

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 191/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

*“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, vô hiệu
hợp đồng ủy quyền, vô hiệu 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 1-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Yến

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Thới

2. Ông Huỳnh Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ái Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Giang Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1967;

2. Bà **Văn Thị Ánh N**, sinh năm 1970;

Ông T, bà N cùng nơi cư trú: Ấp P, xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền bà N: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1967; địa chỉ liên lạc: Ấp P, xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long (theo ủy quyền ngày 27/02/2025) (có mặt)

*** Bị đơn:** Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số A, đường N, Phường H, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền bà M: Ông Lê Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ

liên lạc: Số nhà D, ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Ngọc B**, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã T, thành phố S (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1978; địa chỉ liên lạc: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B (hiện nay là xã M), tỉnh Vĩnh Long (theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/5/2025) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/6/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ông T, bà N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 300, tờ bản đồ số 9, diện tích 765,6m², mục đích sử dụng: ONT+CLN, tọa lạc tại ấp P, xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) số DN 846498, số vào sổ VP08800 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp ngày 08/4/2024 do ông Nguyễn Thanh T đứng tên.

Cuối năm 2024, vợ chồng ông T và bà N có vay của bà Phạm Thị M số tiền là 150.000.000đồng với mức lãi suất là 2%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày vay. Bà M yêu cầu phải thế chấp tài sản để đảm bảo việc trả nợ, vào ngày 16/12/2024 ông T và bà N ký hợp đồng ủy quyền số 7254, quyền số: 12/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 300 cho bà M tại Văn phòng C, địa chỉ: Số H, đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo vay tiền. Sau khi nhận đủ số tiền vay 150.000.000đồng thì ông T, bà N có giao bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số DN 846498, số vào sổ VP08800 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V cấp ngày 08/4/2024 cho bà M giữ để làm tin. Ông T xác định giữa ông T, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho bà M chỉ là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay.

Sau khi vay tiền của bà M xong, ông T và bà N phát hiện bà M chuyển nhượng thửa đất số 300 cho người khác. Ông T, bà N biết bị lừa nên có gọi điện thoại cho bà Phạm Thị M để yêu cầu được trả số tiền vay và nhận lại bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ trên thì bà M né tránh; sau khi ông T, bà N vay tiền của bà M có trả lãi cho bà M được 05 tháng là 15.000.000đồng nhưng bà M không nhớ bao nhiêu lần, bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông Nguyễn Thanh T từ tài khoản số 070057667034 tại Ngân hàng S1 đến số tài khoản 7300281002919 tại Ngân hàng A của bà Phạm Thị M; vợ chồng ông T, bà N, khi biết bà M đang làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B, ông T đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ-Vĩnh Long) để yêu cầu ngăn chặn nhưng bà M và ông B vẫn cố tình thực hiện chuyển nhượng.

Nay, ông T và bà N khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được công chứng số 7254, quyền số: 12/2024TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/12/2024 tại Văn phòng C giữa Nguyễn Thanh T và Văn Thị Ánh N với bà Phạm Thị M;

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 300, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) và ông Nguyễn Ngọc B ký ngày 11/01/2025 và Công nhận QSDĐ thửa số 300, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã Q, tỉnh Vĩnh Long lại cho ông T và bà N.

3. Vợ chồng ông T và bà N đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị M số tiền nợ gốc là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), không trả lãi và số tiền đã trả lãi 15.000.000đồng không yêu cầu căn trừ lãi vượt.

Từ khi vay tiền đến nay ông T, bà N vẫn là người đang sinh sống trên đất là người trực tiếp quản lý tài sản, tài sản không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

** Bị đơn bà Phạm Thị M do người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Văn V trình bày:*

Bà M thừa nhận theo nguyên đơn trình bày là đúng, ông T và bà N có ký hợp đồng uỷ quyền thửa đất 300 để đảm bảo khoản tiền vay là 150.000.000đồng là đúng. Đối với số tiền vay 150.000.000 đồng giữa ông T, bà N và bà M có thỏa thuận: Lãi suất vay là 2%/tháng tương đương tiền lãi 3.000.000đồng/tháng, thời hạn vay là 01 năm tính từ ngày 16/12/2024 đến 16/12/2025, sau khi ông T, bà N vay tiền của bà M có trả lãi cho bà M được 05 tháng là 15.000.000đồng nhưng bà M không nhớ bao nhiêu lần, bằng hình thức chuyển khoản, bà M biết mình vi phạm nghĩa vụ đối với ông T, bà N.

Đối với số tiền 350.000.000đồng bà M vay nhiều lần của ông B trước đó không liên quan đến ông T bà N; ông B yêu cầu bà M trả nợ cho ông B, bà M không khả năng trả nợ nên bà M (đại diện theo văn bản uỷ quyền bà M đã ký với ông T, bà N) ký chuyển nhượng thửa đất 300 qua tên ông B theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/01/2025, được công chứng tại Văn phòng C1 địa chỉ: Số F, đường M, Khóm C, Phường C, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long, số công chứng: 92, quyền số: 01/2025 TP/CC–SCC/HĐGD. Sau khi ông B đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 300 để đi vay ngân hàng, ngân hàng đi thẩm định cho vay thì ông T, bà N không hợp tác nên phát sinh tranh chấp. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng này ông B biết thửa đất 300 là của ông T, Bà N thế chấp cho bà M để vay tiền bằng hình thức ký hợp đồng uỷ quyền.

Việc bà M và ông B ký chuyển nhượng QSDĐ thửa 300 thì ông T, bà N không biết, mục đích bà M ký chuyển nhượng thửa đất 300 với ông B là để ông B đi vay tiền giúp bà M để bà M trả nợ cho ông B. Từ khi ký uỷ quyền vay tiền đến nay, ông T và bà N vẫn là người đang trực tiếp sinh sống, quản lý tài sản trên đất, tài sản không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Nay bà M có yêu cầu như sau:

1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C ngày 16/12/2024 số chứng thực: 7254, quyền số: 12/2024 TP/CC–SCC/HĐGD giữa ông T, bà N và bà M;

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 11/01/2025, số công chứng: 92, quyền số: 01/2025 TP/CC–SCC/HĐGD

3. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thửa số 300, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long cho ông T, bà N, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông T, bà N.

4. Yêu cầu ông T và bà N cùng liên đới trả cho bà M số tiền nợ gốc là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và không yêu cầu trả lãi, không xem xét cân trừ lãi.

5. Đối với số tiền bà M nợ của ông B 350.000.000.000đồng thì bà M đồng ý trả theo yêu cầu của ông B như sau: Bà Phạm Thị M sẽ trả lại ông Nguyễn Ngọc B số tiền gốc là 350.000.000đồng và lãi suất 1.66% tính từ thời điểm ký hợp đồng vay (ngày 11/01/2025) đến ngày xét xử.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B có đơn yêu cầu độc lập ngày 17/7/2025 và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của ông B là bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:*

Vào ngày 11/01/2025, giữa bà M và ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 92, quyền số: 01/2025 TP/CC–SCC/HĐGD đối với thửa đất 300. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để ông B vay ngân hàng giúp bà M để bà M trả khoản nợ vay trước đó của ông B là 350.000.000đồng. Hiện nay, ông B đang đứng tên thửa đất 300 không làm thủ tục chuyển nhượng hay cầm cố cho bất kỳ ai khác. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, ông T và bà N vẫn là người đang trực tiếp sinh sống, quản lý tài sản trên đất, tài sản không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Ông B biết rõ giao dịch giữa ông T, bà N và bà M là hợp đồng vay và bằng hình thức hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng. Ông B có yêu cầu:

1. Ông B đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) và ông Nguyễn Ngọc B ký ngày 11/01/2025 và đồng ý trả lại quyền sử dụng cho ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N;

2. Yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Thanh T trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền vay là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 11/01/2025 đến ngày 16/7/2025 với lãi suất là 1,66%/tháng là 35.825.333đồng.

Yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm tiếp tục trả lãi suất đến ngày xét xử.

** Trong quá trình giải quyết vụ án*

- Ông B nộp đơn yêu cầu độc lập đề ngày 17/7/2025: Toà án đã thực hiện thủ tục ra thông báo nộp tạm ứng án phí đối với ông Nguyễn Ngọc B do bà Nguyễn Thị Hồng S nhận, cụ thể: Theo thông báo số 188/TB-TA ngày 17/7/2025, bà S và ông B có đơn xin gia hạn nộp tạm ứng án phí; theo thông báo số 195/TB-TA ngày 22/8/2025 nhưng ông B và bà S không nộp; Toà án đã tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử; Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo trình tự thủ tục tố tụng.

- Bà M nộp đơn yêu cầu đề ngày 28/9/2025 và đơn xin miễn án phí ngày 15/9/2025: Bà M xác định có vay của ông B số tiền 350.000.000đồng. Nay, bà M đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền vay là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 11/01/2025 đến ngày xét xử với lãi suất là 1,66%/tháng.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

** Ý kiến của ông T đại diện theo uỷ quyền của bà Văn Thị Ánh N, ông Nguyễn Thanh T, trình bày:* Vẫn bảo lưu ý kiến tại đơn khởi kiện ngày 04/02/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2025. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa ông T, bà N với bà M lập ngày 16/12/2024; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do bà M ký với ông B ngày 11/01/2025; công nhận thừa đất 300 cho ông T và bà N; ông T, bà N đồng ý trả lại cho bà M số tiền vay 150.000.000đồng, không trả lãi. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý thoả thuận với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nội dung cụ thể: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B.

** Bị đơn bà Phạm Thị M do người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Văn V trình bày:*

Bà M xác định giao dịch giữa bà M với ông T, bà N và ông B là vay tiền thực hiện giả cách là hợp đồng chuyển nhượng, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để ông B vay tiền giúp bà M. Thống nhất vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng trên và đề nghị công nhận QSDĐ trên cho ông T bà N; yêu cầu ông T, bà N trả cho bà M 150.000.000đồng; bà M đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền vay là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày vay (ngày 11/01/2025) đến ngày 16/9/2025 với lãi suất là 1,66%/tháng, tổng số tiền là 385.825.333đồng (ba trăm tám mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) (trong đó nợ gốc là 350.000.000đồng; nợ lãi là 35.825.333đồng). Tuy nhiên, bị đơn đồng ý thoả thuận với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nội dung cụ thể: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B do người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:*

Ông B có đơn yêu cầu độc lập ngày 17/7/2025, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của ông B vì ông B cũng là người bị thiệt hại trong giao dịch vay tiền nhưng ông B gặp khó khăn không khả năng nộp tạm ứng án phí, bà M cũng thống nhất số nợ và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ông B nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà M và yêu cầu của ông B.

Ông B xác định giao dịch giữa bà M với ông B là vay tiền thực hiện giả cách là hợp đồng chuyển nhượng. Ông B đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 11/01/2025, số công chứng: 92, quyển số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD; Ông B rút lại yêu cầu ông T cùng bà M trả nợ cho ông B và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử; ông B yêu cầu bà M trả cho ông B số tiền tính từ ngày vay (ngày 11/01/2025) đến ngày 16/7/2025 với lãi suất là 1,66%/tháng là 385.825.333đồng (trong đó nợ gốc là 350.000.000đồng; nợ lãi là 35.825.333đồng).

Tuy nhiên, ông B có yêu cầu và ông B đồng ý thoả thuận với bị đơn, nguyên đơn, nội dung cụ thể: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; các Điều 116, 122, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; khoản 4, 5, 6 Điều 26, khoản 3 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.

- Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N.

Tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền ngày 16/12/2024 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N với bà Phạm Thị M ký tại Văn phòng C.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 300, tờ bản đồ số 9, diện tích 765,6m², (trong đó, loại đất ở là 70m²; loại đất trồng cây lâu năm là 695,6m², tọa lạc tại xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) ký ngày 11/01/2025 tại Văn phòng C1 số công chứng: 92 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD; Ông T và bà N có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông T và bà N liên đới trả cho bà Phạm Thị M số tiền vay là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bà M trả cho ông B số tiền vay là 385.825.333đồng (trong đó nợ gốc là 350.000.000đồng; nợ lãi là 35.825.333đồng).

Ghi nhận sự thoả thuận của ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N và bà Phạm Thị M, ông Nguyễn Ngọc B về nội dung: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B.

- Về án phí:

Buộc ông T và bà N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Bà M được miễn án phí dân sự sơ thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Ông B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai cung cấp chứng cứ mới.

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 định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về xác định loại án, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định lỗi:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N yêu cầu: Tuyên vô hiệu, Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/12/2024 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N với bà Phạm Thị M ký tại Văn phòng C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 300, tờ bản đồ số 9, diện tích 765,6m², (trong đó, loại đất ở là 70m²; loại đất trồng cây lâu năm là 695,6m², tọa lạc tại xã Q, huyện V (nay là xã Q), tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) ký ngày 11/01/2025 tại Văn phòng C1 số công chứng: 92 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD; ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N, đồng ý liên đới trả cho bà Phạm Thị M

số tiền vay là 150.000.000đồng, không yêu cầu trả lãi; bà Phạm Thị M trả cho ông Nguyễn Ngọc B là 350.000.000đồng nợ gốc và tiền lãi.

*Đối với hành vi ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và bà M, ông B: Xác định lỗi, bà M là người có lỗi chính, tự ý đem tài sản của ông T, bà N chuyển nhượng cho ông B để vay tiền là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà N được pháp luật bảo vệ nên bà M chịu trách nhiệm trực tiếp với ông T, bà N; về phía ông B cũng biết sự việc nhận ủy quyền (cầm cố) từ ông T, bà N đến bà M là vay tiền. Nhưng vì bà M có vay tiền của ông B nhiều lần trước đó không khả năng trả nên giữa bà M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 300 cho ông B thì cả bà M và ông B đều có lỗi. Do đó, giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “*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*”. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án.*

Hội đồng xét xử xác định mục đích ủy quyền, chuyển nhượng, thế chấp để vay tiền. Các đương sự trình bày từ khi vay tiền đến nay ông T, bà N vẫn là người trực tiếp quản lý tài sản nên chưa có thiệt hại tài sản xảy ra không đặt ra để xem xét hậu quả khi vô hiệu hợp đồng căn cứ vào Điều 92 bộ luật tố tụng dân sự là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh, có căn cứ chấp nhận.

[1.2] Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện về hợp đồng vay tiền, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, vì nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm là có quyền khởi kiện; bị đơn bà Phạm Thị M, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số A, đường N, Phường H, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

[1.3] Người tham gia tố tụng:

Quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, xác định có người liên quan, để đảm bảo thủ tục tố tụng; Tòa án xét thấy cần đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng đối với ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã T, thành phố S (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp đương sự. Do đó, Tòa án đã thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng đối với ông Nguyễn Ngọc B.

Do đó, Tòa án xem xét tài liệu, chứng cứ do người khởi kiện giao nộp và lời trình bày đương sự để giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 35, 36, 39, 91, 94, 96, 186, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 300; ông Nguyễn Thanh T và bà Văn Thị Ánh N, đồng ý liên đới trả cho bà Phạm Thị M số tiền vay là 150.000.000đồng, không trả lãi. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T, bà N, bà M và ông B thừa nhận giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) và ông Nguyễn Ngọc B ký ngày 11/01/2025 là không có sự đồng ý của ông T, bà N; cả nguyên đơn và bị đơn, người liên quan đều thống nhất hợp đồng giả tạo (giả cách) để đảm bảo khoản vay và số tiền bà M đã giao cho ông T, bà N là 150.000.000đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết hợp đồng giả tạo (giả cách) để đảm bảo khoản vay là sự thật không cần phải chứng minh. Nên giao dịch trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 (do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và do giả tạo) nên vô hiệu hợp đồng là có căn cứ chấp nhận và đúng pháp luật;

Xét về giao dịch vay tiền và tiền lãi suất:

Về tiền nợ gốc: Ông T, bà N thừa nhận có nhận của bà M số tiền là 150.000.000đồng và bà M xác định đúng số tiền vay; căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết ông T, bà N nợ ông B số tiền 150.000.000đồng, trong quá trình vay tiền ông T bà N vẫn trả lãi cho bà M nhưng bà M vi phạm nghĩa vụ khi cho vay là sự thật không cần phải chứng minh. Do đó, việc ông T bà N tự nguyện trả cho bà M và đề nghị không trả lãi, bà M đồng ý. Nên ghi nhận sự thoả thuận trả nợ gốc và không yêu cầu trả lãi.

Vì vậy, ông T và bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị M số tiền vốn vay 150.000.000đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp Điều 466 của Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Ghi nhận sự thoả thuận của ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N và bà Phạm Thị M về nội dung: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B.

[2.2] Xét về nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc B và đơn yêu cầu của bà M:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có xem xét yêu cầu của ông B và bà Phạm Thị M. Ông B không nộp tạm ứng án phí là chưa đủ điều kiện thụ lý yêu cầu độc lập của ông B, tuy nhiên bà Phạm Thị M có đơn yêu cầu ngày 28/9/2025 và đơn xin miễn án phí cùng đề nghị xem xét bà Phạm Thị M có trách nhiệm trả lại ông Nguyễn Ngọc B số tiền gốc là 350.000.000đồng và lãi suất 1.66% từ thời điểm ký hợp đồng đến ngày 16/7/2025 theo quy định tại Điều 200, 201 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét yêu cầu này.

Căn cứ vào tài liệu nguyên đơn nộp, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì ông T, bà N chỉ có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 150.000.000đồng; đối với khoản vay của bà M vay của ông B 350.000.000đồng là của cá nhân bà M vay của ông B không liên quan đến ông T bà N nên chỉ có bà M có nghĩa vụ trả cho ông B. Tuy nhiên, ông B rút lại yêu cầu ông T có trách nhiệm cùng bà M trả nợ cho ông B 350.000.000đồng và tiền lãi; rút lại yêu cầu trả lãi đến ngày xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

Ông B yêu cầu buộc bà M trả cho ông B tiền nợ gốc là 350.000.000đồng và tiền lãi tính từ ngày 11/01/2025 đến ngày 16/7/2025 với lãi suất 1,66%/tháng là 385.825.333đồng (ba trăm tám mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Ông B yêu cầu, bà M tự nguyện trả nợ, lãi suất thoả thuận không vượt quá quy định. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận và ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Ngọc B, buộc bà Phạm Thị M phải trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền là 385.825.333đồng.

Ghi nhận sự thoả thuận của ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N và bà Phạm Thị M về nội dung: Số tiền 150.000.000đồng, ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà M thì nay ông T, bà N sẽ trả cho ông B. Nên, bà M chỉ trả cho ông B số tiền là 235.825.333đồng (trong đó nợ gốc là 200.000.000đồng; nợ lãi là 35.825.333đồng).

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 14, 15, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà M là 7.500.000 đồng;

- Bà Phạm Thị M phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với số tiền 385.825.333đồng phải trả cho ông B. Tuy nhiên bà M thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được xem xét miễn án phí.

- Ông Nguyễn Ngọc B không phải chịu án phí.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 131, 132, 133 và Điều 288, 351, 365, 370 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng các Điều 2, 5, 6, 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019; áp dụng Điều 14, 15, 26 và Điều 27 của Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được công chứng số 7254, quyền số: 12/2024TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/12/2024 tại Văn phòng C giữa Nguyễn Thanh T và Văn Thị Ánh N với bà Phạm Thị M.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2025, được công chứng tại Văn phòng C1 địa chỉ: Số F, đường M, Khóm C, Phường C, thành phố V (nay là phường P), tỉnh Vĩnh Long, số công chứng: 92, quyền số: 01/2025 TP/CC–SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N (do bà Phạm Thị M đại diện ủy quyền) và ông Nguyễn Ngọc B.

Công nhận cho ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N được quyền sử dụng thửa đất 300, tờ bản đồ 9, diện tích 765,6m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tại xã Q, huyện V (nay là xã Q) tỉnh Vĩnh Long và sở hữu tài sản gắn liền trên đất. Ông T và bà N có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Ánh N và Phạm Thị M với ông Nguyễn Ngọc B. Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Bích N1 cùng liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Ngọc B. Buộc bà Phạm Thị M phải trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền là 235.825.333đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) (trong đó nợ gốc là 200.000.000đồng; nợ lãi là 35.825.333đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Bích N1 phải chịu án phí là 7.500.000đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng);

Hoàn trả ông Nguyễn Thanh T, bà Văn Thị Bích N1 tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 4.050.000đồng (bốn triệu lẻ năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số N⁰ 0007745 ngày 14/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh

Long; tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N⁰ 0008058 ngày 12/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1-Vĩnh Long).

- Bà Phạm Thị M được miễn án phí.
- Ông Nguyễn Ngọc B không phải chịu án phí.

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, 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.

2. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát khu vực 1-Vĩnh Long;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1-Vĩnh Long
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Kim Yến