

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 708/2026/DS-PT

Ngày: 06/08/2026

V/v “ Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”

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: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Ông Đặng Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông La Thành Tân - 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 Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/07/2026 và 06/08/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 318/2026/TLPT-DS
ngày 15 tháng 05 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, và
hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm
2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 613/2026/QĐ-PT
ngày 18 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn N, sinh năm 1970 và bà Đỗ Thị Á, sinh năm
1971; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh
Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh
năm 1977 và bà Cao Thị Hoàng H, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: C, Đường số
A, khu phố C, phường B, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền đề ngày
28/8/2024, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Võ Trung N1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số H ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là 89/5 ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), (vắng mặt).

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

1. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

2. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

3. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số A Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (nay là 179/2 ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long), (vắng mặt).

4. Bà Hồ Thị Ngọc H2, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số H D, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 80/28/97 D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Diệp Minh H3, sinh năm 1991; Địa chỉ thường trú: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ liên hệ: Căn hộ CH23.A09 Chung cư H - H đường B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là H đường B, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2025, có mặt.

5. Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6), có văn bản xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 04/11/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 26/12/2024 của nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bản tự khai, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; bà Nguyễn Thanh L và bà Cao Thị Hoàng H là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 06/6/2023, do cần vốn để xoay sở công việc làm ăn và điều trị bệnh cho ông Bùi Văn N nên ông N và vợ bà Đỗ Thị Á có thỏa thuận vay của ông Võ Trung N1 số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất là 1%/tháng, tương đương mỗi tháng 2.000.000 đồng. Hình thức vay tiền là ông N, bà Á phải ký kết hợp đồng ủy quyền thừa đất số 231, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.275,5m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông N đứng tên quyền sử dụng cho ông N1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất này. Việc ký hợp đồng ủy quyền thừa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên cho ông N1 là để làm tin và đảm bảo cho việc ông N, bà Á sẽ trả tiền cho ông N1, không mang ý chí chuyển nhượng thửa đất mà ông N, bà Á ủy quyền. Đồng thời, ông N1 cam kết với ông N, bà Á chỉ ký để đảm bảo khoản vay hoàn toàn không có

việc chuyển nhượng thửa đất trên; khi nào có nhu cầu chuộc lại thửa đất thì ông N1 sẽ giao trả lại cho ông N, bà Á vì nếu mua bán thì ký hợp đồng chuyển nhượng. Bên cạnh đó, ông N1 cũng có viết giấy cam kết hứa sau thời gian 01 năm sẽ sang sổ lại cho ông N, bà Á.

Cùng ngày 06/6/2023, ông N, bà Á tiến hành ký kết hợp đồng ủy quyền thửa đất 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên cho ông N1, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Khi vay tiền giữa ông N, bà Á và ông N1 có làm giấy giao nhận tiền vào ngày 06/6/2023.

Thực tế việc ký hợp đồng ủy quyền thửa đất 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên cho ông N1 và việc ký nhận vào giấy giao nhận cùng ngày số tiền 200.000.000 đồng với nội dung ông N, bà Á đồng ý ủy quyền thửa đất số 231 nêu trên cho ông N1 là để làm tin và đảm bảo việc trả nợ số tiền 200.000.000 đồng mà ông N, bà Á đã vay của ông N1, đó cũng là yêu cầu cũng như điều kiện mà ông N1 đồng ý cho ông N, bà Á vay tiền, không mang ý chí chuyển nhượng thửa đất mà ông N, bà Á ủy quyền. Bởi lẽ, thửa đất này vào năm 2022 ông N, bà Á đã chuyển nhượng cho con ông N, bà Á là ông Bùi Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Ngọc H1 diện tích 500m², thuộc 01 phần thửa đất số 231 nêu trên (theo kết quả đo đạc là thửa đất số 231A, diện tích 659,6 m²) với giá 250.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy bán đất và có xác nhận của ông Nguyễn Văn H4 là trưởng ấp của ấp T. Ông T, bà H1 đã cất nhà sinh sống trên đất và trọn quyền sử dụng phần đất này. Hiện tại có 05 nhân khẩu đang sinh sống trong căn nhà trên đất là vợ chồng ông T và các con ông T là Bùi Anh T2, sinh năm 2010; Bùi Minh T3, sinh năm 2011 và Bùi Minh C, sinh năm 2016. Bên cạnh đó, thửa đất nêu trên của ông N, bà Á có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng nên ông N, bà Á không thể nào chuyển nhượng thửa đất này cho ông N1 với giá trị 200.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với ông N1, ông N, bà Á đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên cho ông N1 giữ để làm tin, gia đình ông N, bà Á vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất, căn nhà trên đất và đóng tiền lãi cho ông N1 khi đến hạn. Cụ thể: Vào ngày 05/11/2023, ông N, bà Á đã đóng lãi 05 tháng đầu tiên cho ông N1 với số tiền là 10.000.000 đồng, tương đương lãi suất 01%/01 tháng, ông N1 có viết giấy nhận tiền lãi của ông N, bà Á. Ngày 23/5/2024, ông N, bà Á có nhờ ông T chuyển khoản cho ông N1 số tiền 18.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi đã đóng, ông N, bà Á không yêu cầu tính lãi lại.

Sau khi ông N, bà Á thực hiện việc đóng số tiền lãi tháng thứ 05 cho ông N1 như thỏa thuận trước đó giữa hai bên thì gia đình ông N, bà Á có nhu cầu nhận lại thửa đất, ông N, bà Á nhiều lần liên hệ gọi điện, nhắn tin thương lượng trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã vay và xin chuộc lại thửa đất nhưng ông N1

cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác mà không thực hiện. Sau đó, qua thông tin tìm hiểu ông N, bà Á được biết, ông N1 với tư cách đại diện ủy quyền đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.275,5 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Trần Minh T1 vào ngày 15/8/2023. Đến khoảng tháng 9/2023, ông T1 vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên tại Ngân hàng T5 – Chi nhánh T7. Ngày 16/10/2024, ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên cho bà Hồ Thị Ngọc H2.

Từ những nội dung, sự việc nêu trên cho thấy ông N1 đã lợi dụng việc cho ông N, bà Á vay tiền, trực tiếp nhận ủy quyền thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.275,5 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông N đứng tên quyền sử dụng; sau đó chuyển nhượng cho người khác, không thực hiện theo đúng thỏa thuận ban đầu là chỉ ký ủy quyền để làm tin và trên thực tế ông N1 vẫn thu lãi ông N, bà Á nên hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo, bản chất thật là hợp đồng vay tài sản.

Hiện tại gia đình ông N, bà Á đồng ý trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N1 không đồng ý và cố tình né tránh, kéo dài thời gian là không thực hiện đúng thỏa thuận làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà Á. Trên phần đất tranh chấp có ngôi nhà của anh T, chị H1 và cây trồng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Trần Minh T1 với Ngân hàng T5 – Chi nhánh tỉnh T7 theo hồ sơ số 004926.TC.003.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Bùi Văn N, Đỗ Thị Á với ông Võ Trung N1 ngày 06/6/2023, hợp đồng số công chứng 4302 quyền 1/2023/TP-CC-SCC/ĐTGD tại Văn phòng C1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) ký kết giữa ông Võ Trung N1 với ông Trần Minh T1 ngày 15/8/2023. Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Minh T1 đối với thửa đất nêu trên sau đó cấp lại cho ông Bùi Văn N.

- Nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho ông Võ Trung N1 số tiền vay là 200.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi do ông N1 vi phạm trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) ký kết giữa ông Trần Minh T1 với bà Hồ Thị Ngọc H2 ngày 16/10/2024.

- Đối với một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) nguyên đơn đã chuyển nhượng cho anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Ngọc H1 thì các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và các bên tự thỏa thuận.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc H2 thì các nguyên đơn không đồng ý. Lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ông T1 được lập trên cơ sở các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn đã yêu cầu tuyên bố vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 và ông T1 cũng bị vô hiệu. Đồng thời, trong quá trình nguyên đơn quản lý, sử dụng đất thì nguyên đơn không thấy bất cứ ai đến xem đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà H2 với ông T1 không có liên quan đến các nguyên đơn, nguyên đơn không có thỏa thuận chuyển nhượng với bà H2, không có nhận số tiền nào của bà H2, không có tạo niềm tin pháp lý nào với bà H2. Giao dịch của bà H2 với ông T1 phát sinh sau khi có phát sinh tranh chấp nên ông N, bà Á không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H2.

Nguyên đơn đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc và sao lục, không có ý kiến gì khác.

** Bị đơn ông Võ Trung N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên không có lời trình bày của ông N1, ông T1.*

** Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/9/2025, đơn yêu cầu độc lập (bổ sung) đề ngày 12/11/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2, bản khai, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; ông Diệp Minh H3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2 trình bày:*

Ngày 16/10/2024, bà Hồ Thị Ngọc H2 và ông Trần Minh T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, diện tích 1275,5m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) được Văn phòng C2 chứng nhận công chứng số 1452, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Bà H2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, đã giao đủ tiền cho ông T1, hai bên có lập biên bản giao nhận tiền. Đồng thời, cũng đã thực hiện việc nộp hồ sơ đăng ký biến động tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M theo đúng quy định pháp luật. Bà H2 khẳng định việc nhận chuyển nhượng của bà

H2 là ngay tình và hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Bởi lẽ: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T1; tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp (Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T); quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất và quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đã đáp ứng đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024. Đồng thời, các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà H2 ký ngày 16/10/2024 có giá trị pháp lý và bà H2 hoàn toàn có quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo đúng quy định pháp luật. Việc ông N, bà Á đã ủy quyền toàn quyền cho ông Võ Trung N1 thì ông N1 có quyền thực hiện việc chuyển nhượng cho người thứ ba là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Nay ông N, bà Á lại đưa ra lý do để phát sinh tranh chấp và khởi kiện là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 là người thứ ba ngay tình.

Bà H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc H1, Bùi Văn T.

Nay bà Hồ Thị Ngọc H2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, diện tích 1275,5m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã ký kết giữa ông Trần Minh T1 với bà Hồ Thị Ngọc H2 ngày 16/10/2024 để bà H2 được quản lý, sử dụng, kê khai theo quy định.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bà H2 yêu cầu Tòa án áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự để bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể: Buộc ông Trần Minh T1 phải trả cho bà H2 số tiền 900.000.000 đồng. Đồng thời, buộc nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bị đơn Võ Trung N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T1 liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H2 số tiền 1.644.000.000 đồng.

Bà Hòa đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc và sao lục, không có ý kiến gì khác.

** Tại bản khai, các lời trình bày trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày:*

Bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc H2.

Đối với phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn theo kết quả đo đạc có diện tích 659,9 m², thuộc một phần thửa đất số 231 (231A), tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) thì vợ chồng bà không có tranh chấp trong vụ án này, sau khi ông N và bà A nhận lại thửa đất này thì các bên sẽ thỏa thuận sau.

Trên phần đất này, vợ chồng bà có xây dựng ngôi nhà tường kiên cố và cùng ở với các con. Trong quá trình sinh sống ở ngôi nhà này, bà chưa bao giờ gặp bất cứ ai đến xem nhà, đất.

Bà đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc và sao lục, không có ý kiến gì khác.

** Tại bản khai, các lời trình bày trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Văn T trình bày:*

Ông thống nhất hoàn toàn phần trình bày của bà Nguyễn Ngọc H1, không có ý kiến gì khác. Ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc H2.

Ông đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc và sao lục, không có ý kiến gì khác.

** Tại Văn bản số 23/CV-VCBNeo-TV ngày 03/02/2025, bà Võ Thị Tú M - Giám đốc Ngân hàng T6 - Chi nhánh T7 trình bày:*

Ngày 17/01/2025 Ngân hàng T5 đổi tên thành Ngân hàng T6 Công nghệ số theo Quyết định số 30/QĐ-TTGSNH.

Qua kiểm tra và rà soát thông tin khoản vay của Khách hàng Trần Minh T1 có liên quan đến “thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre” theo Thông báo về việc thụ lý vụ án và Giấy triệu tập của Tòa án Nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tỉnh Bến Tre. Ngân hàng T6 phúc đáp đến Tòa án Nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tỉnh Bến Tre như sau:

Ngày 15/10/2024, ông Trần Minh T1 đã tắt toán Hợp đồng tín dụng số 53/2023 2410108.1.HĐTD/700 ký ngày 18/09/2023, nhận lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 231 tờ bản đồ số 25 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 53/2023/24101/08.1.HĐTC/700, ký ngày: 18/09/2023 trước khi Ngân hàng T6 nhận được thông báo của Tòa án nên Ngân hàng T6 Công nghệ số - T6 không còn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu của nguyên đơn (vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 231 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, giữa ông Trần Minh T1 và Ngân hàng T6)

Do không còn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên Ngân hàng T6 sẽ không tham dự theo thông báo triệu tập của Tòa án nhân dân Huyện Mỏ Cày Nam - Tỉnh Bến Tre.

** Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long đưa vụ án ra xét xử, tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2026 đã tuyên xử:*

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) được ký kết giữa ông Trần Minh T1 với Ngân hàng T5 – Chi nhánh tỉnh T7 (nay là Ngân hàng T6 – Chi nhánh T7) vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Ngọc H2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 4302, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2023 do Văn phòng C1 ký chứng nhận giữa ông Bùi Văn N, Đỗ Thị Á với ông Võ Trung N1, đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17/7/2023 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Trung N1 ký kết với ông Trần Minh T1 là vô hiệu.

3. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 16/10/2024 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Trần Minh T1 ký kết với bà Hồ Thị Ngọc H2 là vô hiệu. Ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á, anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Ngọc H1 được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên.

(Kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 24 - Vĩnh Long và là một bộ phận không tách rời của bản án)

4. Ghi nhận anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Ngọc H1 và ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á không yêu cầu xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H1 với ông N, bà Á đối với một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

5. Buộc ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho

ông Võ Trung N1 số tiền vốn vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

6. Buộc ông Trần Minh T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc H2 tổng số tiền 1.725.500.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 825.500.000 đồng (T4 trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi nội dung cập nhật chỉnh lý chủ sử dụng đất ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã ghi nhận cho ông Trần Minh T1. Trong trường hợp không thực hiện thu hồi được, kiến nghị hủy bỏ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

8. Ông Bùi Văn N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo đúng quy định của pháp luật.

9. Ghi nhận ông Võ Trung N1 và ông Trần Minh T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Trung N1 ký kết với ông Trần Minh T1 trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/03/2026, đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Ngọc H2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện là trước đây bà H2 yêu cầu trong trường hợp tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2024 vô hiệu buộc nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bị đơn Võ Trung N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T1 liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H2 số tiền 1.644.000.000 đồng, nay bà H2 rút một phần yêu cầu khởi kiện là buộc nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bị đơn Võ Trung N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan Trần Minh T1 liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H2 số tiền 825.500.000 đồng. Đại diện theo ủy quyền của bà H2 khẳng định việc nhận chuyển nhượng của bà H2 là ngay tình và hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Bởi lẽ: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T1; tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp (Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T); quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất và quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là đã đáp ứng đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024. Đồng thời, các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà H2 ký ngày 16/10/2024 có giá trị pháp lý và bà H2 hoàn toàn có quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á không đồng ý kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc H2 và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm vì cho rằng điều khoản trong hợp đồng ủy quyền có thỏa thuận khi ông N1 chuyển nhượng đất cho người khác phải thông báo cho ông N, bà Á, trước và sau chuyển nhượng đất đã có nhà đất của ông T, bà H1 cùng gia đình sinh sống trên đất cho đến nay. Ngoài ra, thửa đất tranh chấp của ông N, bà Á có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng nên ông N, bà Á không thể nào chuyển nhượng thửa đất này cho ông N1 với giá trị 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Văn T, Nguyễn Ngọc H1 không đồng ý kháng cáo của bà Hồ Thị Ngọc H2 và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát 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 đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H2 đối với phần rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với số tiền là 825.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2 được làm đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Bị đơn ông Võ Trung N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2 rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu buộc nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bị đơn Võ Trung N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T1 liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H2 số tiền 825.500.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu này là sự tự nguyện, không vượt quá yêu cầu ban đầu phù hợp quy định pháp luật nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H2 là phù hợp điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 4302, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2023 do Văn phòng C1 ký chứng nhận giữa bên ủy quyền ông Bùi Văn N, Đỗ Thị Á với bên nhận ủy quyền ông Võ Trung N1, đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long):

Về Hình thức: Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2023 được lập thành văn bản công chứng tại Văn phòng C1 là phù hợp theo quy định tại 119 Bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung: Ông N, bà Á ủy quyền cho ông N1 được đại diện ông, bà thực hiện rất nhiều giao dịch liên quan đến thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 như: Ông N1 được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn... Hợp đồng ủy quyền nêu rõ khi thực hiện ủy quyền, ông N1 là bên B phải thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho ông N, bà Á là bên A về việc thực hiện công việc đó. Tuy nhiên, ông N, bà Á cho rằng ông N1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Minh T1 nhưng hoàn toàn không thông báo cho ông N, bà Á biết, số tiền chuyển nhượng đất ông N1 cũng không giao lại cho ông N, bà Á. Quá trình tố tụng ông N1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và cũng không đưa ra ý kiến hay tài liệu chứng cứ phản bác đối với lời trình bày của ông N, bà Á. Như vậy, cho thấy ông N1 đã vi phạm các thỏa thuận đã nêu trong hợp

đồng.

Hơn nữa, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất 231, tờ bản đồ số 25 đã tồn tại nhà ở và các công trình phụ kiên cố của ông N, bà Á, anh T, chị H1 nhưng khi ông N, bà Á ký kết văn bản ủy quyền cho ông N1 để định đoạt thửa đất trên các bên không đề cập đến các tài sản trên đất, không ghi nhận ý kiến của anh T, chị H1 nên giao dịch về quyền sử dụng đất giữa các bên có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ đó thấy rằng, hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2023 giữa ông N, bà Á với ông N1 thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó, hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn cũng đã cung cấp cho Tòa án 01 tờ giấy tập học sinh có nội dung: *“Tôi tên Võ Trung N1 tôi có cho chú N mượn số tiền, chú N có thể chấp phần đất cho tôi là thửa 231, tờ bản đồ số 25, theo hợp đồng 01 năm tôi sẽ sang sổ lại”* và 01 tờ giấy có nội dung *“Tôi tên Võ Trung N1 có nhận tiền lãi của chú Út N2 05 tháng là 10.000.000 đồng, ngày 05/11/2023”*, cả hai tờ giấy đều có chữ ký của ông Võ Trung N1. Quá trình giải quyết, ông N1 đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý của Tòa án, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông N1 vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của ông về những nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứng tỏ ông N1 đã từ bỏ quyền bác bỏ yêu cầu của người khác đối với mình theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự; đồng thời ông N1 không phản đối những tài liệu, chứng cứ mà ông H4 cung cấp nên đây cũng là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, sự việc ông N1 có cho ông N2, bà Á vay 200.000.000 đồng là có thật.

Và vậy, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2023 giữa ông N2, bà Á với ông N1 thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó, hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực pháp luật.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 hiện nay do ông N2, bà Á, anh T, chị H1 đang quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm hoàn trả đất. Ghi nhận ông N2, bà Á và anh T, chị H1 không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà Á với anh T, chị H1 đối với

phần đất thuộc một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên, các bên tự thỏa thuận với nhau, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Đối với số tiền vay 200.000.000 đồng ông N2, bà Á đã nhận từ ông N1: Tại phiên tòa, ông N2, bà Á đồng ý liên đới hoàn trả cho ông N1 số tiền 200.000.000 đồng nên ghi nhận. Đối với phần lãi suất ông N2, bà Á không đồng ý trả cho ông N1 với lý do ông N1 là người vi phạm thỏa thuận. Ông N1 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày nên không xem xét giải quyết, nếu sau này ông N1 khởi kiện sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

[3] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17/7/2023 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á (đã ủy quyền cho ông Võ Trung N1) ký kết với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh T1:

Về hình thức: Hợp đồng đã được công chứng theo quy định và tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức theo Điều 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực, nhưng trên thực tế hợp đồng không thực hiện, các bên không giao nhận tài sản như thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngoài ra khi tiến hành sang nhượng đất thì trên đất đã tồn tại nhà ở kiên cố và các công trình phụ trên đất do anh T, chị H1 đang quản lý sử dụng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến, không thể hiện ý chí của anh T, chị H1 có đồng ý cho chuyển nhượng hay không nên ông T1 không được xác định là người thứ ba ngay tình. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/7/2023 giữa ông N, bà Á (ủy quyền cho ông N1) với ông T1 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 vô hiệu, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Trung N1 và ông Trần Minh T1 không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ kiện dân sự khác.

[4] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 16/10/2024 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) giữa bên chuyển nhượng ông Trần Minh T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Ngọc H2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T1 với bà Hồ Thị Ngọc H2 tuy đảm bảo về mặt hình thức, hợp đồng có công chứng chứng thực, nhưng thực tế các bên không giao nhận đất, khi chuyển nhượng không có ý kiến của người quản lý tài sản là ông T, bà H1 là có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Mặc khác do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông T1 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 16/10/2024 giữa ông Trần Minh T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Ngọc H2 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường nếu có lỗi của các bên theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng này vô hiệu: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 và ông T1 biết có nhiều tài sản là nhà ở, công trình kiến trúc gắn liền với đất nhưng không tìm hiểu rõ thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên và các tài sản gắn liền với đất là tài sản của ai vẫn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận chuyển nhượng về tài sản trên đất. Sau khi xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 không có ý kiến về việc anh T, chị H1, ông N, bà Á vẫn quản lý, sử dụng thửa đất này cho đến nay nên lỗi mỗi bên chịu là ngang nhau. Vì vậy, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là phù hợp.

Phần đất tranh chấp có diện tích là 1.275,5 m²; giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, giá đất tại thời điểm tranh chấp theo định giá là 1.275,5 m² x 2.000.000 đồng/m² = 2.551.000.000 đồng. Do đó, số tiền chênh lệch giá là 1.651.000.000 đồng. Do ông T1 và bà H2 có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại tương ứng với phần lỗi số tiền là 825.500.000 đồng. Vì vậy, buộc ông Trần Minh T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc H2 tổng số tiền 1.725.500.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 825.500.000 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Đối với yêu cầu của bà H2 buộc ông N1, ông N, bà Á, ông T1 phải liên đới cùng ông T1 bồi thường cho bà H2 số tiền thiệt hại: Xét thấy, ông N, bà Á, ông N1 không trực tiếp nhận số tiền 900.000.000 đồng từ bà H2, không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, cũng không có thỏa thuận hay cam kết nào về việc cùng ông T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán hay nhận tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giao dịch phát sinh giữa ông T1 và bà H2 nên trách nhiệm bồi thường thiệt hại thuộc về ông T1. Do đó, yêu cầu của bà H2 buộc ông N, bà Á, ông N1 phải liên đới cùng ông T1 bồi

thường thiệt hại cho bà H2 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Hồ Thị Ngọc H2 không có căn cứ nên không được chấp nhận. Do bà H2 có thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện nên sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà H2 có thay đổi yêu cầu khởi kiện nên chỉ điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm của bà H2, còn án phí dân sự sơ thẩm phải chịu của các đương sự khác giữ nguyên.

Bà Hồ Thị Ngọc H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.460.000 đồng (Năm mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) bà H2 đã nộp, trong đó: số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003114 ngày 24/9/2025; số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011297 ngày 04/12/2025 và số tiền 30.660.000 đồng (Ba mươi triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011298 ngày 04/12/2025 cùng của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà H2 được nhận số tiền còn lại là 50.160.000 đồng (năm mươi triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

[6] 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.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị Ngọc H2 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006817 ngày 13/04/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận một phần kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2026/DS-ST ngày 12 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 124, 131, 317, 320, 323, 408, 463, 468, 500, 501, 502, 503,

688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 45, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVWQH14, 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:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) được ký kết giữa ông Trần Minh T1 với Ngân hàng T5 – Chi nhánh tỉnh T7 (nay là Ngân hàng T6 – Chi nhánh T7) vô hiệu.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H2 đối với số tiền 825.500.000 đồng cho yêu cầu buộc nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á, bị đơn Võ Trung N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Minh T1 liên đới bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn N, Đỗ Thị Á về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Ngọc H2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 4302, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2023 do Văn phòng C1 ký chứng nhận giữa ông Bùi Văn N, Đỗ Thị Á với ông Võ Trung N1, đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17/7/2023 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Trung N1 ký kết với ông Trần Minh T1 là vô hiệu.

3. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 16/10/2024 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 toạ lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Trần Minh T1 ký kết với bà Hồ Thị Ngọc H2 là vô hiệu. Ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á, anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Ngọc H1 được tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 nêu trên.

(Kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 24 - Vĩnh Long và là một bộ phận

không tách rời của bản án)

4. Ghi nhận anh Bùi Văn T, chị Nguyễn Ngọc H1 và ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á không yêu cầu xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H1 với ông N, bà Á đối với một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

5. Buộc ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Võ Trung N1 số tiền vốn vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

6. Buộc ông Trần Minh T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc H2 tổng số tiền 1.725.500.000 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó: Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 825.500.000 đồng (Tám trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi nội dung cập nhật chính lý chủ sử dụng đất ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) đã ghi nhận cho ông Trần Minh T1. Trong trường hợp không thực hiện thu hồi được, kiến nghị hủy bỏ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

8. Ông Bùi Văn N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo đúng quy định của pháp luật.

9. Ghi nhận ông Võ Trung N1 và ông Trần Minh T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Võ Trung N1 ký kết với ông Trần Minh T1 trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Buộc ông Võ Trung N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

10.2. Buộc ông Trần Minh T1 phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 64.065.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn đồng), trong đó: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 63.765.000 đồng (Sáu mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

10.3. Ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

10.4. Hoàn trả cho ông Bùi Văn N tổng số tiền tạm ứng án phí 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0008348, 0008347, 0008346, 0008345 cùng ngày 02/01/2025 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Vĩnh Long).

10.5. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Á tổng số tiền tạm ứng án phí 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000493, 0000491, 0000490, 0000489 cùng ngày 08/01/2026 cùng của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

10.6. Bà Hồ Thị Ngọc H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.460.000 đồng (Năm mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) bà H2 đã nộp, trong đó: số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003114 ngày 24/9/2025; số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011297 ngày 04/12/2025 và số tiền 30.660.000 đồng (Ba mươi triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011298 04/12/2025 cùng của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Bà H2 được nhận số tiền còn lại là 50.160.000 đồng (năm mươi triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

11. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Võ Trung N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn N, bà Đỗ Thị Á toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, trích lục số tiền là 7.992.920 đồng (Bảy triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm hai mươi đồng).

12. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Ngọc H2 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006817 ngày 13/04/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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, 8, 34, 36, 70 và 71 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của 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 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GD, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương