

**TOÀ 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: 215/2025/DS-ST

Ngày: 05 /11/2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền
và đòi tài sản

**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 Võ Thị Hồng Điệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Tuyết Nga

2. Ông Quách Tử Diệc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Thế Hiển - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Vĩnh Long: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên .

Ngày 05 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1-Vĩnh Long xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 256/2025/TLST – DS, ngày 09 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 250/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc M**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 1, đường số 2, Khu tái định cư 923, phường An B, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ nay là số 1, đường số 2, Khu tái định cư 923, phường An B, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M có anh **Nguyễn Đăng T**, sinh năm 1979 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2024).

Địa chỉ: Số 11 đường Nguyễn Cư T, phường An N, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ nay là số 11 đường Nguyễn Cư T, phường Ninh K, Thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số 593 đường 30/4, phường Hưng L, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ nay là số 593 đường 30/4, phường Tân A, Thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 73L/4, ấp A, xã Phước H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long nay là số 73L/4, ấp A, phường Phước H, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1, đường số 2, Khu tái định cư 923, phường An B, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ nay là số 1, đường số 2, Khu tái định cư 923, phường An B, Thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Diệp Viễn Đ**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 253 đường Huỳnh C, phường An C, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ nay là số 253 đường Huỳnh C, phường Ninh K, Thành phố Cần Thơ.

3. **Văn phòng Công chứng Cửu L** (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 93 đường Lý Tự T, phường An C, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ nay là số 93 đường Lý Tự T, phường Ninh K, Thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28 /02/2025 của ông Nguyễn Ngọc M cũng như tại biên bản không tiến hành hòa giải được đại diện của nguyên đơn có anh Nguyễn Đăng Thắng trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc M là chủ sở hữu của thửa đất số 774, TĐĐ số 01, diện tích 90m². Vào năm 2019, do vợ của ông M là bà N bị bệnh nặng nên ông M có nhờ ông C bán giúp thửa đất số 774, TĐĐ số 01, diện tích 90m², đất tọa lạc tại đường số 2, khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ).

Do tin tưởng nên ông M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để ông C đại diện ông M đứng ra bán thửa đất trên. Giữa ông M và ông C có làm Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/02/2019 có số công chứng 567, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, thành phố Cần Thơ về việc này để ông bán đất.

Trong thời gian nhận uỷ quyền thì ông C biết được ông Diệp Viễn Đ là người

mua đất, nên ông C đã tự liên hệ với ông Đông và đã bán đất cho ông Đ, ông C có soạn sẵn một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kêu ông M bà N ký tên, ký tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, ký ngày 27/3/2019, khi ký ông M không biết số tiền bao nhiêu, ông c nói sẽ cho biết sao, mấy ngày sau không thấy ông c trả tiền nên ông M gọi ông c thì ông c nói em bán đất của anh được 3.000.000.000 đồng, nhưng hiện nay em không có ở Cần Thơ, khi nào về em gửi trả, không thấy ông c trả tiền thì ông M có tìm gặp ông c, ông c có làm cam kết sẽ trả cho ông M, nhưng ông c né tránh từ đó cho đến nay không trả.

Ông M cảm thấy ông bị lừa nên có trình báo Phòng cảnh sát hình sự - Công an thành phố Cần Thơ để giải quyết nhưng ngày 04/01/2023 thì ông M nhận được văn bản từ chối thụ lý đơn tố giác và hướng dẫn nộp đơn khởi kiện tại toà án của Công an Thành phố Cần Thơ.

Trên cơ sở đó, ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu đối với ông Nguyễn Văn C như sau:

Yêu cầu ông C trả lại cho ông M số tiền đã bán thửa đất số 774, TĐĐ số 1, đất tọa lạc tại đường số 2, Khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ (nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ) với tổng số tiền 6.535.800.000 đồng, trong đó tiền gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi được tính theo quy định của pháp luật là 1,66%/tháng tính từ ngày 27/3/2019 đến ngày 27/02/2025 71 tháng là 3.535.800.0000 đồng, không yêu cầu tính lãi tiếp theo.

- Đối với thửa đất số 774, TĐĐ số 1, đất tọa lạc tại đường số 2, Khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ (nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ) thì ông M không yêu cầu lấy lại do thửa đất này đã chuyển nhượng qua cho ông Đông nên chỉ yêu cầu ông C trả tiền chuyển nhượng đất cho ông M do ông C cũng có cam kết sau khi chuyển nhượng được đất thì sẽ trả tiền chuyển nhượng đất cho ông M, không yêu cầu đo đạc.

Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý vụ án và thông báo mở phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Nguyễn Văn C hai lần triệu tập ông C đến giải quyết vụ án, do ông C không có ở nhà nên, Tòa án đã thông báo niêm yết công khai theo quy định pháp luật. Đến ngày giải quyết ông C không đến và không gửi bản khai hay yêu cầu gì về việc ông Nguyễn Văn Minh yêu cầu ông C trả tiền cho ông M. Căn cứ Điều 220, 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý vụ án và thông báo mở phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho ông Diệp Viễn Đ hai lần triệu tập ông Đ đến giải quyết vụ án, do ông Đ không có ở nhà nên, Tòa án đã thông báo niêm yết công

khai theo quy định pháp luật. Đến ngày giải quyết ông Đ không đến. Căn cứ Điều 220, 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cửu Long Thành phố Cần Thơ có gửi công văn phúc đáp ngày 17/7/2025 có nội dung như sau:

Ông Nguyễn Ngọc M, bà Đặng Thị Nhờ và có đại diện là ông Nguyễn Văn C có thực hiện uỷ quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Cửu Long Thành phố Cần Thơ cụ thể như sau:

1. Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/02/2019 có số công chứng 567, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, thành phố Cần Thơ giữa ông M, bà N với ông c;

2. Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/02/2019 có số công chứng 639, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, thành phố Cần Thơ giữa ông M, bà N có đại diện là ông c với bà Hồ Thị Trúc Linh;

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 có số công chứng 988, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, thành phố Cần Thơ giữa ông M, bà N với ông Diệp Viễn Đông.

Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự đúng theo quy định của pháp luật, người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp với quy định pháp luật. Các bên tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng. Sau khi giao kết các bên đã được đọc, nghe lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và đã đồng ý ký tên có sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định về trình tự, thủ tục công chứng.

Văn phòng Công chứng Cửu Long xin vắn tắt suốt quá trình Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhờ có nộp bản tự khai và đơn vắng mặt có nội dung như sau:

Vào thời điểm đầu năm 2019, bà N lâm bệnh nặng, do cần tiền chữa trị nên ông M là chồng bà N có nhờ ông Nguyễn Văn C bán giúp thửa đất 774, tờ bản đồ số 01; đất có diện tích 90m², tọa lạc tại: Đường số 2, khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là phường Tân An, Thành phố Cần Thơ. Do tin tưởng vì đã có quen biết, nên chồng bà là ông M có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên để ông Nguyễn Văn C đại diện uỷ quyền đứng ra giao dịch. Ông C hứa là sau khi chuyển nhượng lại cho ông Diệp Viễn Đ và lấy tiền xong sẽ trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M bà N. Tuy nhiên, sau khi đã chuyển nhượng cho ông Diệp Viễn Đ xong thì ông c né tránh, vợ chồng ông M bà N

có gọi điện cho ông Diệp Viễn Đ thì được biết ông Đông mua lại của ông C với giá 3.000.000.000 đồng.

Khi ông M bà N đòi số tiền nói trên thì phía ông Nguyễn Văn C nhiều lần hứa sẽ trả lại tiền và còn lập cam kết, cũng như văn bản thỏa thuận để định ngày trả nhưng ông c không thực hiện như cam kết. Cho đến nay thì ông c đã cắt mọi liên lạc với ông M bà N.

Về sự việc này thì ông Nguyễn Ngọc M đã trình báo sự việc trên đến Phòng cảnh sát hình sự - Công an thành phố Cần Thơ, nhưng đến ngày 04/01/2023 thì ông M bà N đã nhận được Thông báo số 23/TB từ Công an thành phố Cần Thơ trả lời về việc không thụ lý đơn tố giác về tội phạm và đề nghị ông M liên hệ với Tòa án để được giải quyết theo vụ án tranh chấp dân sự. Khi ông M nộp hồ sơ khởi kiện tới Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thì ông M được hướng dẫn nộp hồ sơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (là nơi thường trú của bị đơn) do yêu cầu khởi kiện của ông M là đòi lại tài sản.

Nay bà N có yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C trả lại cho Nguyên đơn ông M số tiền đã bán thửa đất số 774, tờ bản đồ số 01; đất tọa lạc tại: Đường số 2, khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ với số tiền: 3.000.000.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 27/03/2019 đến nay (tạm tính là ngày 27/02/2025), lãi suất 1.66%/tháng với số tiền 3.535.800.000 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn Văn C phải trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền bao gồm gốc và lãi là 6.535.800.000 đồng.

Do hiện nay bà N nhiều bệnh, sức khỏe không đủ để tham gia tố tụng. Vì vậy, bà N xin được vắng mặt trong những lần Tòa mời làm việc tiếp theo. Ý kiến của nguyên đơn (ông Nguyễn Ngọc M) cũng là ý kiến của bà N và bà N chịu trách nhiệm trước pháp luật với những lời khai của mình.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền được ký kết vào ngày 25/02/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc M, Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng Công chứng Cửu L, Cần T. Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại số tiền mà ông M nhờ ông c bán thửa đất 774, diện tích 90m² với giá 3.000.000.000đ và tiền lãi tính với mức lãi suất 0,83% tính từ ngày 27/3/2019 đến ngày khởi kiện ngày 27/02/2025 là 71 tháng, tổng cộng gốc và lãi là 4.767.900.000đ, trong đó gốc là 3.000.000.000đ, tiền lãi là 1.767.900.000đ.

Đối với thửa đất đất 774, tờ bản đồ số 1, diện tích 90m² hiện nay đã bán cho ông Diệp Viễn Đông, ông M không yêu cầu giải quyết.

Ông Nguyễn Văn C, ông Diệp Viễn Đ vắng mặt phiên tòa.

Bà Đặng Thị Nhờ, Văn phòng công chứng Cửu L Cần T có đơn xin vắng mặt.

Ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long :

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ, lấy lời khai đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Qua kiểm sát việc chấp hành pháp luật cũng như kiểm sát hoạt động tố tụng tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự xét xử, đầy đủ thành phần theo quy định BLTTDS; Thư ký tại phiên tòa đã chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 422, 562 BLDS năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật người cao tuổi.

- Chấm dứt hợp đồng uỷ quyền ngày 25/02/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng Công chứng Cửu L, thành phố Cần Thơ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả tổng số tiền 4.767.900.0000 đồng, trong đó tiền gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi là 1.767.900.0000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn C trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 147.325.000 đồng, tổng số tiền 397.325.000 đồng. Số tiền không được chấp nhận là 4.370.575.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn C nộp 19.866.000 đồng. Miễn án phí cho ông M do thuộc diện người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn C và ông Diệp Viễn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần đến mở phiên tòa xét xử, đến ngày xét xử ông C và ông Đ không đến, Tòa án gửi bản đề nghị đến cơ quan Công an nơi ông C và ông Đ cư trú, thì Công an xác nhận ông C còn đăng ký hộ khẩu tại số 73L, tổ 4, ấp A, xã Phước H, huyện Long Hồ, tỉnh

Vĩnh Long. Ông Diệp Viễn Đ còn đăng ký hộ khẩu tại số 253, Huỳnh C, phường Ninh K, thành phố Cần Thơ, hiện nay cả hai không còn ở địa phương. Xét cả hai còn đăng ký thường trú mà bỏ đi không thay đổi địa chỉ. Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn. Do cả hai còn đăng ký hộ khẩu nên Tòa án đã thông báo niêm yết công khai theo quy định pháp luật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt ông Nguyễn Văn C và ông Diệp Viễn Đông.

Bà Đặng Thị N có đơn xin vắng mặt. Văn phòng Công chứng Cửu L Cần T có bản khai ý xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt bà Đặng Thị N và Văn phòng Công chứng Cửu L, Cần T.

[1.2] Tại phiên tòa đại diện ông Nguyễn Văn M yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Đặng Thị Nhò và ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng Công chứng Cửu L, Cần Thơ và yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả cho ông M số tiền bán đất 3.000.000.000đ và tiền lãi, nên đây là quan hệ dân sự tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 562, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền Tòa án được quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và được sửa đổi bổ sung năm 2025 tại Nghị quyết số: 81/2025 UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân tỉnh, Toà án nhân dân khu vực thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long.

[2] Về nội dung:

[2.1] Qua yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét hợp đồng ủy quyền được ký ngày 25/02/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc M, bà Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng Công chứng Cửu L, thành phố Cần Thơ, ông M cho rằng cần có tiền trị bệnh cho vợ là bà N nên ông M có biết được ông C mua bán đất, nhờ ông c đứng ra bán đất dùm cho ông M, nên các bên có ra Văn phòng công chứng Cửu L để ký hợp đồng ủy quyền, thời điểm ủy quyền các bên có

năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; về nội dung ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2019 có hiệu lực được quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015.

[2.2] Tại Điều 1 hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2019 có nêu cụ thể ông C thực hiện công việc cho ông M, bà N như: làm hồ sơ thủ tục sang tên đóng tiền, nộp thuế, ký tên thay các giấy tờ liên quan đến nền tái định cư ký hiệu E04, diện tích 90 m² theo quyết định giao đất tái định cư và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đến khi ông C nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M, bà N có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C; ông C được ủy quyền lại cho người thứ ba. Ông M ủy quyền bán đất cho ông C thời điểm này ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Đến ngày 25/3/2019 ông M, bà N được Ủy ban nhân dân quận Ninh K, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/3/2019 ông M, bà N và ông Diệp Viễn Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 774, tờ bản đồ số 1, diện tích 90 m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại đường số 2, Khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ (nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ) tại Văn phòng Công chứng Cửu L, thành phố Cần T, ông M cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng do ông C làm sẵn đưa cho vợ chồng ông ký, ông trình bày không có chứng cứ chứng minh và ông khai ông và bà N có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và ông M cũng thừa nhận phần đất này do ông Diệp Viễn Đ đã đứng tên. như vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2019 đã chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều 422 BLDS năm 2015 “*Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn*”.

[2.4] Đến ngày 28/3/2019 ông C xác lập văn bản cam kết với ông M “Tôi Nguyễn Văn C có nhận của ông M 02 giấy gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô A3 nền 54 đường số 2 KTĐC 923 Phường An B, Quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ. Số 02: 01 quyết định giao nền lô E04 phường An K, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ. Nếu giao dịch mua bán không thành công, thì tôi sẽ trả giấy tờ trên lại cho ông M, giấy số 01 hòa trả ngày 30/4/2019, giấy 02 hoàn trả ngày 30/5/2019 và sự ủy quyền không còn hiệu lực sau ngày 30/5/2019”. Việc cam kết này là sự thỏa thuận của các bên, ngoài phạm vi ủy quyền ban đầu nhưng đối tượng để thực hiện vẫn là thửa đất 774 chứng tỏ rằng ông Đông chưa trả tiền cho ông M, bà N nên mới có sự việc cam kết này. Trong thời gian thực hiện cam kết thì ngày 04/4/2019 ông Diệp Viễn Đông được đứng tên trang 3 tại GCNQSDĐ số CH20970 trong khi đến nay ông M, bà N thì vẫn chưa nhận được tiền bán đất .

[2.5] Xét yêu cầu của ông M yêu cầu ông C trả số tiền chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần. Bởi lẽ, phía ông M cho rằng ông C đang giữ số tiền 3.000.000.000đ là tiền ông C bán đất dùm cho ông M nhưng ông M không có chứng cứ chứng minh việc ông C chuyển nhượng cho ông Đ giá 3.000.000.000 đồng; mặt khác tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 ghi giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C không có ký tên nhưng đại diện nguyên đơn cho rằng thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng do ông C làm và ông đã ký tên vào văn bản ủy quyền và tờ cam kết, chứng tỏ có giao dịch mua bán đất và ông C có nhận tiền của ông Đ, tuy nhiên không có chứng cứ ông C nhận 3.000.000.000đ từ ông Đ. Từ đó ông C phải có trách nhiệm trả cho ông M số tiền gốc là 250.000.000đ. Phần không chấp nhận tiền gốc là 2.750.000.000đ.

[2.6] Do việc chuyển nhượng thửa 774 đã hoàn thành, đáng lẽ ra phía ông C phải có nghĩa vụ trả tiền lại cho ông M nhưng ông C không thực hiện, né tránh nên phải trả lãi chậm trả cho ông M theo quy định tại Điều 357 BLDS năm 2015 tính từ 27/3/2019 đến ngày 27/02/2025 là 71 tháng với lãi suất 0,83%/tháng là có cơ sở chấp nhận. Như vậy $250.000.000đ \times 0,83\% \times 71 \text{ tháng} = 147.325.000 \text{ đồng tiền lãi}$. Gốc và lãi là 397.325.000đ. Như vậy phần lãi không chấp nhận là 1.620.575.000đ.

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án, phía ông C được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình phản bác xem như từ bỏ quyền lợi của mình, nên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để giải quyết. Vì vậy, ông M yêu cầu ông C trả lại tiền chuyển nhượng thửa 774 với số tiền gốc và lãi là 397.325.000đ trong đó gốc là 250.000.000đ tiền lãi là 147.325.000đ là có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Xét phần đất thửa 774, tờ bản đồ số 1, diện tích 90m², đất tọa lạc tại: Đường số 2, khu tái định cư Thới Nhứt 2, phường An K, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (nay là phường Tân An, thành phố Cần Thơ) hiện nay do ông Diệp Viễn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M không yêu cầu gì đến phần đất này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với thửa thửa 774, tờ bản đồ số 1, diện tích 90m².

[2.9] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Vĩnh Long chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Về án phí:* Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nên ông M phải chịu án phí phần không được chấp nhận là 112.370.575đ, do ông M là người cao tuổi nên miễn nộp tiền án phí cho ông M. Xét ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi, nhưng

trong quá trình giải quyết ông c vắng mặt và không có đơn xin miễn giảm án phí, nên ông c phải chịu án phí số tiền phải trả theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 177, 179, 244, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 81/2025 UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Căn cứ Điều 166, 422, 562, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M.

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc M, Đặng Thị N với ông Nguyễn Văn C, hợp đồng được lập tại văn phòng Công chứng Cửu L, Cần T .

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền mua bán đất gốc và lãi là 397.325.000đ (Ba trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng) trong đó gốc là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu ngàn đồng), tiền lãi chậm trả là 147.325.000đ (Một trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông M yêu cầu ông c trả tiền gốc và lãi là 4.370.575.000 cho ông M.

Kể từ ngày bên được thi hành án có yêu cầu thi hành án về số tiền, nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 19.866.000đ (Mười chín triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Ngọc M phải nộp 112.370.575đ (Một trăm mười hai triệu ba trăm bảy mươi ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, do ông M là người cao tuổi, miễn nộp tiền án phí cho ông M.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được thông báo niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 1, tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 1-Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Thị Hồng Điệp