

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11- TÂY NINH**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày: 08-8-2025

V/v: Tranh chấp dân sự yêu cầu hủy hợp đồng
ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thượng;

2. Bà Thị AMiNa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 626/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp dân sự yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Hữu Thanh H, sinh năm 1972 và bà Thị G, sinh năm 1980; cùng cư trú tại: Tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Tổ 06, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh), có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T – Luật sư, Công ty L - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1960, có mặt;

Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960, vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Tổ 06, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.1. Ông Ngô Thanh T3, sinh năm 1986; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú tại: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh), có mặt;

Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1988; nơi cư trú tại: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T4: Ông Ngô Thanh T3, sinh năm 1986; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Khu phố C, phường T, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú tại: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh), theo Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2025, có mặt.

1.2. Bà Lâm Thị Thu H1, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số nhà A, đường B, tổ B, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Số nhà A, đường B, tổ B, khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

1.3. Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Tổ 06, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

1.4. Văn phòng C1 (nay là: Văn phòng C2) địa chỉ trụ sở: Số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là: Số C, đường P, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh); người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Thanh H2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/12/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế T thống nhất trình bày:

Vào ngày 30/7/2019 bà G, ông H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 một phần đất diện tích 423m², chiều ngang 09m x chiều dài 47m (đo đạc thực tế diện tích 419,4 m²) đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43 với giá 120.000.000 đồng, đất tọa lạc tại: Tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Tổ 06, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh). Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay do ông T2 viết ông H, bà G và ông T2, bà T1 cùng ký tên vào giấy “Biên nhận tiền giao kèo sang nhượng đất”, vợ chồng ông H đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho vợ chồng ông T2, khi giao tiền có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N, ông Lâm M, bà Trương Thị C. Thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông T2 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng và hẹn sau khi lấy sổ đỏ sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H. Sau khi trả đủ tiền hai bên tiến hành đo và giao đất, vợ chồng ông H đã tiến hành xây hàng rào, xây nhà vệ sinh, nhà tắm, trồng cây ăn trái và sinh sống từ năm 2019 cho đến nay. Quá trình sinh sống trên đất vợ chồng ông H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T2 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông T2 vẫn không thực hiện với lý do chưa nhận sổ đỏ từ Ngân hàng về. Đến tháng 11 năm 2024 vợ chồng ông H phát hiện vợ chồng ông T2 đã ủy quyền

cho bà Lâm Thị Thu H1 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 649,4m² trong đó có diện tích đất 423m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, cho ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 khi chưa được sự đồng ý của vợ chồng ông H.

Do đó nay ông H, bà G yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19, quyền số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần đất đo đạc thực tế diện tích 419,4 m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh) có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường bê tông; hướng Tây giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 43; hướng Bắc giáp đất bà T1, ông T2 thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43; hướng Nam giáp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 43.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 08/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Vào ngày 30/7/2019, bà và chồng là ông Nguyễn Văn T2 có chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 9m x dài 47m trong tổng diện tích 649,4m² đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông H, bà G với giá 120.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho vợ chồng ông H, bà G quản lý sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Do phần đất này vợ chồng bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H. Do con trai Nguyễn Tiến Đ cần vay tiền nên vào ngày 02/01/2024 bà và ông T2 đã làm thủ tục ủy quyền cho bà Lâm Thị Thu H1 thực hiện các giao dịch đối với phần đất nêu trên tại Văn phòng C1 với mục đích Đ vay bà H1 số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà H1 có giao cho Đ số tiền 110.000.000 đồng, khi giao tiền có làm giấy “Cam kết” bà cùng với ông T2, bà H1 và Đ ký tên vào, còn số tiền 40.000.000 đồng bà H1 chưa giao cho Đ và làm một giấy nợ thể hiện còn nợ vợ chồng bà số tiền 40.000.000 đồng, bà H1 thỏa thuận sẽ giao đủ số tiền còn lại nhưng sau đó bà H1 vẫn không thực hiện giao số tiền này. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền bà H1 đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 649,4m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43 cho ông T3, bà T4 đứng tên trong đó có cả phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H mà không báo cho vợ chồng bà và Đ biết. Việc chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H do vợ chồng bà sơ suất ủy quyền cho bà H1 dẫn đến bà H1 chuyển nhượng cho người khác. Do đó nay bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H. Đối với việc bà H1 cho Đ vay số tiền 110.000.000 đồng mặc dù giấy cam kết ngày 02/01/2024 bà và ông T2 cùng ký nhận, tuy nhiên người vay và nhận tiền là Đ, nên Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà

H1 số tiền 110.000.000 đồng đã nhận và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 02/01/2024. Còn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 649,4m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43 bà yêu cầu ông T3, bà T4 giao trả lại cho vợ chồng bà để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Văn T2 nhiều lần tuy nhiên ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt nhưng không có lý do chính đáng.

*Tại **văn bản trình bày ý kiến** ngày 27/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) người đại diện theo pháp luật ông Ninh Thanh H2 trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền số 19, quyền số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024, tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4. Khi ký kết hợp đồng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đều thực hiện đúng quy định pháp luật tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, các bên giao dịch đều tham gia đầy đủ, đã đọc lại hợp đồng và hoàn toàn đồng ý với nội dung hợp đồng, các bên ký kết hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Hồ sơ đã công chứng được hoàn thiện và được vào sổ công chứng theo trình tự quy định của pháp luật. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại **biên bản ghi lời khai** ngày 26/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 và người đại diện theo ủy quyền của bà T4 là ông T3 thống nhất trình bày:*

Vào ngày 10/01/2024 vợ chồng ông, bà có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, hợp đồng đã được số công chứng: 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 649,4m², thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng, tuy nhiên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông, bà không tiến hành đo và giao đất cũng không xác định được ai đang sinh sống trên đất với lý do cho bà H1 một thời gian để bà H1 chuộc lại phần đất này nên ông, bà chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên do bà H1 không chuộc lại phần đất này quá thời hạn chuyển nhượng nên ông, bà bị xử phạt vi phạm hành chính. Cũng thời gian này ông, bà mới biết trên phần đất này có bà G, ông H đang quản lý sử dụng và vợ chồng ông, bà không biết trước đó bà T1, ông T2 đã chuyển nhượng một phần đất cho bà G, ông H. Ông, bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người đại diện theo ủy quyền bà H1 với vợ chồng, ông bà ngày 10/01/2024 là hợp pháp, hợp đồng đã được công chứng, đất đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà đứng tên. Hiện nay bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông, bà đang giữ không cầm cố hay thế chấp cho ai. Do đó nay ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H, nếu yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H được chấp nhận thì ông, bà yêu cầu bà H1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng và tính lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 07/02/2024 cho đến nay.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thu H1 trình bày:

Do quen biết với ông Nguyễn Tiến Đ nên vào ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa bà và bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2 có ký kết hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19, quyển số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD với mục đích bà giữ cầm cố phần đất diện tích 649,4m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh để cho ông Đ vay số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà và ông T2, bà T1, ông Đ có làm giấy cam kết vay tiền, do ông Đ không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên nội dung giấy cam kết ghi là “...tôi có cho vợ chồng cô chú Nguyễn Văn T2 sinh năm 1960 và Nguyễn Thị Ngọc T1 mượn số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng chẵn) thời hạn 02 năm...” nhưng thực chất người vay tiền và nhận tiền là ông Nguyễn Tiến Đ, sau khi làm cam kết bà đã chuyển khoản cho ông Đ vào số tài khoản cá nhân ông Đ mở tại Ngân hàng A 5807947 số tiền 110.000.000 đồng, bà còn thiếu lại 40.000.000 đồng nên có làm một giấy nợ thể hiện bà còn nợ lại ông T2, bà T1 số tiền 40.000.000 đồng hẹn trong ngày 02/01/2024 hoàn trả đủ nhưng thực tế là bà vẫn chưa giao số tiền 40.000.000 đồng này cho ông Đ, hiện nay hai bản gốc Giấy cam kết và Giấy nợ ngày 02/01/2024 bà đang giữ.

Do cần tiền để trả nợ đối với số tiền bà vay để cho ông Đ vay ngày 02/01/2024, nên vào ngày 10/01/2024 bà có vay của ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng hoàn trả lại số tiền vay, lãi suất theo thỏa thuận. Để đảm bảo số tiền vay bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 số công chứng: 367, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 649,4m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, hai bên chỉ ký hợp đồng không tiến hành đo và giao đất và không biết bà T1, ông T2 đã chuyển nhượng một phần đất cho bà G, ông H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng, đến ngày 07/02/2024 bà tiếp tục vay thêm vợ chồng ông T3 số tiền 30.000.000 đồng, khi vay có làm giấy nợ được viết dưới nội dung vay tiền ngày 10/01/2024, đảm bảo số tiền vay này vẫn là hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng bà T1, ông T2 đã ký kết trước đó. Như vậy bà đã vay của vợ chồng ông T3, bà T4 số tiền 180.000.000 đồng, mục đích vay tiền sử dụng 110.000.000 đồng trả số tiền nợ cho người khác mà bà đã vay cho ông Đ vay lại ngày 02/01/2024, số tiền còn lại bà sử dụng vào mục đích cá nhân. Sau khi vay tiền bà có trả cho ông T3, bà T4 hai lần tiền lãi bà không nhớ thời gian trả và trả được

số tiền bao nhiêu ngoài lời trình bày của bà ra thì bà không có chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi này, còn tiền gốc bà chưa trả cho ông T3, bà T4.

Nay bà yêu cầu Tòa án cho thời gian 20 ngày kể từ ngày 31/3/2025 để bà và ông Đ sắp xếp tiền trả cho ông T3, bà T4 để nhận bản gốc Giấy chứng nhận đất trả lại cho ông T2 bà T1. Nếu hết thời hạn 20 ngày bà không thực hiện được thì bà đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H, còn việc giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu giữa bà và ông T2, bà T1 và hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà với bà T4, ông T3, thì bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:

Do quen biết với bà H1 nên ông có hỏi vay của bà H1 số tiền 150.000.000 đồng để lấy vốn làm cơ khí sửa chữa máy móc, số tiền còn lại ông sử dụng để trả nợ cho cha, mẹ ông là ông T2, bà T1 đang thế chấp phần đất chuyển nhượng cho bà G, ông H vay vốn tại Ngân hàng chính sách xã hội huyện T, tỉnh Tây Ninh điểm giao dịch tại xã T. Để đảm bảo số tiền vay này, vào ngày 02/01/2024 ông nhờ cha, mẹ ký hợp đồng ủy quyền với bà H1 đối với phần đất diện tích 649,4m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh để làm tin, Hợp đồng ủy quyền đã được số công chứng: 19, quyền số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong giữa bà H1 với cha, mẹ và ông có làm một giấy cam kết thể hiện bà H1 cho cha, mẹ ông vay tiền nhưng thực tế ông là người vay tiền bà H1, sau khi ký giấy xong bà H1 đã giao tiền cho ông số tiền 110.000.000 đồng trong đó vừa chuyển khoản vào số tài khoản 5807947 - Ngân hàng A mang tên ông và vừa giao tiền mặt. Còn số tiền 40.000.000 đồng bà H1 nói sẽ chuyển khoản cho ông sau và làm một giấy mượn nợ thể hiện còn nợ cha, mẹ ông số tiền 40.000.000 đồng hẹn giao đủ trong ngày 02/01/2024, tuy nhiên bà H1 vẫn không chuyển khoản cho ông số tiền 40.000.000 đồng này. Ông và bà H1 thỏa thuận vay số tiền 150.000.000 đồng thời hạn 02 năm, không thỏa thuận lãi, còn ông có tiền khi nào thì ông trả cho bà H1 khi đó, tuy nhiên do làm ăn khó khăn nên ông chưa trả cho bà H1 được số tiền gốc và lãi nào.

Trước khi làm thủ tục ủy quyền đối với phần đất nêu trên thì cha, mẹ ông đã chuyển nhượng cho bà G, ông H một phần diện tích chiều ngang 9m x chiều dài hết đất trong tổng diện tích 649,4m² trên đất có một căn nhà. Vợ chồng ông H đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho cha, mẹ ông và sống ổn định trên phần đất này từ năm 2019 cho đến nay, quá trình ủy quyền vợ chồng bà G không biết. Sau khi được ủy quyền bà H1 đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho ông T3, bà T4 không báo cho ông và ông T2, bà T1 biết. Do đó nay ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông T1, ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền giữa cha, mẹ ông và bà H1 vô hiệu cụ thể ông đồng ý hoàn trả cho bà H1 số tiền 110.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng kể từ ngày vay cho đến khi giải quyết xong vụ án tại cấp sơ thẩm. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, bà T1, ông T2 với ông T3, bà T4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà T1, ông T2 với bà G, ông H thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Thị G là ông Nguyễn Thế T tranh luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông H với bà T1, ông T2 ngày 30/7/2019 là có thật, điều này được thể hiện bằng giấy viết tay các bên cùng ký tên vào, bà G, ông H đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho vợ chồng bà T1, ông T2. Hơn nữa ông H, bà G đã nhận đất trồng cây lâu năm, xây dựng nhà vệ sinh, nhà tắm và hàng rào kiên cố đối với phần đất nhận chuyển nhượng này. Việc bà T1, ông T2 tự ý ủy quyền cho bà H1 đối với toàn bộ diện tích 649,4m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43 với mục đích cho ông Nguyễn Tiến Đ là con của bà T1, ông T2 vay tiền điều này thể hiện hợp đồng ủy quyền này là giả tạo và việc bà H1 vay tiền của ông T3, bà T4 số tiền 180.000.000 đồng cũng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này khi chưa được sự đồng ý của bà G, ông H, bà T1, ông T2 nhằm mục đích vay tiền cũng là một hợp đồng giả tạo. Do đó nay bà G, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19, quyền số: 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích đo đạc thực tế 419,4 m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại tổ F, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường bê tông; hướng tây giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 30; hướng bắc giáp đất bà T1, ông T2 thuộc một phần thửa số 43, tờ bản đồ số 30; hướng nam giáp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 30.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H, ngoài phần đất đang tranh chấp vợ chồng bà không còn chuyển nhượng cho vợ chồng ông H phần đất nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 đã được triệu tập hợp lệ đến tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Tiến Đ, bà Lâm Thị Thu H1, người đại diện theo pháp luật Văn phòng C2 là ông Ninh Thanh H2 vắng mặt đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

+ Ông Ngô Thanh T3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông T2, bà T1 với vợ chồng ông đều hợp pháp đã được công chứng đất đã sang tên cho vợ chồng

ông. Trường hợp yêu cầu của ông H, bà G được chấp nhận vợ chồng ông yêu cầu bà H1 hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng và lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 07/02/2024 cho đến nay. Còn đối với giấy nợ gốc đề ngày 10/01/2024, ngày 07/02/2024 thể hiện bà H1 viết còn nợ vợ chồng ông số tiền 180.000.000 đồng mặc dù Tòa án yêu cầu nhưng ông vẫn không giao nộp vì đây là chứng cứ thể hiện bà H1 nợ tiền vợ chồng ông.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 122, 124, 129, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H về việc:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19, quyển số 01/2024 TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 367, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024, tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2019 giữa bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H với ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với diện tích đo đạc thực tế 419,4 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43.

Buộc ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà H1 số tiền 110.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Buộc bà H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà T4, ông T3 số tiền 180.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

- Về án phí:

+ Bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi do có đơn miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà G, ông H được chấp nhận;

+ Ông Nguyễn Tiến Đ, bà Lâm Thị Thu H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H chi phí tố tụng do đặc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 21.000.000 đồng do yêu cầu của bà G, ông H được chấp nhận.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T2. Bà Lâm Thị Thu H1, ông Nguyễn Tiến Đ, ông Ninh Thanh H2 vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị T4 vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Thanh T3 có mặt tại phiên tòa căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, ông H2, ông Đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 19, quyển số 01/2024 TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 367, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 vô hiệu.

[2.1] Đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 19, quyển số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, ông Đ đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2024 được ký kết nhằm đảm bảo cho việc ông Đ vay tiền của bà H1 số tiền 150.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà H1 không đủ tiền nên chỉ cho ông Đ vay số tiền 110.000.000 đồng, bà H1 đã giao đủ số tiền 110.000.000 đồng cho ông Đ. Mặc dù “Giấy cam kết” ghi bà H1 cho ông T2, bà T1 vay tiền nhưng ông Đ là người trực tiếp vay và nhận tiền của bà H1. Điều này thể hiện hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu và đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà H1 và ông Đ, căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự hợp đồng ủy quyền này vô hiệu.

Do hiện nay ông Đ chưa trả tiền gốc và lãi cho bà H1, mặc dù quá trình giải quyết bà H1 đã được giải thích giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết, tuy nhiên ông Đ có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu và đồng ý hoàn trả cho bà H1 số tiền gốc là 110.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 02/01/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án tại cấp sơ thẩm. Do đó để giải quyết triệt để vụ án cần giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2024 vô hiệu, cần buộc ông Đ hoàn trả cho bà H1 số tiền gốc 110.000.000 đồng x lãi suất 1%/tháng x 19 tháng 06 ngày (từ ngày 02/01/2024 đến ngày 08/8/2025) = 21.120.000 đồng (làm tròn). Tổng cộng gốc và lãi ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà H1 là 131.120.000 đồng.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1:

Bà H1 thừa nhận sau khi bà vay tiền của người khác để cho ông Đ vay số tiền 110.000.000 đồng ngày 02/01/2024, do không có tiền trả cho người này nên bà đã vay của ông T3, bà T4 số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 10/01/2024, khi vay có làm giấy nợ (hiện bản gốc giấy nợ ông T3, bà T4 giữ). Để đảm bảo khoản vay này bà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 649,4m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43 do bà T1, ông T2 ủy quyền cho bà sang cho ông T3, bà T4. Sau khi chuyển nhượng ngày 07/02/2024 bà tiếp tục vay của ông T3, bà T4 số tiền 30.000.000 đồng, khi vay có ký nhận nợ chung giấy nợ ngày 10/01/2024, tổng cộng bà vay của ông T3, bà T4 số tiền 180.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T3, bà T4 không thừa nhận mục đích nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên để cho bà H1 vay số tiền 180.000.000 đồng, tuy nhiên (tại bút lục 119, 120) ông T3 thừa nhận đã giao đủ tiền chuyển nhượng 180.000.000 đồng cho bà H1 nhưng ghi nội dung giấy giao tiền là giấy vay tiền và vợ chồng ông T3 chỉ ký tên hợp đồng không tiến hành xem vị trí đất và ai đang sinh sống trên phần đất nhận chuyển nhượng. Điều này thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa người ủy quyền bà H1, bà T1, ông T2 với ông T3, bà T4 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu và đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà H1 với ông T3, bà T4, căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2024 vô hiệu.

Bà H1 trình bày có trả cho ông T3, bà T4 hai tháng tiền lãi nhưng không nhớ thời gian và số tiền bao nhiêu, tuy nhiên bà H1 không có chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi này. Hơn nữa việc trả lãi này ông T3, bà T4 không thừa nhận, mà ông T3 thừa nhận khi vay tiền hai bên thỏa thuận lãi suất 1,66%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, kể từ ngày vay bà H1 chưa trả được số tiền gốc và lãi nào, do đó lời trình bày của ông T3, bà T4 có căn cứ chấp nhận. Mặc dù bản gốc giấy nợ đề ngày 10/01/2024 và đề ngày 07/02/2024 Tòa án yêu cầu ông T3, bà T4 giao nộp tuy nhiên ông T3, bà T4 vẫn không giao nộp và bà H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án và bà H1 đã nhận của ông T3, bà T4 số tiền 180.000.000 đồng nên cần buộc bà H1 trả cho ông T3, bà T4 số tiền gốc 180.000.000 đồng và lãi suất

1,66%/tháng kể từ ngày 07/02/2024 cho đến nay. Cụ thể 180.000.000 đồng x lãi suất 1,66%/tháng x 18 tháng 01 ngày (từ ngày 07/02/2024 đến ngày 08/8/2025) = 53.883.000 đồng (làm tròn). Tổng cộng gốc và lãi bà H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T3, bà T4 là 233.883.000 đồng.

Đối với bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 17/10/2024 cho ông T3, bà T4, số vào sổ cấp GCN: CN04085, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 367, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024 tại Văn phòng C1 vô hiệu, nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H yêu cầu ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 hoàn thành thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2019 đối phần đất diện tích đo đạc thực tế 419,4 m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại tổ F, ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Bà T1, ông H, bà G đều thừa nhận ngày 30/7/2019 hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất diện tích chiều ngang 9m x chiều dài 47m, đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43, ngoài ra hai bên không chuyển nhượng phần đất nào khác. Điều này thể hiện giữa bà G, ông H và bà T1, ông T2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2019 có diện tích đo đạc thực tế 419,4 m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43 được lập thành văn bản mặc dù không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà G, ông H đã giao đủ 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho bà T1, ông T2, vợ chồng ông H đã tiến hành xây dựng hàng rào, xây dựng nhà tắm, nhà vệ sinh, trồng cây lâu năm và quản lý sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên bà T1, ông T2 đã làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận (từ bút lục 63 đến 93) đến ngày 13/12/2023 phần đất diện tích 649,4m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43 đã được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, ông T2. Hơn nữa bà T1 đồng ý hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích đo đạc thực tế 419,4m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 43 cho bà G, ông H. Do đó, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 101, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013 và điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông H và ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ngày 30/7/2019.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án bà T1, ông Đ trình bày phần đất diện tích 649,4m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 43 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng ông H đất đang thế chấp tại Ngân hàng và ông Đ sử dụng số tiền vay của bà H1 để bà T1, ông T2 trả nợ cho Ngân hàng giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ngày 13/12/2023 phần đất này mới được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa ông Đ vay tiền bà H1 sau khi bà T1, ông T2 ủy quyền cho bà H1 và Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh T - Chi nhánh T5 cung cấp (bút lục 112) phần đất này không đăng ký thế chấp. Do đó lời trình bày của bà T1, ông Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 135/SĐHT-CTY, ngày 28/4/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích đất đo đạc thực tế 419,4m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43. Do đó cần buộc bà T1, ông T2 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế 419,4m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) cho ông H, bà G.

[4] Đối với các tài sản khác trên đất các đương sự không tranh chấp nên không đặt ra giải quyết.

[5] Về chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 21.000.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của bà G, ông H được chấp nhận nên cần buộc bà T1, ông T2 có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 21.000.000 đồng chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản cho bà G, ông H.

[6] Từ những phân tích nhận định nêu trên xét yêu cầu khởi kiện của bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2 là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí:

+ Bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2 là người cao tuổi, tuy nhiên bà T1 có đơn miễn án phí nên được miễn ½ án phí dân sự sơ thẩm. Đối với ông Nguyễn Văn T2 do không có đơn miễn án phí dân sự sơ thẩm nên phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà G, ông H được chấp nhận;

+ Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 131.120.000 đồng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lâm Thị Thu H1;

+ Bà Lâm Thị Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 233.883.000 đồng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 500, 501, 502; 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 101, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 166, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 26, Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H về việc “*Tranh chấp dân sự yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19, quyển số 01/2024/TP-CC-SCC/HĐGD, ngày 02/01/2024 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với bà Lâm Thị Thu H1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lâm Thị Thu H1 số tiền 131.120.000 (một trăm ba mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng trong đó tiền gốc 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng và tiền lãi 21.120.000 (hai mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/8/2025) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án ông Nguyễn Tiến Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 367, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2024, tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Lâm Thị Thu H1 với ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 vô hiệu.

Buộc bà Lâm Thị Thu H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 số tiền 233.883.000 (hai trăm ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi ba nghìn) đồng trong đó tiền gốc 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng và tiền lãi 53.883.000 (năm mươi ba triệu tám trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/8/2025) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án bà Lâm Thị Thu H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cấp ngày 17/10/2024 cho ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4, số vào sổ cấp GCN: CN04085.

1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2019

giữa bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H với ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đối với diện tích 419,4 m² (trong đó đất ONT: 300m² và đất CLN: 119,4m²) đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại tổ F, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh), đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông (dài 9.14m);
- Hướng Tây giáp thửa đất số 25, tờ bản đồ số 43 (dài 9m);
- Hướng Bắc giáp đất bà T1, ông T2 thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 43 (dài 46.39m);
- Hướng Nam giáp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 43 (dài 46.68m).

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 135/SĐHT-CTY, ngày 28/4/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V)

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 còn phải trả cho bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Nguyễn Tiến Đ phải chịu 6.556.000 (sáu triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Lâm Thị Thu H1 phải chịu 11.694.000 (mười một triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003006, ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Thị G, ông Vũ Hữu Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Ngô Thanh T3, bà Nguyễn Thị T4 có mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lâm Thị Thu H1, ông Ninh Thanh H2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Tiến Đ vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, 7a, 7b 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:

- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (L).

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

Nguyễn Trung Lợi