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

Bản án số: 364/2026/DS-PT
Ngày: 09/4/2026
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền.

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 Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Ông Lê Minh Đạt

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 913/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025, về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng ủy quyền"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2026/QĐ-PT, ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: tổ A, khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1981. Địa chỉ: khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long. (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 28/8/2023) (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số G, đường L, phường T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Võ Văn Ú, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 17/9/2025) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Võ Hoàng Duy T2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, thành Phố Cần Thơ.

- Chị Lê Thị Anh V, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Anh V là Luật sư Trương Ngọc S (Văn phòng L) thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (có mặt)

- Anh Phạm Đình T3, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: tổ E, khóm Đ, phường Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Phòng C (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khóm B, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

- Phòng C1 (xin vắng mặt)

Người đại diện: Bà Lâm Thị Lệ H1 - Trưởng Văn Phòng công chứng.

Địa chỉ: số D, Quốc Lộ A, ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/3/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Đ và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Duy T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc Đ có vay của bà Lê Thị T1 số tiền 50.000.000 đồng, để bảo đảm cho khoản vay ông Đ ủy quyền cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2 do ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại phường C, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 21/4/2020 ông Đ và bà T1 đến Phòng C công chứng hợp đồng ủy quyền cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên.

Cùng ngày 21/4/2020 thì ông Đ có viết giấy nợ vay của bà T1 số tiền 50.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn vay là 05 năm từ ngày 21/4/2020 đến ngày 21/4/2025 với mức lãi suất là 2%/tháng, khi nào ông Đ trả xong tiền cho bà T1 thì ông Đ được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vay thì ông Đ đóng lãi cho bà T1 được 04 tháng (từ ngày 21/5/2020 đến ngày 21/8/2020) với số tiền 4.000.000đồng, từ tháng 9/2020 đến nay ông Đ không đóng lãi cho bà T1. Đến tháng 7/2023 ông Đ phát hiện bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất 90 nêu trên cho ông Võ Hoàng Duy T2. Ngày 27/5/2020 ông Võ Hoàng Duy T2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 90 cho ông Phạm Văn H. Ngày 01/10/2021 ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị N tiếp tục ủy quyền thửa đất số 90 lại cho ông Phạm Đình T3. Ngày 02/11/2021 ông Phạm Đình T3 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Anh V (vợ ông T3).

Do đó ông Đ khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị Thu K tại Phòng C Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Lê Thị T1 làm đại diện) với ông Võ Hoàng Duy T2.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng Duy T2 với ông Phạm Văn H.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Đình T3.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N (do ông Phạm Đình T3 làm đại diện) với bà Lê Thị Anh V.

- Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc Đ được đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, tọa lạc phường C, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Nguyễn Ngọc Đ đồng ý trả lại bà Lê Thị T1 số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 90 với số tiền 100.000 đồng cho ông Võ Hoàng Duy T2. Đồng thời, bà T1 yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Đ trả lại số tiền đã vay của bà là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 21/4/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm. Ông Võ Hoàng Duy T2 có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Đ.

Bà Lê Thị Anh V trình bày:

Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, loại đất cây lâu năm, có nguồn gốc là do bà V nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N vào ngày 02/11/2021 với giá theo hợp đồng là 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng), nhưng giá thực tế là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Bà V đã giao đủ tiền cho ông H và bà N, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay đất do bà quản lý sử dụng. Bà V không biết ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị T1, bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất số 90 từ ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị N. Do có nhu cầu sử dụng thửa đất số 90 để cất nhà ở nên bà đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất CLN sang loại đất ONT, đã nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 70.000.000 đồng.

Trong suốt thời gian bà nhận chuyển nhượng đất và chuyển mục đích sử dụng không có ai tranh chấp. Tháng 8 năm 2023, khi bà dọn dẹp mặt bằng để xây dựng nhà thì ông Nguyễn Ngọc Đ tranh chấp. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, vì thửa đất số 90 bà nhận chuyển nhượng của ông H, bà N là ngay tình, hợp pháp. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 403152 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà vào ngày 19/11/2021.

Ông Phạm Đình T3 trình bày:

Ông T3 cho biết lý do ông được ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị N ủy quyền đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53 là để đính chính địa chỉ của ông H từ huyện C, tỉnh Hậu Giang thành huyện C, tỉnh Hậu Giang, do ông H ở xa không có thời gian để đi đều chỉnh và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Lê Thị Anh V, việc nhận ủy quyền không có thù lao.

Khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 90 cho bà V thì ông H, bà N có biết và có sự đồng ý của ông H, bà N cho ông chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Anh V, ông T3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, ông đã làm đủ trách nhiệm của người ủy quyền cho ông H, bà N. Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ.

Tại công văn số: 139/Cv-CC2 ngày 28/7/2025 Phòng C tỉnh Vĩnh Long trình bày:

Ngày 21 tháng 4 năm 2020, Phòng C tỉnh Vĩnh Long có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích: 153,6m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Ngọc Đ đứng tên chủ sử dụng và ủy quyền cho bà Lê Thị T1 được thực hiện đúng trình tự thủ tục chung về công chứng theo quy định tại mục 1, mục 2 Chương V của Luật Công chứng số: 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 của Quốc hội, với nội dung yêu cầu là sự thỏa thuận giữa hai bên đã được thể hiện trong nội dung điều, khoản của hợp đồng ủy quyền đã được công chứng ngày 21/4/2020, số công chứng: 1441, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, không có ai tranh chấp. Phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Đ.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị Thu K tại Phòng C Vĩnh Long, công chứng số 1441, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2020.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Lê Thị T1 làm đại diện) với ông Võ Hoàng Duy T2 ký tại phòng C tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 1575, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2020.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng Duy T2 với ông Phạm Văn H ký tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long, công chứng số 1908, quyển số 01 ngày 27/5/2020.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Đình T3 ký tại Văn Phòng C2, công chứng số 3535, quyển số 2, ngày 01/10/2021.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N (do ông Phạm Đình T3 làm đại diện) với bà Lê Thị Anh V, ký tại phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long công chứng số 4348 ngày 02/11/2021.

- Buộc bà Lê Thị Anh V, ông Phạm Đình T3 trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (đã chuyển mục đích), địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Nguyễn Ngọc Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ngày 19/12/2024).

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc Đ trả cho bà Lê Thị Anh V số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 77.990.400 đồng (Bảy mươi bảy triệu chín trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc Đ có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 số tiền vay 77.099.500 đồng (trong đó gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi là 27.099.500 đồng).

4. Dành cho bị đơn bà Lê Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng Duy T2, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Anh V, ông Phạm Đình T3 một vụ kiện dân sự khác về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền khi có phát sinh tranh chấp và khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025 bà Lê Thị Anh V kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, kiến nghị chuyển hồ sơ qua cơ quan cảnh sát điều tra công an để làm rõ hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị Anh V, không buộc bà V trả lại cho ông Đ thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị tại quyết định kháng nghị số 207/QĐ-VKS –DS ngày 29/10/2025 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Thị Anh V trình bày nội dung kháng cáo: bà V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long giữ nguyên quyết định kháng nghị số 207/QĐ-VKS –DS ngày 29/10/2025 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Duy T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bà Lê Thị Anh V, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Võ Văn Ú là người đại diện của bị đơn bà Lê Thị T1 không đồng ý kháng cáo của bà Lê Thị Anh V. Bà T1 đồng ý nhận số tiền vốn và lãi do ông Đ trả như bản án sơ thẩm đã tuyên. Đồng thời bà T1 đồng ý trả cho ông Võ Hoàng Duy T2 số tiền chuyển nhượng đất 100.000.000đ và ông T2 phải trả lại cho ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà V trình bày quan điểm: đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ, quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 148; Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 207/QĐ-VKS-DS ngày 29/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Anh V, ông Phạm Đình T3.

- Hủy bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long

- Án phí dân sự phúc thẩm: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Anh V và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét quyết định kháng nghị số 207/QĐ-VKS –DS ngày 29/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và kháng cáo của bà Lê Thị Anh V, Phạm Đình T3 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Xét thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị T1; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ với ông Võ Hoàng Duy T2; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2020 giữa ông Võ Hoàng Duy T2 với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N; Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2021 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Đình T3; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 giữa ông H, bà N với bà Lê Thị Anh V. Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc Đ được đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, tọa lạc phường C, tỉnh Vĩnh Long. Ông Đ đồng ý trả lại bà T1 số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Lê Thị T1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T1 đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 100.000.000 đồng cho ông Võ Hoàng Duy T2. Đồng thời, bà T1 yêu cầu ông Đ trả lại cho bà số tiền vay 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 21/4/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Anh V cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, tọa lạc phường C, tỉnh Vĩnh Long là phù hợp quy định pháp luật, bà V đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn để cất nhà ở, bà là người thứ ba ngay tình nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V đã cấp cho bà V vào ngày 19/11/2021 .

[3] Xét thấy, bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án như sau:

-Vi phạm về tố tụng:

Bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng ủy quyền:

-Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị Thu K tại Phòng C Vĩnh Long, công chứng số 1441, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2020.

-Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Đình T3 ký tại Văn Phòng C2, công chứng số 3535, quyển số 2, ngày 01/10/2021.

Tuyên vô hiệu 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Lê Thị T1 làm đại diện) với ông Võ Hoàng Duy T2 ký tại phòng C tỉnh Vĩnh Long, số công chứng 1575, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng Duy T2 với ông Phạm Văn H ký tại Phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long, công chứng số 1908, quyển số 01 ngày 27/5/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N (do ông Phạm Đình T3 làm đại diện) với bà Lê Thị Anh V, ký tại phòng công chứng số B tỉnh Vĩnh Long công chứng số 4348 ngày 02/11/2021.

Nhưng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không thể hiện Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án tiến hành lập văn bản giải thích cho các đương sự biết về từng trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu để các đương sự có quyền yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là không đúng với hướng dẫn tại Điều 2, Mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

-Về nội dung:

Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, địa chỉ thửa đất khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long, ngày 12/7/2018 ông Nguyễn Ngọc Đ được chỉnh lý mặt 3 đứng tên trên GCNQSDĐ. Ngày 21/4/2025 ông Nguyễn Ngọc Đ ủy quyền cho bà Lê Thị T1 được quyền ký tên trên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đ với người khác và thực hiện các quyền của chủ sơ hữu, sử dụng bất động sản theo quy định của pháp luật tại cơ quan công chứng và các cơ quan có thẩm quyền. Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và bà T1 thửa đất số 90 nêu trên đã chuyển nhượng qua nhiều người. Cụ thể:

Ngày 05/5/2020 ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Lê Thị T1 làm đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng Duy T2, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngày 27/5/2020 ông Võ Hoàng Duy T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng sang cho ông Phạm Văn H, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 02/11/2021 ông Phạm Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị N (do ông Phạm Đình T3 đại diện) tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Lê Thị Anh V, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) (bà V cung cấp giá chuyển nhượng là 550.000.000đ). Ngày 19/11/2021 bà Lê Thị Anh V được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy CNQSDĐ và bà V chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng

cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Qua các lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã ghi nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án không có bản tự khai của ông Võ Hoàng Duy T2, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị N1. Tòa án cũng không lấy lời khai của các đương sự này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại đơn ghi ý kiến ngày 24/9/2025 bà Lê Thị T1 đồng ý trả lại cho ông Võ Hoàng Duy T2 số tiền chuyển nhượng 100.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ (do bà Lê Thị T1 làm đại diện) với ông Võ Hoàng Duy T2, công chứng ngày 05/5/2020, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của bị đơn.

[5] Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên, buộc bà Lê Thị Anh V phải giao trả đất cho ông Nguyễn Ngọc Đ thửa đất số 90, tờ bản đồ số 53, diện tích 153,6m^2, địa chỉ thửa đất khóm M, phường C, tỉnh Vĩnh Long, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc các đương sự có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau số tiền chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại dành cho bị đơn bà Lê Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng Duy T2, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Anh V, ông Phạm Đình T3 một vụ kiện dân sự khác về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền khi có phát sinh tranh chấp và khi có yêu cầu là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Bản án sơ thẩm không phân tích đánh giá cụ thể từng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ cho rằng hợp đồng ủy quyền công chứng số 1441 ngày 21/4/2025 giữa ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Lê Thị Thu K tại phòng C do giả tạo để nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của ông Đ và bà T1 dẫn đến các hợp đồng còn lại vô hiệu là thiếu khách quan. Cấp sơ thẩm cần phải tiến hành xác minh các điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị N sang cho bà Nguyễn Thị Anh V1 có phù hợp quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 hay không.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện dẫn đến giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Anh V và ông Phạm Đình T3. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân

dân khu vực 3-Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[8] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Bà Lê Thị Anh V không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Anh V và ông Phạm Đình T3.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3-Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị Anh V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Anh V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005971 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại quyết khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- TAND khu vực 3 – VL;
- Phòng THADS khu vực 3–VL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình