyết H về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đối với các thửa đất số 310, 311, cùng tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/02/2023 giữa bà Phạm Thị Tuyết H (đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T ký) với ông Nguyễn Văn K được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 262, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2023, đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa đất số 311, diện tích 1.270,1m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A (do bà Phạm Thị Tuyết H đại diện theo ủy quyền ký) với bà Phùng Thị Thanh T1 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1168, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2023, đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa số 311, diện tích 1.270,1m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm) tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Bà Phạm Thị Tuyết H được tiếp tục quyền quản lý, sử dụng đất và toàn

bộ nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất theo đo đạc thực tế: Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² và thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.400,2m² (đất trồng cây lâu năm). Hiện bà H đang quản lý, sử dụng.

(Phần đất được thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 27/9/2024 có kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 990148, số vào sổ cấp GCN: VP12794 đối với thửa đất thửa số 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² (đất trồng cây lâu năm) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 990147, số vào sổ cấp GCN: VP13793 đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.311,1m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.400,2m², đất trồng cây lâu năm) tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) đã cấp cho bà Phùng Thị Thanh T1 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 20/6/2024 trả lại cho bà Phạm Thị Tuyết H đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà H có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Thanh T1 về việc yêu cầu bà Trần Thị A và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền 2.800.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm, tính từ ngày 12/12/2023 đến ngày xét xử. Không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A với bà Phùng Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Trần Thị A có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Thanh T1 số tiền vốn và lãi là 1.625.040.500 (Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi nghìn năm trăm) đồng.

- Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K gồm: Bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Hồng H7, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn H4 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phùng Thị Thanh T1 số tiền vốn và lãi là: 1.625.040.500 (Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu không trăm bốn mươi nghìn năm trăm) đồng trong phạm vi tài sản của ông Nguyễn Văn K để lại.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không

tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Phạm Thị Tuyết H. Nếu có căn cứ các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

5. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền bà T2, ông T đã nhận của ông K. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

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 07/8/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn K là bà Trần Thị A kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/02/2023 giữa bà H với ông K đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã B, thành phố B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A với bà T1 đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã B, thành phố B.

Ngày 07/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Thanh T1 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/02/2023 giữa bà H với ông K đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã B, thành phố B và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A với bà T1 đối với thửa đất số 310, 311 cùng tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã B, thành phố B.

Ngày 08/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2 kháng cáo yêu cầu xét xử lại theo hướng xác định rõ quyền và nghĩa vụ của bà T2 đối với số tiền của bà H trả cho bà T2 là 1.150.000.000 đồng và xác định các đương sự không có quyền tranh chấp đối với số tiền này về sau.

Ngày 15/8/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn K là ông Nguyễn Văn H4 kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ các nội dung trong bản án sơ thẩm, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Nếu các hợp đồng này bị tuyên vô hiệu thì xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn K và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Phùng Thị Thanh T1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn T là ông Lê Văn L1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 310, 311 là vô hiệu, tuy nhiên có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Thanh T1 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 310, 311 từ ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A sang cho bà Phùng Thị Thanh T1 do bà là người mua đất hợp pháp, ngay tình.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phùng Thị Thanh T1; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn H4; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 17/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long; cụ thể:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phạm Thị Tuyết H, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Thanh T1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/02/2023 giữa bà Phạm Thị Tuyết H (đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T ký) với ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa đất số 311, diện tích 1.270,1 m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

+ Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Phạm Thị Tuyết H. Nếu có căn cứ các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

+ Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền bà T2, ông T đã nhận của ông K. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A (do bà Phạm Thị Tuyết H đại diện theo uỷ quyền ký) với bà Phùng Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa số 311, diện tích 1.270,1m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm) tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là có hiệu lực.

+ Buộc bà Phạm Thị Tuyết H có nghĩa vụ giao Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² và thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.400,2m² (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) cùng toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Phùng Thị Thanh T1 quản lý, sử dụng.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết H đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A (đại diện theo uỷ quyền là bà Hồng K1) với bà T1 đối với các thửa đất số 310, 311 là vô hiệu do giả tạo.

+ Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí đo đạc, định giá tổng cộng chung là 6.582.050 đồng. Bà Phạm Thị Tuyết H, bà Trần Thị A cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K phải chịu mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng với số tiền là 3.291.025 đồng. Bà H tự nguyện chịu chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông K và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2025. Tổng cộng là 752.000 đồng (bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng). Ghi nhận bà H đã nộp xong.

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 bà A, bà T1, bà T2, ông H4; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà A, bà T1, bà T2, ông H4 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 A, bà T1, bà T2, ông H4, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế thuộc: Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.400,2m² (theo sổ diện tích 1.311,1m²) và thửa đất 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) có nguồn gốc của bà Phạm Thị Tuyết H chuyển nhượng cho do ông Nguyễn Văn K đứng tên quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023. Ông K, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Thanh T1 đứng tên quyền sử dụng đất ngày 20/6/2024. Trên đất gồm có: 02 ngôi mộ xây gạch, hàng rào trụ bê tông chôn, kéo lưới B40, chuồng trại (nhà tạm, kho chứa hàng). Cây trồng: 70 cây dừa dưới 01 năm tuổi và 01 cây (từ 1 – 04 năm), 02 cây vú sữa (từ 10 năm tuổi trở lên), 06 bụi chuối, 03 cây M. Hiện 02 thửa đất trên do bà Phạm Thị Tuyết H quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 310, 311, cùng tờ bản đồ số 18 như sau:

2.2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H (do ông T đại diện theo ủy quyền ký) với ông K:

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất như sau: Vào ngày 26/12/2022, bà H có vay của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền 3.378.000.000 đồng (trong đó: ông T cho vay 1.656.000.000 đồng, bà T2 cho vay 1.722.000.000 đồng) với mức lãi suất 1%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T yêu cầu bà H ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2022 để ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt đối với 02 thửa đất nêu trên nếu trong hạn 03 tháng bà H không trả tiền lãi. Quá trình vay tiền bà H vi phạm hợp đồng vay nên ông T đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn K. Điều này khẳng định giữa bà H và ông T, bà T2 tồn tại hợp đồng vay tài sản liên quan đến số tiền 3.378.000.000 đồng. Việc bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông T định đoạt đối với 02 thửa đất trên nhằm mục đích để vay tiền là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K và ông T thừa nhận khi ông T đại diện theo ủy quyền của bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho ông K ngày 09/02/2023. Ông Kim G cho ông T số tiền

500.000.000 đồng để thu hồi nợ vay cũng không thấy sự thỏa thuận với bà H. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển phần đất thuộc thửa đất số 310 và 311 có các tài sản công trình kiến trúc trên đất nhưng giữa ông T, ông K không có thỏa thuận gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông K cho rằng ông có trồng dừa trên đất và bà H cũng thừa nhận nhưng cũng không đủ chứng cứ chứng minh ông K đã quản lý, sử dụng đất. Thực tế, bà H là người quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, ông T, ông K cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc bà H quản lý, sử dụng đất. Điều này, có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023 vô hiệu là có căn cứ.

- Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, qua xem xét trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tiến hành giải thích cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và tiến hành yêu cầu, thông báo cho các đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023 bị vô hiệu, tuy nhiên ông T, bà T2, bà A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K không yêu cầu và sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét giải quyết là có căn cứ và đúng theo quy định tại Điều 5 Bộ luật TTDS "1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. 2. Trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội".

Do Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu trên nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Vì vậy kháng cáo của bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để xem xét và chấp nhận.

2.2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A (đại diện theo ủy quyền là bà Hồng K1) với bà T1:

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và T1 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 119, khoản 1 Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xét thấy tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 310, 311 do ông K đứng tên quyền sử dụng đất, đất còn trong thời hạn sử dụng, không có tranh chấp và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, do đó việc ông K, bà A ủy quyền cho bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về phía bà T1 đã giao đủ 2.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho phía ông K, bà A và trình bày lý do vì sao ký hợp đồng từ ngày 12/12/2023 nhưng đến ngày 20/6/2024 mới được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 biết nguồn gốc các thửa đất ban đầu là của bà H nên giữa bà T1 và bà H thỏa thuận cho bà H thời gian 03 tháng để chuyển nhượng lại thửa 310, 311 từ phía bà T1, qua xem xét lời trình bày của bà T1 là có cơ sở và phù hợp với chứng cứ mà bà T1 đã cung cấp tại “Hợp đồng thỏa thuận ngày 12/12/2023 giữa bà T1 và bà H”.

Về phía bà H cho rằng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023” là để đảm bảo khoản vay 2.800.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng giữa bà H và bà T1, tuy nhiên qua xem đây chỉ là lời trình bày một phía của bà H, bà không cung cấp được biên nhận vay tiền, không chứng minh được việc đóng lãi. Ngoài ra bà H còn trình bày bà T1 chỉ giao cho ông K, bà A số tiền 2.600.000.000 đồng, giữ lại 200.000.000 đồng tiền lãi trả trước nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh và qua xem xét “Hợp đồng thỏa thuận giao nhận tiền ngày 12/12/2023” (bút lục 134) thể hiện việc ông K, bà A nhận đủ số tiền chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng. Do đó xét thấy các lời trình bày này của bà H là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoàng L đại diện cho bà H cho rằng trên các phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà và từ trước đến nay bà H đang sinh sống trên căn nhà này, tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 (Bút lục 171-175) chỉ thể hiện trên thửa 310 không có phần căn nhà trên đất mà chỉ thể hiện có phần chuồng trại, diện tích 72,12m² và tại biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ bỏ sung ngày 10/7/2025 (Bút lục 558-559) thể hiện phần chuồng trại được định vị trên bản vẽ không thay đổi hiện trạng, vì vậy xét thấy lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng L đại diện cho bà H là không đúng với thực tế.

Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng thửa 310, 311 từ bà H thì ngày 01/3/2023 ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy thời điểm này ông K đã đủ điều kiện để xác lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 310, 311 nhưng qua xem xét các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện trên thực tế ông K không phải là người trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất trên qua cho bà T1. Qua xem xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023” thể hiện chính bà H là người nhận đại diện ủy quyền của ông K, bà A để chuyển nhượng thửa 310, 311 qua cho bà T1, việc cấp sơ thẩm nhận định “ông K cố tình chuyển nhượng đất cho bà T1 rồi nhận tiền của bà T1 để trả nợ vay của bà H cho bà T2 và ông T mà không có sự đồng ý của bà H” là không có cơ sở và không đúng với thực tế và lời trình bày của đương sự. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn nhận định “Bà T1 cho rằng, bà không biết việc bà H, ông K, ông T và bà T2 có thỏa thuận vay tiền với nhau cũng không phù hợp” là không có cơ sở, bởi lẽ bà T1 không thừa nhận, bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, cấp sơ thẩm nhận định nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nhận định này.

[3] Từ những phân tích trên, việc cấp sơ thẩm giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023 giữa bà H và ông K và không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng ngày 09/02/2023 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A với bà T1 (do bà H làm đại diện theo ủy quyền) là không có căn cứ. Do đó kháng cáo của bà Phùng Thị Thanh T1 là có căn cứ để chấp nhận, kháng cáo của bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn H4 là có căn cứ để chấp nhận một phần, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là không có căn cứ để chấp nhận.

[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 dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà A, bà T2, ông H4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do bà A là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phùng Thị Thanh T1; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn H4; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 17/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, 130, 288, 463, 466, 468, 500, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của bà Phạm Thị Tuyết H, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Thanh T1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/02/2023 giữa bà Phạm Thị Tuyết H (đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T ký) với ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa đất số 311, diện tích 1.270,1 m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết H đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2023 giữa ông K, bà A (đại diện theo uỷ quyền là bà Hồng K1) với bà T1 đối với các thửa đất số 310, 311 là vô hiệu do giả tạo. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị A (do bà Phạm Thị Tuyết H đại diện theo uỷ quyền ký) với bà Phùng Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 310, diện tích 1.311,1m² và thửa số 311, diện tích 1.270,1m² cùng tờ bản đồ số 18 (đất trồng cây lâu năm) tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) là có hiệu lực.

Buộc bà Phạm Thị Tuyết H có nghĩa vụ giao Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.270,1m² và thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.400,2m² (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã B, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) cùng toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Phùng Thị Thanh T1 quản lý, sử dụng.

(Phần đất được thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 27/9/2024 có kèm theo).

3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Phạm Thị Tuyết H. Nếu có căn cứ các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền bà T2, ông T đã nhận của ông K. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng gồm:

5.1. Chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí đo đạc, định giá tổng cộng chung là 6.582.050 đồng. Bà Phạm Thị Tuyết H, bà Trần Thị A cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K phải chịu mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng với số tiền là 3.291.025 đồng.

5.2. Bà H tự nguyện chịu chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông K và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2025. Tổng cộng là 752.000 đồng (bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng). Ghi nhận bà H đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Tuyết H phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0004387 ngày 10/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Vĩnh Long).

- Bà Trần Thị A được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

- Bà Phùng Thị Thanh T1 không phải chịu án phí.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn K gồm: Bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Hồng H7, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn H4 có nghĩa vụ chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phùng Thị Thanh T1 không phải chịu án phí.

- Bà Trần Thị A được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

- Ông Nguyễn Văn H4 không phải chịu án phí. H8 lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho ông H4 theo biên lai thu số 0002551 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001704 ngày 08/8/2025 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, 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 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng GD,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