

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 96/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v tranh chấp về hợp đồng uỷ quyền,
vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

Ông Nguyễn Đình Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai G – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/TB-TA ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1997; nơi cư trú: 2, đường L, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1997; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1: Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2023); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị S, sinh năm 1979; nơi cư trú: tổ G, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1989; địa chỉ đăng ký thường trú: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Cao Thị T1, sinh năm 1968; nơi cư trú: A N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T1: Ông Ngô Hoài P, sinh năm 1982; địa chỉ: 2, tổ E, khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2023); có mặt;

3.2. Ông Đoàn Quốc T2, sinh năm 1991, nơi cư trú: 249/133, đường L, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương và ông Huỳnh Anh T3 – Công chứng viên Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 2 L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đậu Văn C trình bày:

Bà D và Bà D1 có nhu cầu vay tài sản (tiền) nên có biết bà Vũ Thị S do người quen giới thiệu, nên vào ngày 11 tháng 10 năm 2022, bà D và bà D1 có vay của bà S số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay là 6 tháng kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2022, đến ngày 11 tháng 04 năm 2023 hai bên có thỏa thuận về lãi suất hàng tháng là 3,5% với tổng số tiền lãi mà bà D và bà D1 phải đóng hàng tháng là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

Để đảm bảo khoản vay trên, bà S có yêu cầu bà D và bà D1 ủy quyền quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 247102, số vào sổ cấp GCN: CS17051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/04/2022 cấp cho bà Nguyễn Ngọc D đồng sở hữu với bà Nguyễn Ngọc D1, thửa đất có đặc điểm như sau: thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày 11/10/2022, hai

bên có làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà S đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, hợp đồng ủy quyền có công chứng số 019144, quyền số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương. Đi kèm là hợp đồng cầm cố tài sản giữa hai bên.

Tháng 11, tháng 12 năm 2022, bà D và bà D1 có thanh toán cho bà S được 02 (hai) tháng tiền lãi với số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Tháng 01, tháng 02 năm 2023, thanh toán cho bà S được 02 (hai) tháng tiền lãi với số tiền là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ngày 11/4/2023, bà D và bà D1 thanh toán thêm cho bà S số tiền là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) và ngày 21/04/2023 bà D và bà D1 có chuyển cho bà S số tiền là 15.000.000 đồng. Ngày 20/05/2023, bà D và bà D1 có chuyển lãi tháng 5 cho bà S với số tiền là 65.000.000 đồng và ngày 24/5/2023 có chuyển cho bà S số tiền là 10.000.000 đồng. Ngày 16/06/2023, bà D và bà D1 có chuyển đóng lãi cho bà S với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngày 20/08/2023, bà D và bà D1 có chuyển đóng lãi cho bà S với số tiền 25.000.000 đồng. Tổng số tiền lãi mà bà D và bà D1 đã trả cho bà Vũ Thị S là 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Hiện tại tình hình kinh tế gia đình của bà D và bà D1 khó khăn nên bà D và bà D1 không có khả năng tiếp tục thanh toán lãi suất cho bà S. Bà D và bà D1 có đề nghị bà S để bà D và bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó trả toàn bộ số tiền cho bà S cả tiền gốc và lãi nhưng bà S không đồng ý và bà S cho rằng quyền sử dụng đất của bà D và bà D1 thuộc về bà S. Bà D và bà D1 được biết bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà D và bà D1 cho một người khác.

Về việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 11 tháng 10 năm 2022 cho bà S là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích che đậy hợp đồng vay cầm cố tài sản ngày 11 tháng 10 năm 2022. Bà D và bà D1 được biết bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà D và bà D1 cho một người khác, việc bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D và bà D1 là cố ý làm trái quy định của pháp luật. Đối với khoản vay này là nợ chung của bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Ngọc D1 không liên quan tới ai.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-5-2023 giữa bà Cao Thị T1 với bà Vũ Thị S có số công chứng 004621, quyền số 05-2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-5-2023 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương.

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 11-10-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1 với bà Vũ Thị S, có công chứng số 01944, quyền số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-10-2022 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương.

Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, số vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05-7-2023 cho bà Cao Thị T1.

Bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D đồng ý thanh toán cho bà Vũ Thị S số tiền vay là khoảng 1.666.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

Buộc bà Vũ Thị S trả lại cho bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 807 tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngày 11/10/2022, giữa bà Vũ Thị S và bà Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 có ký hợp đồng cho vay và cầm cố tài sản. Theo hợp đồng thì bà Vũ Thị S cho bà D, bà D1, ông T2 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Bà Vũ Thị S đã đưa cho bà D1, bà D, ông T2 số tiền 2.000.000.000 đồng, cụ thể như sau: Ngày 11/10/2022, bà Vũ Thị S đã chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng TMCP Đ (B) của ông Đoàn Quốc T2 số tiền 1.925.000.000 đồng. Giao tiền mặt cho bà D1, bà Duyên số tiền 75.000.000 đồng. Ngay sau khi bà D1, bà D, ông T2 nhận đủ tổng số tiền 2.000.000.000 đồng thì các bên ký vào hợp đồng cầm cố tài sản để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Trong thời gian vay tiền thì bà D1, bà D, ông T2 có thanh toán tiền lãi cho bà S 04 lần, tổng số tiền bà Vũ Thị S đã nhận là 145.000.000 đồng, cụ thể những lần trả tiền lãi như sau: Ngày 12/4/2023, bà Vũ Thị S có nhận số tiền là 15.000.000 đồng. Ngày 20/5/2023, bà Vũ Thị S có nhận tiền là 65.000.000 đồng. Ngày 21/5/2023, bà Vũ Thị S có nhận tiền là 15.000.000 đồng. Ngày 16/6/2023, bà Vũ Thị S có nhận tiền là 50.000.000 đồng.

Những vấn đề cụ thể người phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 11-10-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1 với bà Vũ Thị S, có công chứng số 01944, quyền số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-10-2022 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-5-2023 giữa bà Cao Thị T1 với bà Vũ Thị S có số công chứng 004621, quyền số 05-2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-5-2023 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, số vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05-7-2023 cho bà Cao Thị T1.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D và ông Đoàn Quốc T2 thanh toán cho bà Vũ Thị S số tiền vay là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền lãi phát sinh là 733.040.000 (bảy trăm ba mươi ba triệu không trăm bốn mươi

ngìn) đồng và khấu trừ số tiền lãi đã nhận là 145.000.000 (một trăm bốn mươi lăm triệu) đồng. Trường hợp bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D không thanh toán thì yêu cầu kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 807 tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương để thi hành án.

Tại bản tự khai, và trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T1 là ông Ngô Hoài P trình bày:

Ngày 11/10/2022, giữa bà Vũ Thị S1 và bà Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 có ký hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất thửa số 807, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS17051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Ngọc D1.

Ngày 12/5/2023, bà Vũ Thị S có mượn bà Cao Thị T1 số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), lãi suất 20%/01 năm và có ký chuyển nhượng cho bà Cao Thị T1 quyền sử dụng đất số GCN: CS17051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Ngọc D1. Bà Cao Thị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, số vào sổ GCN: CN20889, số thửa 807, tờ bản đồ 21, diện tích 725,1m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Cao Thị T1 có ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Bà Cao Thị T1 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định, không yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Vũ Thị S có trách nhiệm trả lại cho bà Cao Thị T1 số tiền đã vay.

Tại văn bản trình bày ý kiến, và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương trình bày:

Việc chứng nhận Hợp đồng số 019144 quyền số 10-2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2022; 004621 quyền số 05-2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023 là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật. Chúng tôi xin vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng và kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, phần đất tranh chấp như sau: phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 807, tờ bản đồ số 21, diện tích: 725,1m², địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 căn nhà cấp bốn có kết cấu nền gạch ceramic, tường cột gạch xây tô, la phong bằng thạch cao mái tôn; 01 mái che phía trước có kết cấu khung sắt mái tôn nền lót gạch terrazzo; 01 mái che phía sau nhà có kết cấu khung sắt mái tôn; 01 giếng khoan; 01 chân bồn nước bằng sắt + bồn nước inox 1000 lít; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 41,82m²; 01 hàng rào móng gạch trụ gạch xây, khung sắt có diện tích 25,62m²; 01 vách tôn có diện tích 23,7m²; 01 cánh cổng sắt 02 cánh có diện tích 9,25 m²; 02 trụ cổng có thể tích 1,153m³ có kết cấu gạch xây tô, có ốp gạch bên ngoài.

Tại Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 17/2024 ngày 14/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: phần tranh chấp có diện tích 725,1m² thuộc thửa đất 807, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại Biên bản định giá ngày 10 tháng 10 năm 2024, của của Toà án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thể hiện: quyền sử dụng đất lâu năm khu vực 1, vị trí 1 có đơn giá: 255.000 đồng/m²; quyền sử dụng đất lâu năm khu vực 1, vị trí 2 có đơn giá: 202.500 đồng/m²; đất thổ cư có đơn giá: 1.800.000 đồng/m²; 01 căn nhà cấp bốn có kết cấu nền gạch ceramic, tường cột gạch xây tô, la phòng bằng thạch cao mái tôn có đơn giá: 2.735.000 đồng/m²; 01 mái che phía trước có kết cấu khung sắt mái tôn nền lót gạch terrazzo có đơn giá: 454.000 đồng/m²; 01 mái che phía sau nhà có kết cấu khung sắt mái tôn có đơn giá: 278.000 đồng/m²; 01 giếng khoan có đơn giá: 5.933.000 đồng/cái; 01 chân bồn nước bằng sắt + bồn nước inox 1000 lít có đơn giá: 892.000 đồng/m²; 01 hàng rào lưới B40 có diện tích 41,82m² có đơn giá: 82.000 đồng/m²; 01 hàng rào móng gạch trụ gạch xây, khung sắt có diện tích 25,62m² có đơn giá: 538.000 đồng/m²; 01 vách tôn có diện tích 23,7m² có đơn giá: 30.000 đồng/m²; 01 cánh cổng sắt 02 cánh có diện tích 9,25 m² có đơn giá: 150.000 đồng/m²; 02 trụ cổng có thể tích 1,153m³ có kết cấu gạch xây tô, có ốp gạch bên ngoài có đơn giá: 2.950.000 đồng/m³;

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu phản tố, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T1 là ông Ngô Hoài P giữ nguyên ý kiến trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc T2 và Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng sơ thẩm đối với vụ án kể từ khi thụ lý vụ việc đến thời điểm xét xử. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về trình tự thụ lý Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, Thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, 239, 243, 249, 258, 260 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thư ký tuân theo các Điều 51 và Điều 237 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bởi vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng cầm cố tài sản: Ngày 11/10/2022 bà Nguyễn Ngọc D1 cùng với Nguyễn Ngọc D đã ký hợp đồng cầm cố tài sản với bà Vũ Thị S cụ thể nội dung hợp đồng là bên cầm cố (bên A) đồng ý cầm cố tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bên nhận cầm cố (bên B) đề mượn số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Thời gian vay là từ 11/10/2022 đến ngày 11/4/2023 với mức lãi suất là 3.5%/tháng tổng số tiền lãi theo thỏa thuận các bên thanh toán hàng tháng là 75.000.000 đồng/tháng. Tài sản cầm cố gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 807 tờ bản đồ 21 với diện tích 725,1m² đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh). Hợp đồng có chữ ký chữ viết dấu vân tay của bên người vay (bên A) gồm ông Đoàn Quốc T2, bà Nguyễn Ngọc D, cùng bà Nguyễn Ngọc D1 và bên B là bà Vũ Thị S.

Cùng ngày các bên có ký thêm hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022 giữa bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Vũ Thị S có số công chứng số 01944, quyền số 10-2022 TP/CC –SCC/HĐCD ngày 11/10/2022 được công

chứng tại Văn phòng C1 mới tỉnh Bình Dương. Nội dung hợp đồng ủy quyền là bà D, bà D1 đồng ý để bà S có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 807 tờ bản đồ 21 với diện tích 725,1m² đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh) đất này là đồng sở hữu của bà D và bà D1.

Tới ngày 12/05/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng là bà Cao Thị T1 được công chứng tại Văn phòng C1 mới tỉnh Bình Dương công chứng số 004621, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/05/2023.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bên đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền là giả cách cho giao dịch vay bởi vậy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Xét nghĩa vụ thanh toán: Tại giấy vay tiền thể hiện phần người vay có chữ ký, chữ viết dấu vân tay của ông Đoàn Quốc T2 (ông T2 là chồng bà D), bà Nguyễn Ngọc D, cùng bà Nguyễn Ngọc D1. Các bên cùng thừa nhận vay của bà S số tiền 2.000.000.000 đồng tuy nhiên nguyên đơn cho rằng thực chất nguyên đơn chỉ được đưa 1.925.000.000 đồng. Bà S thừa nhận chỉ chuyển khoản số tiền 1.925.000.000 đồng tuy nhiên số tiền còn lại bà S đưa tiền mặt cho các đương sự. Nguyên đơn không có căn cứ chứng minh mình không nhận số tiền còn lại nên căn cứ theo giấy vay tiền buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền 2.000.000.000 đồng. Giấy vay có xác nhận của ông T2, bà D, bà D1 nên có cơ sở xác định những người này có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền trên cho bị đơn theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự.

Xét về lãi: Hợp đồng vay này là hợp đồng vay có thời hạn và có lãi. Tuy nhiên mức lãi suất thể hiện theo hợp đồng là 3.5%/tháng là cao so với quy định của pháp luật. Bà S xác nhận có nhận tiền của bà D, bà D1 và ông T2 số tiền là 145.000.000 đồng. Số tiền này là vượt quá so với mức lãi suất luật quy định bởi vậy có cơ sở xem xét cản trừ một phần vào tiền nợ gốc. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận một phần. Về lãi bị đơn yêu cầu thanh toán theo mức lãi suất là 1.67%/tháng là có cơ sở theo quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự. Thời điểm tính lãi là sau này mà bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Vũ Thị S với bên nhận chuyển nhượng là bà Cao Thị T1 được công chứng tại Văn phòng C1 mới tỉnh Bình Dương công chứng số 004621, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/05/2023 là vô hiệu theo những phân tích nêu trên nên đề nghị kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL

080215, số vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05-7-2023 cho bà Cao Thị T1 để cấp lại cho đúng người sử dụng đất.

Từ những đánh giá phân tích nêu trên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1 khởi kiện bị đơn bà Vũ Thị S về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền, vay tài sản”, bị đơn cũng có yêu cầu phản tố, phân đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và Toà án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đối với vụ án ngày 12 tháng 6 năm 2025. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, uỷ quyền:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S lập thành văn bản ngày 11/10/2022, có công chứng số 01944, quyền số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương; hợp đồng vay tài sản ngày 11/10/2022 giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S lập thành văn bản, có chữ ký và dấu vân tay của các bên. Cho nên, về hình thức hợp đồng uỷ quyền và vay tài sản được lập giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng vay tài sản đã ký ngày 11/10/2022, bên vay tiền là bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2, bên cho vay tiền là bà Vũ Thị S, theo đó bà S cho bà D, bà D1, ông T2 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 11/10/2022 đến ngày 11/4/2023, các bên thoả thuận lãi suất là 3,5%/tháng và bà D, bà D1, ông T2 có cầm cố cho bà S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 807 tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương để

đảm bảo, các bên cùng có ký tên và lấn tay. Theo hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 11/10/2022, bên uỷ quyền là bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 và bên nhận uỷ quyền là bà Vũ Thị S, nội dung của hợp đồng là nhằm uỷ quyền toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích là 725,1m² thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S, được công chứng số 01944, quyển số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương. Các đương sự cùng trình bày là hợp đồng uỷ quyền trên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và việc giao nhận số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng uỷ quyền ngày 11/10/2022 giữa các bên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng uỷ quyền ngày 11/10/2022 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản ngày 11/10/2022 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Về hậu quả: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 11/10/2022 là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 117, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, hợp đồng uỷ quyền ngày 11/10/2022 bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng trên theo quy định.

[2.3] Xét lãi suất của số tiền vay: nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn cho rằng đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Bị đơn bà S chỉ thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền là 145.000.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) thông qua các giao dịch chuyển khoản. Xét thấy nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện việc đóng lãi với số tiền 675.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng) như trên nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định số tiền nguyên đơn đã đóng cho bị đơn là 145.000.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) theo bị đơn thừa nhận và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét lãi trong hạn của hợp đồng vay từ ngày 11/10/2022 đến ngày 11/4/2023 là 06 tháng, các bên thoả thuận lãi suất là 3,5%/tháng tuy nhiên thoả thuận này vượt quá quy định của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chỉ tính mức lãi suất tương đương 1,66%/tháng, như vậy lãi suất trong hạn của hợp đồng vay trên là $(2.000.000.000 \times 1,66\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng}) = 199.200.000$ đồng. Khấu trừ số tiền 145.000.000 đồng thì nguyên đơn còn phải thanh toán tiền lãi trong hạn là 54.200.000 đồng. Đối với lãi suất tính ngoài hạn hợp đồng vay trên được tính từ ngày 12/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2025 (29 tháng 09 ngày) được tính theo mức lãi suất theo quy định 0,83%/tháng (trên số tiền gốc 2.000.000.000 đồng) là: $(2.000.000.000 \times 0,83\%/\text{tháng} \times 29 \text{ tháng } 17 \text{ ngày}) = 490.580.000$ đồng. Như vậy tổng tiền lãi mà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 54.200.000 đồng + 490.580.000 đồng = 544.780.000 đồng. Do đó, như phân tích ở trên, hợp đồng uỷ quyền ngày

11/10/2022 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản ngày 11/10/2022 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực nên nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán bị đơn số tiền nợ gốc và lãi theo quy định. Xét thấy bà D và ông T2 là vợ chồng, ông T2 có ký kết vào hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản, số tiền vay cũng được chuyển qua tài khoản cá nhân của ông T2 nên ông T2 cũng phải có trách nhiệm thanh toán tiền vay cho bị đơn bà S. Vì vậy, bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Vũ Thị S số tiền tổng cộng là 2.544.780.000 đồng (hai tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền lãi suất chậm trả là 544.780.000 đồng (năm trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

[4] Về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022, bên ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2, bên nhận ủy quyền là bà Vũ Thị S thì bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Cao Thị T1 nhằm chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích là 725,1m² thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có số công chứng 004621, quyền số 05-2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương. Bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, sổ vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05/7/2023. Quá trình tiến hành tố tụng, bà T1 thừa nhận bà T1 có cho bà S vay số tiền là 2.000.000.000 đồng, bà S có ký chuyển nhượng cho bà T1 quyền sử dụng đất có diện tích là 725,1m² thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương để làm tin. Bà T1 và bà S đều thừa nhận và biết mục đích của giao dịch dân sự đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương là giao dịch vay tài sản, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bà T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, do đó tranh chấp vay tài sản giữa bà T1 và bà S thì Tòa án không xem xét giải quyết, trường hợp các bên bên có tranh chấp có thể khởi kiện bằng vụ án khác. Từ đó cho thấy rằng bản chất hợp đồng mà các bên đương sự tham gia giao kết là hợp đồng vay tài sản, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra xét từ nguồn gốc nhận ủy quyền ban đầu, hợp đồng ủy quyền giữa các bên từ bà D, bà D1, ông T2 với bà S đều vô hiệu như phân tích tại mục [2] và [3]. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 giữa bà Cao Thị T1 với bà Vũ Thị S bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-5-2023 trên, mặc dù đã được Tòa án giải thích rõ hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu nhưng

không ai yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện và giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[5] Theo hướng dẫn tại mục 2 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính: “*Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”. Do đó, Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị S với bà Cao Thị T1 bị vô hiệu như phân tích ở mục [4] nên yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, số vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05/7/2023 cho bà Cao Thị T1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút thì Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định. Đối với một phần yêu cầu phản tố bị đơn đã rút thì Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định.

[7] Về chi phí tố tụng: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố và độc lập của bị đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 thì đương sự có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 119 và các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1 đối với bị đơn bà Vũ Thị S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền, vay tài sản.

Chấp yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị S đối với nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền, vay tài sản và yêu cầu khởi kiện độc lập của bị đơn bà Vũ Thị S với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T1, ông Đoàn Quốc T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền, vay tài sản.

Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21 tháng 8 năm 2019 giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương, có công chứng số 01944, quyển số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa bà Cao Thị T1 với bà Vũ Thị S được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương, có số công chứng số 004621, quyển số 05-2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-5-2023 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Vũ Thị S số tiền tổng cộng là 2.544.780.000 đồng (hai tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền lãi suất chậm trả là 544.780.000 đồng (năm trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 080215, số vào sổ CN20889 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 05-7-2023 cho bà Cao Thị T1 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) để phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án tại bản án này.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cập nhật biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Vũ Thị S trả lại cho bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 807 tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Hậu quả của việc đình chỉ: thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2022 giữa bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 với bà Vũ Thị S, có công chứng số 01944, quyền số 10-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C1 mới, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Ngọc D trong trường hợp không thanh toán thì yêu cầu kê biên quyền sử dụng đất thửa đất số 807 tờ bản đồ số 21, diện tích 725,1m² tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) để thi hành án.

Hậu quả của việc đình chỉ: thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: bà Vũ Thị S phải chịu 3.299.048 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn không trăm bốn mươi tám đồng) chi phí tố tụng. Bà Vũ Thị S đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 cùng phải chịu 82.895.600 đồng (tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 31.890.000 đồng (ba mươi một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0010453 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Ngọc D1, ông Đoàn Quốc T2 còn cùng

phải nộp 51.005.000 đồng (năm mươi một triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị S phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền: 39.881.200 đồng (ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003449 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H); 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006354 ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị S số tiền 39.581.200 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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 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:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Dũng