

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH LONG

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

Bản án số: 603/2026/DS - PT

Ngày 30 - 6 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng 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 VINH LONG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Lê Văn Phận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - 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 Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 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: 518/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 678/2026/QĐ – PT ngày 09 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Hoàng H, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: D, khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Hoàng H: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: C khu phố M, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: 117E1 đường Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2025.

- **Bị đơn:**

1. Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9 N, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ hiện tại: 325/26/4 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị Thanh T: Ông Lý Thái T1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Bành Hòa K, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: F, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông Cao Bữu L, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: F ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long)

2. Bà Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: D, khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Trúc L1: Bà Trần Thị Ngọc Như Ý, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: C khu phố M, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: 117E1 đường Đ, khu phố M, phường B, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2025.

3. Bà Hồ Thị Kim A, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: C, khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Đặng Duy H1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: C, khu phố N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Ông Bành Hòa K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn ông Đặng Hoàng H và lời khai của bà bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Đặng Hoàng H là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 412, tờ bản đồ số 5, diện tích: 606,3m², tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Đây là tài sản riêng của ông H được cha mẹ tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017. Ngày 04/3/2024, bà Nguyễn Thị Trúc L1 là vợ của ông H bị bệnh nan y nên cần rất nhiều tiền, làm hồ sơ vay Ngân hàng thì thủ tục lại phức tạp. Do được người quen giới thiệu nên ông H có liên hệ với bà Trương Thị Thanh T để hỏi vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 04/3/2024 đến ngày 04/9/2024. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà T yêu cầu ông H phải ký hợp đồng uỷ quyền ngày 04/3/2026 để bà toàn quyền định đoạt đối với thửa đất 412, khi nào ông H trả đủ tiền gốc cho bà T thì bà sẽ ký hủy hợp

đồng ủy quyền ngày 04/3/2026 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông H. Ngày 04/3/2024, tại Văn phòng C, ông H và bà T đã ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 412, tờ bản đồ số 5, số công chứng 811, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngoài ra, ông H và bà T còn lập thêm giấy giao nhận tiền cùng ngày 04/3/2024 với nội dung ông H nhận đủ số tiền vay 100.000.000 đồng trên thửa đất 412, đóng lãi vào 4 tây hàng tháng, muốn chuộc lại tài sản thì sau 06 tháng. Sau khi ký xong các giấy tờ thủ tục, ông H chỉ nhận được số tiền 92.000.000 đồng từ bà T do trừ tháng lãi đầu tiên là 2.000.000 đồng và 6.000.000 đồng phí công chứng, hoa hồng cho người giới thiệu, ông H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ông H đóng lãi đầy đủ cho bà T từ ngày 04/3/2024 đến ngày 05/8/2024 thì liên hệ bà T để xin chuộc lại đất nhưng bà T không đồng ý và nói phải qua 06 tháng mới cho chuộc. Tuy nhiên, từ thời điểm đó đến nay, ông H nhiều lần liên hệ bà T để xin chuộc đất thì bà T chỉ hứa để xem lại chứ không thực hiện. Do nghi ngờ, ông H có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để kiểm tra thông tin thửa đất thì được biết bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Bành Hòa K vào ngày 07/3/2024. Việc ông H ký hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 cho bà T chỉ để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng. Việc này cũng được bà T thừa nhận tại giấy giao nhận tiền ngày 04/3/2024. Do đó, hợp đồng ủy quyền chỉ là giao dịch giả tạo để che giấu cho việc vay tiền giữa ông H và bà T. Việc bà T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2024 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông H cho ông K mà không thông báo cho ông H đã vi phạm thỏa thuận giữa ông H và bà T. Ông H không có chuyển nhượng đất cũng không nhận tiền chuyển nhượng từ bà T. Hiện tại phần đất thửa 412 vẫn do ông H quản lý và sử dụng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông H xây dựng để ở từ trước đến nay và các cây trồng như bưởi, chuối, dừa do ông H trồng. Nay ông H khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H và bà Trương Thị Thanh T liên quan đến thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5, diện tích: 606,3m², tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 811, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông H đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay 100.000.000 đồng và đồng ý trả lãi cho bà T từ ngày 05/8/2024 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/ năm.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024 giữa ông H (do bà T đại diện ký) với ông Bành Hòa K liên quan đến thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5, diện tích: 606,3m², tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 705, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2025 giữa ông Bành Hòa K với ông Cao Bửu L đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5, diện tích: 606,3m², tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 130, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bị đơn bà Trương Thị Thanh T: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Bị đơn ông Bành Hòa K trình bày: Năm 2024, bà Trương Thị Thanh T có kêu chuyển nhượng phần đất và ông K đã đến tận nơi để xem xét, kiểm tra thực tế thấy rằng không có sự tranh chấp nên ông K đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, tuy nhiên giá ghi trên hợp đồng là 220.000.000 đồng là nhằm mục đích giảm thuế. Việc ông Đặng Hoàng H và bà Trương Thị Thanh T vay mượn tiền và ký hợp đồng ủy quyền như thế nào thì ông K không rõ nên các bên tự giải quyết, còn việc ông K nhận chuyển nhượng đất là đúng quy định của pháp luật. Khi đó, bà T có dẫn ông đến coi đất và gặp ông H để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông K có giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bà T, việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có đo đạc, hiệp thương ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông K chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên bà T có hỏi thuê lại cho ông H ở, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, hai bên có làm hợp đồng thuê tài sản, bà T đóng được 6-7 tháng tiền thuê thì không đóng nữa. Hiện tại ông đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Cao Bữu L theo quy định của pháp luật, ông K đã nhận của ông L số tiền 700.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông K không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng đất của ông H từ bà T là đúng quy định. Nếu các hợp đồng này bị vô hiệu thì ông có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà T và ông H phải liên đới trả cho ông 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật để ông trả lại cho ông L 700.000.000 đồng đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Bữu L trình bày: Vào ngày 08/01/2025, ông L có đến xem nhà và đất thuộc thửa 412, tờ bản đồ số 5, diện tích 606,3m² tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Ông L đồng ý mua với giá là 700.000.000 đồng, ông L có giao cho ông K số tiền 700.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng và các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông L đứng tên thì ông không đồng ý vì ông đã nhận chuyển nhượng đất theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, sự việc tranh chấp nêu trên đã gây rất nhiều thiệt hại cho ông L vì phải vay mượn tiền của gia đình nhưng không được sở hữu và sử dụng tài sản đã mua. Ông L chỉ đồng ý chuyển tên lại cho ông H khi ông K trả đủ cho ông số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng. Giả sử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K bị vô hiệu thì ông yêu cầu ông K phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc LI: Thống nhất với lời trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim A trình bày: Bà A là chủ sử dụng thửa đất số 413, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Ông Đặng Hoàng H là con ruột của bà A. Phần đất tranh chấp là do bà A tặng cho ông H, phần đất còn lại của bà thì bà đã cất nhà sinh sống từ trước đến nay, căn nhà trên đất của ông H do ông H và vợ là bà

Nguyễn Thị Trúc L1 quản lý sử dụng từ trước đến nay chứ không có giao cho ai quản lý. Theo hồ sơ đo đạc thể hiện ranh theo dự án 6 xã, ranh do các đương sự chỉ và ranh của căn nhà ông H, thể hiện phần căn nhà của ông H có lệch qua phần đất của bà A, tuy nhiên bà A không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Bà với ông H sẽ tự thỏa thuận thương lượng giải quyết, nếu không giải quyết được thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do bận công việc nên bà A yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Duy H1 trình bày: Ông H1 là chủ sử dụng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Ông H là anh ruột của ông H1, hiện tại phần đất của ông H1 giáp ranh với đất của ông H, theo ông H1 được biết thì căn nhà của ông H do ông H và vợ là bà Nguyễn Thị Trúc L1 quản lý sử dụng từ trước đến nay chứ không có giao cho ai quản lý. Theo hồ sơ đo đạc thể hiện ranh theo dự án 6 xã, ranh do các đương sự chỉ thì căn nhà của ông H có lệch qua phần đất của ông H1, tuy nhiên ông H1 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Ông H1 với ông H sẽ tự thỏa thuận thương lượng giải quyết, nếu không giải quyết được ông H1 sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do bận công việc nên ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Hoàng H về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản với bị đơn bà Trương Thị Thanh T, ông Bàn Hòa K.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H với bà Trương Thị Thanh T, số công chứng 811, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T đại diện ký) với ông Bàn Hòa K, số công chứng 705, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2025 giữa ông Bàn Hòa K với ông Cao Bửu L, số công chứng 130, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Buộc ông Đặng Hoàng H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh T số tiền vay tổng cộng 140.500.000 đồng.

Buộc bà Trương Thị Thanh T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Bàn Hòa K số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 907.560.000 đồng.

Buộc ông Bàn Hòa K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Bửu L số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng.

Ông Đặng Hoàng H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 412, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Kiến nghị cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 412, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho ông Cao Bữu L đề cấp lại cho ông Đặng Hoàng H đối với thửa đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, bị đơn ông Bành Hòa K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Trương Thị Thanh T, ông Đặng Hoàng H liên đới trả cho ông K số tiền 907.560.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Trần Thị Ngọc Như Ý là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn ông Bành Hòa K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H và bà Trương Thị Thanh T là nhằm mục đích đảm bảo cho việc ông H vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng; hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Do hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T ký) với ông Bành Hòa K đối với thửa 412 vô hiệu. Ông H không biết việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thửa đất 412 cho ông Bành Hòa K, ông H cũng không có nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông K nên ông H không có trách nhiệm liên đới với bà T trả số tiền 907.560.000 đồng cho ông K. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Trương Thị Thanh T, ông Lý Thái T1 là người đại diện hợp pháp của bà T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Bữu L, bà Hồ Thị Kim A, ông Đặng Duy H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Bành Hòa K yêu cầu bà Trương Thị Thanh T và ông Đặng Hoàng H liên đới trả cho ông K số tiền 907.560.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 04/3/2024, ông Đặng Hoàng H và bà Trương Thị Thanh T ký hợp đồng ủy quyền với nội dung: Ông H ủy quyền cho bà T thực hiện các công việc cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn ... liên quan đến thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) (BL 11 – 13). Ông H cho rằng việc ông H ký hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 với bà T là nhằm mục đích bảo đảm cho việc ông H vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H cung cấp cho Tòa án giấy giao nhận tiền ngày 04/3/2024 thể hiện nội dung: *“bà Trương Thị Thanh T có giao cho ông Đặng Hoàng H số tiền 100.000.000 đồng liên quan đến việc ủy quyền, vay tiền trên thửa đất số 412, tờ bản đồ số 5, diện tích 606,3m. 100m đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm là 506,3m. Thỏa thuận 2 bên: đóng lãi vào ngày 4 tây hằng tháng, không được chậm lãi quá 2 tháng muốn chuộc lại tài sản thì sau sáu tháng báo trước 10 ngày”* (BL 122). Theo kết luận giám định số: 197/2025/KL – KTHS ngày 16/5/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh B (nay là Công an tỉnh V) kết luận: Chữ ký mang tên “Trương Thị Thanh T” dưới mục “Bên giao tiền” tại giấy giao nhận tiền ngày 04/3/2024 là của bà T (BL 121). Do đó, có căn cứ cho thấy hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông H với bà T là giả tạo nhằm để che giấu việc ông H vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng nên hợp đồng ủy quyền này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T ký) với ông Bàn Hòa K, Hội đồng xét xử xét thấy: Như phân tích trên, hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông H với bà T là giả tạo nhằm để che giấu việc ông H vay của bà T số tiền 100.000.000 đồng, bà T biết việc này nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất thửa 412 cho ông Bàn Hòa K. Đối với ông K, khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 412 với bà T thì trên thửa đất 412 có căn nhà tường cấp 4 của gia đình ông H, gia đình ông H đang ở trên căn nhà này, ông K biết nhưng ông K không tìm hiểu gặp ông H để tìm hiểu sự việc trước khi nhận chuyển nhượng nên đây là lỗi của ông K. Tại Điều 4 của hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 quy định: *“Bên B (bà T) có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A (ông H) về việc thực hiện công việc đó”*. Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 412 cho ông Bàn Hòa K, bà T không báo cho ông H, ông H không biết và trên thực tế ông H không có nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông K mà người nhận số tiền 600.000.000 đồng là bà T nên bà T là người phải có trách nhiệm đối với ông K khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T ký) với ông Bàn Hòa K ngày 07/3/2024 vô hiệu. Ngoài ra, nhà, đất thửa 412 là do gia đình ông H đang quản lý, sử dụng nhưng ông K lại ký hợp đồng cho bà T thuê lại thửa đất 412 là không phù hợp (BL 151 -152). Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T ký) với ông Bàn Hòa K ngày 07/3/2024 vô hiệu và buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 907.560.000 đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng 600.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 307.560.000 đồng) là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông K là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Bành Hòa K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0005062 ngày 20/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bành Hòa K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2026/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 117, 124, 131, 142 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Hoàng H.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H với bà Trương Thị Thanh T, số công chứng 811, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2024 giữa ông Đặng Hoàng H (do bà Trương Thị Thanh T đại diện ký) với ông Bành Hòa K, số công chứng 705, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2025 giữa ông Bành Hòa K với ông Cao Bữu L, số công chứng 130, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Buộc ông Đặng Hoàng H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh T số tiền vay tổng cộng 140.500.000 đồng (trong đó tiền vốn 100.000.000 đồng, tiền lãi 40.500.000 đồng).

Buộc bà Trương Thị Thanh T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Bành Hòa K số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 907.560.000 đồng (trong đó tiền nhận chuyển nhượng 600.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 307.560.000 đồng).

Buộc ông Bành Hòa K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Cao Bữu L số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Đặng Hoàng H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 412, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 412, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) đã cấp cho ông Cao Bửu L để cấp lại cho ông Đặng Hoàng H đối với thửa đất nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Bành Hòa K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0005062 ngày 20/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng