

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC-VĨNH LONG**

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

Bản án số: 74/2026/DS-ST.
Ngày: 09 - 3 - 2026.
V/v tranh chấp HĐ ủy quyền
và HĐ CN Quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC-VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Tư.

Bà Võ Thị Mỹ Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Khôi - Thư ký Tòa án nhân khu vực-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực-Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 02 và ngày 09 tháng 3 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2025/TLST-DS, ngày 24 tháng 3 năm 2025 về “*Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 330/2025/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2026/QĐST-DS, ngày 15/01/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 133/2026/QĐST-DS ngày 11/02/2026 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Trương Thành N, sinh năm 1997; nơi cư trú: Ấp T, xã H, huyện Ô (nay là xã B), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Thành N: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số nhà 43, Khóm H, Phường B (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Trương Hoàng Q, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số nhà 10, đường Đ, Phường B, thành phố V (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

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

- Bà Phan Thị B, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số nhà 10, đường Đ, Phường B, thành phố V (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trí H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp A, xã H, huyện H (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số nhà 249, Khóm B, Phường B (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, xin vắng mặt.

- Ông Võ Minh T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện B (nay là xã P), tỉnh Vĩnh Long, xin vắng mặt.

- Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số nhà 73, Khóm B, Phường B (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long, xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2025 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/11/2026 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Do có mối quan hệ bạn bè làm ăn với nhau, nên ông Trương Hoàng Q có nhu cầu mua đất và nhà để kinh doanh. Ngày 28/5/2024 ông Trương Thành N có ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long với ông Trương Hoàng Q và vợ là bà Phan Thị B; giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký thỏa thuận thì ông Q đã thanh toán cho ông N số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng thỏa thuận sẽ trả trong thời hạn 05 tháng, nhưng đến nay ông Q vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, ông N đã nhiều lần liên lạc nhưng ông Q cố tình né tránh.

Để thực hiện việc chuyển nhượng thì ông N đã ký Hợp đồng ủy quyền thừa đất nêu trên cho Q, ông Q dùng Hợp đồng ủy quyền này ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị X mà không trả tiền cho ông N. Nay bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Võ Minh T và ông Võ Minh T chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Lê Thị Kim H. Nay ông Trương Thành N yêu cầu:

- Vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ký ngày 28/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông Trương Hoàng Q, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 29/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông Trương Hoàng Q, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2024 giữa ông Trương Thành N (do ông Q và ông H đại diện ký) với bà Nguyễn Thị X, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/11/2024 giữa bà Nguyễn Thị X và ông Võ Minh T, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/3/2025 giữa ông Võ Minh T và bà Lê Thị Kim H, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông Trương Hoàng Q và bà Phan Thị B trả lại cho ông N Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận cho ông Trương Thành N được quyền sử dụng đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

- Hậu quả hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà B) được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không lý do; các Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác xin vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu vô hiệu các hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trương Thành N khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu các Hợp đồng liên quan đến thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long đối với ông Trương Hoàng Q; ông Q có đăng ký thường trú tại phường H, tỉnh Vĩnh Long và Hợp đồng được thực hiện tại phường C, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long, Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng. Đồng thời, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà B) đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do; các Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu “Vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ký ngày 28/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông

Trương Hoàng Q; Hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 29/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông Trương Hoàng Q; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2024 giữa ông Trương Thành N (do ông Q và ông H đại diện ký) với bà Nguyễn Thị X; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/11/2024 giữa bà Nguyễn Thị X và ông Võ Minh T; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/3/2025 giữa ông Võ Minh T và bà Lê Thị Kim H, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Trương Hoàng Q và bà Phan Thị B trả lại cho ông Trương Thành N Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nêu trên và công nhận cho ông Trương Thành N được quyền sử dụng đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

Xét thấy, ngày 28/5/2024 ông N chuyển nhượng thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long cho ông Q là hợp pháp, chủ thể giao dịch có năng lực pháp luật dân sự, giao dịch giữa hai bên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật, không có sự nhầm lẫn, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thừa nhận giữa hai bên giao dịch chuyển nhượng là sự thật, không có sự giả tạo, nên Hợp đồng được công nhận. Do đó, các giao dịch chuyển nhượng sau đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long là ngay tình, đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 23; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Luật đất đai, nên việc ông N yêu cầu vô hiệu các hợp đồng, trả Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và công nhận thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long cho ông N là không có căn cứ chấp nhận. Việc ông Q còn nợ ông số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng là ông Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nếu ông N có yêu cầu buộc ông Q thanh toán cho ông số tiền còn nợ và tính lãi suất kể từ ngày vi phạm là hợp lý. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết vấn đề này, nên dành cho nguyên đơn vụ kiện khác khi có yêu cầu là hợp lý. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu việc Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 845622, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 29/8/2022 và Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 00779200, do Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 15/4/2025, nên không cần thiết đưa Cơ quan đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng là đúng quy định và việc rút yêu cầu này sẽ được đình chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của ông N (nguyên đơn) và thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền là 2.000.000đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu số tiền nêu trên là đúng theo quy định khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ, nguyên đơn không phải nộp thêm.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị buộc nguyên đơn chịu án phí, chi phí tố tụng là hợp lý, nên chấp nhận. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tố tụng, Kiểm sát viên có nhận xét, từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định tại phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành tốt những quy định của pháp luật và vụ án được đưa ra xét xử đúng hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 ; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 5 Điều 23; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Luật đất đai;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N, về việc yêu cầu: “Vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ký ngày 28/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông Trương Hoàng Q; Hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 29/5/2024 giữa ông Trương Thành N và ông Trương Hoàng Q; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/10/2024 giữa ông Trương Thành N (do ông Q và ông H đại diện ký) với bà Nguyễn Thị X; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/11/2024 giữa bà Nguyễn Thị X và ông Võ Minh T; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/3/2025 giữa ông Võ Minh T và bà Lê Thị Kim H, đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Trương Hoàng Q và bà Phan Thị B trả lại cho ông Trương Thành N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và công nhận cho ông Trương Thành N được quyền sử dụng đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Phường N, thành phố V

(nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long và ông Trương Thành N đồng ý trả lại cho ông Trương Hoàng Q và bà Phan Thị B số tiền 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*).

- Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 845622, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 29/8/2022 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 00779200, do Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 15/4/2025.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc ông Trương Thành N nộp 2.400.000 đồng (*hai triệu bốn trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) ông N nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (cũ), theo biên lai thu tiền số 0007705 ngày 27/02/2025 và 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) ông N nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, theo biên lai thu tiền số 0005805 ngày 15/10/2025; ông N còn phải nộp thêm 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm

- Buộc ông Trương Thành N phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*), số tiền này ông N nộp đủ và đã chi xong, nên ông N không phải nộp thêm.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND KV-Vĩnh Long;
- Phòng THADS KV-Vĩnh Long ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Hồ Thanh Hồng**

