

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số:11/2026/DS-ST

Ngày: 29/01/2026

*V/v Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền,
Hợp đồng cầm cố tài sản, đòi tiền;
Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất;
Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Thuỷ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Minh Tám

2. Bà Lê Thị Nhớ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Lê Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3, Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 332/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Tranh chấp Hợp đồng cầm cố tài sản, đòi tiền; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 07/2026/QĐST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Đà Nẵng giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị H** - Sinh năm 1950

Địa chỉ: K Nguyễn Duy T, tổ F phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Đình B – Sinh năm: 1958; Địa chỉ: K Đ, phường N, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 12/12/2024 tại Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Đăng T1** - Sinh năm 1966

Địa chỉ: Số H T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị D – sinh năm: 1988; Địa chỉ: Số A B, phường C, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2024 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

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

- Bà **Hồ Thị Kim T2** – Sinh năm 1997

Nơi cư trú: K158 Nguyễn Duy T, tổ F phường N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bà **Trần Thị M** – Sinh năm 1971

Địa chỉ: Số H T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trung N; Địa chỉ: F L, phường H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2024 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

- **Văn phòng C3**; Địa chỉ: Số A H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông **Phan Văn C** (Công chứng viên thuộc Văn phòng C3); Địa chỉ: Số A, H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- **Dịch vụ cầm đồ B**; Địa chỉ: Số H T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Đại diện: Ông Nguyễn Đăng T1 - Sinh năm 1966; Địa chỉ: Số H T, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**

Địa chỉ: Số E Q, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H1 – chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: D đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông **Hồ Thăng D1** – sinh năm 1979. Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Kim L** - Sinh năm 1984. Vắng mặt.

- Ông **Hồ Thăng K** - Sinh năm 2004. Vắng mặt.

- Bà **Hồ Thị Kim A** - Sinh năm 1976. Vắng mặt.

- Ông **Hồ Thăng L1** - Sinh năm 2004. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: K Nguyễn Duy T, tổ F phường N, thành phố Đà Nẵng.

- **Văn phòng C4**

Địa chỉ: Số B N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông **Tăng Long D2** (Công chứng viên thuộc Văn phòng C4); Địa chỉ: B N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông **Nguyễn Hồng T3** – sinh năm: 1981

Địa chỉ: phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông **Mai Văn L2** – sinh năm: 1983

Địa chỉ: Phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/6/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/10/2024 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Đình B trình bày:*

Ngày 10/8/2022, bà Hồ Thị Kim T2 dẫn bà Huỳnh Thị H đến gặp ông Nguyễn Đăng T1 – Chủ dịch vụ cầm đồ B để cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013 đứng tên bà H, nhằm mục đích vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng kể từ ngày 10/8/2022 đến ngày 09/9/2022 (Theo Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng số 04804), dù trong Phiếu cầm cố không thể hiện thoả thuận lãi suất nhưng các bên tự thoả thuận mức lãi suất là 4%/tháng. Để làm tin cho việc vay tiền này, cùng ngày ông T1, bà H và bà T2 đến Văn phòng công chứng Phạm Văn V, thành phố Đà Nẵng ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 002845 do công chứng viên Phan Văn C ký xác nhận để cho ông T1 được thực hiện các quyền liên quan đến nhà, đất nêu trên như sau:

Tại Điều 1 của Hợp đồng uỷ quyền: Bà H uỷ quyền cho ông T1 thực hiện các công việc:

“- Liên hệ với các cá nhân, tổ chức và cơ quan chức năng có thẩm quyền để thanh toán tiền sử dụng đất, phí và lệ phí (nếu có) liên quan đến tài sản nêu trên và nhận lại kết quả.

- Sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên, bên B được toàn quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng (bao gồm cả việc huỷ đặt cọc và huỷ chuyển nhượng) đối với tài sản nêu trên. Giá cả, phương thức thanh toán và số tiền từ việc cho thuê, chuyển nhượng của tài sản nêu trên do bên B toàn quyền quyết định.

- Toàn quyền thay mặt bên A liên hệ với các cá nhân, tổ chức, cơ quan chức năng có thẩm quyền để giải quyết các công việc liên quan đến tài sản nêu trên (giải quyết tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp”.

Tại điều 5 của Hợp đồng uỷ quyền quy định: “Ông T1 thực hiện theo uỷ quyền và báo cho bà H về việc thực hiện công việc đó”.

Thời hạn uỷ quyền là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 10/8/2022).

Trong thời gian thực hiện việc uỷ quyền, ông T1 đã tự ý chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 18 (cũ) 52 (mới), tờ bản đồ số 99 (cũ) 100 (mới); địa chỉ: Tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, có diện tích 558,4 m² cho vợ ông T1 là bà Trần Thị M nhưng không hề thông báo cho bà H biết. Sau đó bà M đã thế chấp tài sản này tại Ngân hàng TMCP C5 - chi nhánh N3 để bảo đảm cho ông Nguyễn Đăng T1 vay hạn mức số tiền 4.900.000.000 đồng. Do đó, việc làm của ông T1 là vi phạm nghiêm trọng các cam kết đã nêu rõ trong Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/8/2022. Hơn nữa, thực chất hợp đồng này là hợp đồng giả cách che dấu cho hợp đồng cầm cố tài sản để vay tiền được lập giữa bà Huỳnh Thị H và Dịch vụ cầm đồ B1 (do ông Nguyễn Đăng T1 làm chủ) để cho bà Hồ Thị Kim T2 vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Do đó, tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung bà Huỳnh Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên “Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng là 002845, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày 10/8/2022 tại Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 vô hiệu.

- Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 001597, quyền số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H2 công chứng vào ngày 18/4/2023 giữa ông Nguyễn Đăng T1 (người uỷ quyền là bà Huỳnh Thị H) và bà Trần Thị M là vô hiệu.

- Tuyên “Hợp đồng tín dụng” ký kết giữa ông Nguyễn Đăng T1 – Chủ Dịch vụ cầm đồ B1 và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 là vô hiệu.

- Tuyên “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 0001612, quyền số 02/2023 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị M và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 tại phòng C6, thành phố Đà Nẵng công chứng vào ngày 26/6/2023 là vô hiệu.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đăng T1 đã tắt toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng TMCP C5 và đã làm thủ tục xóa nội dung thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Đà Nẵng nên nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đã có đơn xin rút đối với yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố “Hợp đồng tín dụng” và “Hợp đồng thế chấp” vô hiệu, các yêu cầu còn lại giữ nguyên.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Trương Đình B giữ nguyên các yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013 cho bà Huỳnh Thị H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đăng T1 tại phiên toà về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị H trả tổng số tiền 3.922.001.541 đồng, bao gồm các khoản là tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và đề nghị hỗ trợ số tiền lãi của của số tiền nợ tiền sử dụng đất là 129.575.109 đồng thì bà H đồng ý. Bà H thừa nhận có đi cùng với bà Hồ Thị Kim T2 đến gặp ông T1 để vay tiền nên bà sẽ có trách nhiệm liên đới cùng với bà Hồ Thị Kim T2 thanh toán cho ông Nguyễn Đăng T1 tổng số tiền 3.922.001.541 đồng và mỗi người có trách nhiệm trả 1/2, tương ứng với số tiền là 1.961.000.770 đồng. Tuy nhiên, hiện nay bà H đang bị ốm phải điều trị tại bệnh viện lâu dài nên xin ông T1 đến tháng 4/2026 sẽ trả một phần, phần còn lại sẽ thanh toán đủ khi tách thửa đất cho mẹ con bà T2.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 22/11/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 và đại diện theo uỷ quyền bị đơn bà Hoàng Thị D trình bày ý kiến:*

Ngày 10/8/2022, bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2 có đến gặp ông T1 – Chủ Dịch vụ cầm đồ B; địa chỉ tại số H T, quận T, thành phố Đà Nẵng để cầm cố 01 “Sổ đỏ” số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 đứng tên bà Huỳnh Thị H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99, diện tích 558.4m², tọa lại tại địa chỉ

số A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Nội dung là bà H cầm cố nhà đất nêu trên để vay khoản tiền trị giá 1.700.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 01 tháng (Từ ngày 10/8/2022 đến 09/9/2022), dù trong Phiếu cầm cố không thể hiện thoả thuận lãi suất nhưng các bên tự thoả thuận mức lãi suất là 4%/tháng; về thời hạn trả các bên thoả thuận: Đến đúng hạn phải đến lấy và nếu đến hạn không đến lấy thì đồng ý để thanh lý thu hồi vốn. Giao dịch này được các bên thoả thuận và thống nhất lập Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng số 04804 ngày 10/8/2022 giữa ông Nguyễn Đăng T1 – chủ Dịch vụ cầm đồ B ký với bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2.

Để đảm bảo cho việc cầm cố vay tài sản nêu trên, ông T1, bà H và bà T2 đã đến Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng làm Hợp đồng uỷ quyền với thời hạn là 02 năm kể từ ngày 10.8.2022, phạm vi uỷ quyền quy định rõ trong hợp đồng và tại Văn phòng công chứng ông T1 đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho bà H và bà T2. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết nêu tại Phiếu cầm cố bà H và bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền dù nhiều lần ông T1 liên hệ nhưng bà H, bà T2 vẫn trốn tránh, không hợp tác. Trong thời gian được uỷ quyền, ông T1 đã thay mặt bà H thanh toán tiền sử dụng đất, phí và lệ phí) liên quan đến thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99, diện tích 558.4m², tọa lại tại địa chỉ số A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, để có vốn làm ăn kinh doanh ngày 18/4/2023 ông T1 đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng nhà, đất này cho vợ là bà Trần Thị M và bà M bảo lãnh cho Dịch vụ cầm đồ B vay tiền tại Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3, thành phố Đà Nẵng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 đã thanh toán toàn bộ dư nợ cho Ngân hàng và đã làm thủ tục xoá thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Đà Nẵng. Hiện nay, ông T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013.

Nay, bà Huỳnh Thị H yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền, hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu thì ông T1 đồng ý và tại đơn yêu cầu phản tố đã nộp cho Toà án ông T1 buộc bà Huỳnh Thị H phải thanh toán tổng số tiền 3.930.750.246 đồng và lãi tính, cụ thể như sau:

- Khoản tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 09/9/2022 đến ngày 20/11/2024 là: 761.940.000 đồng.

- Khoản tiền đóng về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất: 888.515.040 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 10/3/2023 đến ngày 20/11/2024 là 309.736.343 đồng.

- Khoản tiền đóng về việc thanh toán nợ lệ phí trước bạ nhà, đất: 10.977.792 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 10/3/2023 đến ngày 20/11/2024 là 3.826.858 đồng.

- Khoản tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng bất động sản: 78.757.288 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 28/04/2023 đến ngày 20/11/2024 là 24.840.049 đồng.

- Khoản tiền lệ phí trước bạ nhà đất: 20.918.367 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 28/04/2023 đến ngày 20/11/2024 là 6.597.653 đồng.

- Khoản tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản: 83.673.469 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 28/04/2023 đến ngày 20/11/2024 là 26.390.612 đồng.

- Khoản tiền văn bản thỏa thuận tài sản riêng, hợp đồng chuyển nhượng, chứng thực bản sao từ bản chính tại văn phòng C4: 3.235.000 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 18/4/2023 đến ngày 20/11/2024 là 1.041.799 đồng.

- Khoản tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 7.693.600 đồng và số tiền lãi tạm tính phát sinh từ ngày 21/03/2023 đến ngày 20/11/2024 là 2.596.421 đồng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai ngày 01/12/2025, ngày 29/12/2025 và qua việc ghi nhận ý kiến của nguyên đơn bà H, bà T2 tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 thay đồng ý cho bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 liên đới thanh toán cho ông tổng số tiền là 3.922.001.541 đồng, bao gồm các khoản là tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 1.185.240 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; Tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và đề nghị bà H, bà T2 hỗ trợ thêm số tiền là 129.575.109 đồng. Đồng thời yêu cầu bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 có nghĩa vụ trả 1/2 số tiền trên tương đương $3.922.001.541 \text{ đồng} : 2 = 1.961.000.770 \text{ đồng}$. Tại phiên toà, ông T1 không đồng ý cho bà H, bà T2 thời hạn trả nợ đến tháng 4/2026 mà yêu cầu bà H, bà T2 phải trả toàn bộ số tiền trên làm một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi nào bà H, bà T2 trả đủ tiền thì ông T1 sẽ trả cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013.

Số tiền còn lại ông Nguyễn Đăng T1 xin rút yêu cầu là 3.930.750.246 đồng - 3.922.001.541 đồng = 8.748.705 đồng

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Thị Kim T2 tại bản tự khai 01/12/2025 và quá trình tố tụng và tại phiên toà trình bày:*

Bà Hồ Thị Kim T2 xác nhận ngày 10/8/2022, bà T2 và bà H có đến Dịch vụ cầm đồ B gặp ông Nguyễn Đăng T1 cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013 đứng tên bà Huỳnh Thị H. Mục đích của giao dịch này để vay khoản tiền trị giá 1.700.000.000 đồng. Giao dịch này được các bên thỏa thuận và thống nhất tại Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng số 04804 được lập ngày 10/8/2022 giữa Dịch vụ cầm đồ B do ông Nguyễn Đăng T1 ký với bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2. Các bên thỏa thuận, thời hạn vay và cầm cố là 01 tháng (từ ngày 10/8/2022 đến ngày 09/9/2022), dù trong Phiếu cầm cố không thể hiện thỏa thuận lãi suất nhưng các bên tự thỏa thuận mức lãi suất là 4%/tháng. Cùng ngày, ông T1, bà H và bà T2 có đến Văn phòng công chứng Phạm Văn V, thành phố Đà Nẵng để ký Hợp đồng uỷ quyền (có hai người làm chứng do bà T2 dẫn đến), nội dung về phạm vi và thời hạn, đối tượng uỷ quyền của Hợp đồng uỷ quyền thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn.

Bà Hồ Thị Kim T2 thừa nhận, bà có sử dụng tiền vay của ông Nguyễn Đăng T1 để làm ăn kinh doanh, đầu tư bất động sản nhưng do công việc không thuận lợi, kinh tế khó khăn nên không có tiền để trả cho ông T1. Nay bà Huỳnh Thị H yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đòi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T2 đồng ý vì bản chất của Hợp đồng uỷ quyền ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 là hợp đồng giả cách che dấu giao dịch cầm cố tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Ông Nguyễn Đăng T1 yêu cầu bà Huỳnh Thị H trả tổng số tiền 3.922.001.541 đồng, bao gồm các khoản là tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; Tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng; T4 thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và đề nghị hỗ trợ số tiền lãi là 129.575.109 đồng thì bà T2 xin tự nguyện đồng ý liên đới cùng với bà Huỳnh Thị H trả cho ông T1 toàn bộ số tiền 3.922.001.541 đồng, mỗi người trả 1/2 tương đương với số tiền 1.961.000.770 đồng cho ông Nguyễn Đăng T1 vì thực chất bà có sử dụng số tiền vay nên có trách nhiệm cùng bà H trả nợ cho ông T1. Tuy nhiên, hiện nay bà T2 đang gặp khó khăn về tài chính nên xin ông T1 thời hạn trả đến tháng 4/2026.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị M tại bản tự khai 27/12/2025 và quá trình tố tụng tại phiên tòa bà M và người đại diện theo uỷ quyền là ông Phan Trung N trình bày:*

Bà Trần Thị M là vợ ông Nguyễn Đăng T1 có biết sự việc bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2 đến Dịch vụ cầm đồ B để cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013 đứng tên bà Huỳnh Thị H nhằm mục đích vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Thời hạn cầm Giấy chứng nhận và vay tiền là 01 tháng kể từ ngày 10/8/2022 đến ngày 09/9/2022. Cùng ngày, các bên có đến Văn phòng công chứng Phạm Văn V để ký Hợp đồng uỷ quyền, theo đó bà H uỷ quyền cho ông T1 được thực hiện các quyền liên quan đến nhà, đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 tọa lạc tại địa chỉ số A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, trong đó có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết tại Phiếu cầm cố nhưng bà H, bà T2 không đến trả tiền vay để nhận lại Giấy chứng nhận nên ngày 18/4/2023 ông T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà M nhằm mục đích để bà M bảo lãnh cho Dịch vụ cầm đồ B1 vay vốn tại Ngân hàng C5 – Chi nhánh N3, thành phố Đà Nẵng lấy tiền kinh doanh chứ giao dịch này không phát sinh quan hệ nhận tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 đã thanh toán đầy đủ tiền vay cho Ngân hàng và bà M đã làm thủ tục xoá thế chấp trên Giấy chứng nhận.

Nay nguyên đơn bà Huỳnh Thị H yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền ký kết ngày 10/8/2022 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 18/4/2023 giữa ông Nguyễn Đăng T1 ký (bà Huỳnh Thị H uỷ quyền) với bà Trần Thị M và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M đồng ý. Hiện nay, bà M đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013 cho bà Huỳnh Thị H, đăng ký biến động đứng tên bà Trần Thị M vào ngày 04/5/2023 tại Chi nhánh Đ1 quận N, thành phố Đà Nẵng. Bà M thừa nhận ông T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận nêu trên, khi nào bản án có hiệu lực pháp luật thì ông, bà sẽ trả lại cho bà H.

Số tiền ông T1 cho bà H, bà T2 vay là tiền cá nhân ông T1 bà M không liên quan nên không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dịch vụ cầm đồ B – Ông Nguyễn Đăng T1 trình bày:*

Dịch vụ cầm đồ B được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 32B8008971 lần đầu vào

ngày 20/8/2008, với dịch vụ cầm đồ, mua bán xe máy cũ, bạc nữ trang do ông T1 là chủ. Ông T1 xác nhận những lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên toà là đúng. Các bên thống nhất các hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T1 đồng ý và cũng đồng với số tiền bà bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 liên đới trả cho ông Nguyễn Đăng T1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thăng D1 trình bày ý kiến như sau:*

Việc mẹ ông D1 là bà Huỳnh Thị H và cháu Hồ Thị Kim T2 ký Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng với ông Nguyễn Đăng T1 để làm gì thì ông D1 không biết. Ông D1 cùng vợ con đang sinh sống trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 tọa lạc tại địa chỉ số A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Ngày 10/8/2022, Văn phòng C3 tiếp nhận và công chứng Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 002845, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Bên uỷ quyền là bà Huỳnh Thị H – sinh năm 1950, CMND số 200305670 cấp tại CV TP Đà Nẵng, thường trú tại: Phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng và bên được uỷ quyền là ông Nguyễn Đăng T1, sinh năm 1966, CCCD số 046066006125 cấp tại Cục C7 về TTXH, thường trú tại: Phường T, quận N, thành phố Đà Nẵng. Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, tại thời điểm công chứng Hợp đồng uỷ quyền nêu trên được công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên xử cũng như buổi làm việc có liên quan.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C, Văn phòng C4, công chứng viên Tăng Long D2, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Hồ Thăng K, ông Hồ Thị Kim A, ông Hồ Thăng L1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người làm chứng Nguyễn Hồng T3 và Mai Văn L2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

**** Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Đà Nẵng:***

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cơ bản đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình theo quy định tại BLTTDS. Việc thụ lý vụ án, thời hạn giải quyết, thu thập chứng cứ cũng như việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, các đương sự cơ bản đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng mặc dù được Toà án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong các phiên hoà giải và tại phiên toà.

- Về việc giải quyết vụ án: Điều 116, 117, 124 và Điều 280, 288, 309, 314, 316, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc “ Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng cầm cố tài sản, đòi tiền; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản khác gắn liền với đất; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

+ Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày 10/8/2022 do Văn phòng C3 công chứng công chứng là 002845, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số số 18, tờ bản đồ số 99, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs 23784 là vô hiệu.

+ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký kết vào ngày 18/4/2023 giữa bà Huỳnh Thị H và bà Trần Thị M đối với thửa đất số số 18, tờ bản đồ số 99 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đăng T1 trả lại bà Huỳnh Thị H bản gốc “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đăng T1 và bà Trần Thị M không trả lại bản gốc “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013, bà Huỳnh Thị H được quyền liên hệ các cơ quan thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 tại tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (N là phường N, thành phố Đà Nẵng).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản và đòi tiền”.

- Buộc bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đăng T1 số tiền 3.922.001.541 đồng và mỗi người thanh toán số tiền 1.961.000.770 đồng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng tín dụng” ký kết giữa ông Nguyễn Đăng T1 và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 vào là vô hiệu và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 0001612, quyền số 02/2023 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị M và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 tại phòng C6, thành phố Đà Nẵng công chứng vào ngày 26/6/2023 là vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H3 phải thanh toán số tiền 8.748.705 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

I. Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đối với bị đơn cư trú tại địa chỉ H T, phường T, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3, Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn – bà Huỳnh Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền số công chứng là 002845, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày 10/8/2022 tại Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 001597, quyền số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H2 công chứng vào ngày 18/4/2023 giữa bà Huỳnh Thị H (do người nhận uỷ quyền Nguyễn Đăng T1 ký) và bà Trần Thị M đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 là vô hiệu. Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930 được Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 cho bà Huỳnh Thị H.

Bị đơn – ông Nguyễn Đăng T1 căn cứ Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng lập ngày 10/8/2022 để yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 trả số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày xét xử ngày 29/01/2026 là 3.922.001.541 đồng, bao gồm các khoản là tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; Tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng; T4 thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và đề nghị hỗ trợ thêm khoản tiền lãi là 129.575.109 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà H, bà T2 cũng thừa nhận có sự việc cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/9/2013 đứng tên bà Huỳnh Thị H nhằm mục đích vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Hiện ông T1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết sẽ trả cho bà H sau khi mà thanh toán đủ số tiền nợ.

Do đó, căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vô hiệu, Hợp đồng cầm cố tài sản và đòi tiền, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Đối với việc ông Nguyễn Đăng T1 thừa nhận có cho bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2 mượn tiền và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà H bằng hợp đồng ủy quyền. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho vợ là bà Trần Thị M khi chưa có sự đồng ý của bà H. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã chuyển thông tin tố giác đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ để điều tra làm rõ có dấu hiệu hay không về tội xâm phạm sở hữu. Ngày 23/10/2025, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ đã có công văn trả lời và xác định vụ việc là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ vắng mặt có đơn xin xét xử Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C, Văn phòng C4, công chứng viên Tăng Long D2, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Hồ Thăng K, ông Hồ Thị Kim A, ông Hồ Thăng L1 và người làm chứng ông Nguyễn Hồng T3 và ông Mai Văn L2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/11/2025 và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H là ông Trương Đình B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm: Yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng tín dụng” ký kết giữa ông Nguyễn Đăng T1 và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 vào là vô hiệu và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 0001612, quyền số 02/2023 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị M và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 tại phòng C6, thành phố Đà Nẵng công chứng vào ngày 26/6/2023 là vô hiệu. Bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 cũng xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc bà Nguyễn Thị H3 phải thanh toán số tiền 3.930.750.246 đồng - 3.922.001.541 đồng = 8.748.705 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nêu trên của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và bị đơn ông Nguyễn Đăng T1.

[II] Về nội dung tranh chấp:

[1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Hồ Thị Kim T2 thống nhất:

[1.1] Bà Nguyễn Thị H3, bà Hồ Thị Kim T2 có vay của ông Nguyễn Đăng T1 số tiền là 1.700.000.000 đồng theo “Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng” số 04804 đề ngày 10/8/2022, thời hạn vay là 01 tháng, hai bên có thỏa thuận lãi suất 04%/tháng.

[1.2] Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ngày 10/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Đăng T1 ký Hợp đồng uỷ quyền có nội dung bà H3 uỷ quyền cho ông T1 toàn quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng (bao gồm cả việc huỷ đặt cọc và huỷ chuyển nhượng) đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99, diện tích 558.4m² tọa lạc tại tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs 23784 đứng tên bà H3, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phạm Văn V công chứng số 002845, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 10/8/2022.

[1.3] Quá trình thực hiện hợp đồng bà H3, bà T2 đã chưa thanh toán tiền gốc, lãi cho ông T1.

[1.4] Sự thống nhất thừa nhận của đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng uỷ quyền số công chứng là 002845, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày

10/8/2022 tại Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch cầm cố tài sản, vay tiền ngày 10/8/2022 giữa bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 với ông Nguyễn Đăng T1 nên Hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 biết rõ Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2022 là để che giấu cho giao dịch cầm cố tài sản, vay tiền ngày 10/8/2022 nhưng để đảm bảo quyền lợi, ông T1 đã nhờ vợ là bà Trần Thị M đứng tên chuyển nhượng từ ông T1 nên giao dịch nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đăng T1 (được bà Huỳnh Thị H ủy quyền) với bà Trần Thị M đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 tọa lạc tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs 23784 đứng tên bà H được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H4 công chứng số 001597, quyền số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 18/4/2023 giữa bà Huỳnh Thị H và bà Trần Thị M là vô hiệu. Ông T1 là người đang giữ Bản chính Giấy chứng nhận nên có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị H.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc yêu cầu nguyên đơn bà Huỳnh Thị H phải trả số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và số tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng; tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và đề nghị hỗ trợ thêm số tiền lãi là 129.575.109 đồng.

Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Đối chiếu quy định trên, thì giao dịch cầm cố tài sản vay tiền lập ngày 10/8/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn vẫn có hiệu lực.

[3.1] Đối với số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa xác định ngày 10/8/2022, bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 và ông Nguyễn Đăng T1 có lập giấy vay tiền hình thức “Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng” nội dung, bị đơn cho bà H, bà T2 vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng, không ghi lãi suất nhưng các bên thống nhất thỏa thuận lãi suất là 04%/tháng. Tại phiên tòa các đương sự bà

Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 thừa nhận có vay của ông T1 số tiền 1.700.000.000 đồng và đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đăng T1 số tiền nợ gốc cũng như các khoản nợ tiền sử dụng đất, thuế, lệ phí mà ông T1 đã nộp thay bà H nhưng do điều kiện khó khăn nên xin thời hạn trả đến tháng 4/2026. Như vậy, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 đối với bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2 theo quy định tại Điều 280, 306, 314, Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét số tiền lãi là 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026): Tại Phiếu cầm cố kiêm hợp đồng lập ngày 10/8/2022 không ghi lãi suất nhưng tại phiên toà các bên đều thống nhất bà H, bà T2 tự nguyện đồng ý có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông T1 số tiền lãi 1.185.240.000 đồng (lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 09/9/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026) và việc thoả thuận mức lãi nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu trả số tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng và đề nghị hỗ trợ số tiền lãi là 129.575.109 đồng (lãi suất 0.41%/tháng tính từ ngày 10/3/2023 đến ngày xét xử là ngày 29/01/2026); Tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà xác định ngày 10/8/2022, bà Huỳnh Thị H ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Đăng T1 được quyền thay bà “*Liên hệ với các cá nhân, tổ chức và cơ quan chức năng có thẩm quyền để thanh toán tiền sử dụng đất, phí và lệ phí (nếu có) liên quan đến tài sản nêu trên và nhận lại kết quả*”. Tại phiên toà, bà H thừa nhận ông T1 đã nộp đầy đủ các khoản tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng, tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng. Bà H, bà T2 tự nguyện đồng ý cùng nhau liên đới thanh toán các khoản tiền nêu trên và hỗ trợ thanh toán thêm số tiền lãi là 129.575.109 đồng cho ông T1. Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự việc trả tiền nợ sử dụng đất, thuế, lệ phí và hỗ trợ tiền lãi là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bà H, bà T2 về việc thanh toán cho ông T1 số tiền lãi là 129.575.109 đồng, đình chỉ đối với các yêu cầu rút của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng là 002845, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày 10/8/2022 tại Văn phòng C3, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 và vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 001597, quyển số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H2 công chứng vào ngày 18/4/2023 giữa ông Nguyễn Đăng T1 (người uỷ quyền là bà Huỳnh Thị H) và bà Trần Thị M. Buộc ông Nguyễn Đăng T1 và bà Trần Thị M có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs 23784 đứng tên bà Huỳnh Thị H.

- Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 buộc bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đăng T1 tổng số tiền là 3.922.001.541 đồng, trong đó tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng; Tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng; Tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng; T4 thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị H và bà Hồ Thị Kim T2 về việc hỗ trợ thêm cho ông T1 số tiền lãi là 129.575.109 đồng. Bà H, bà T2 mỗi người có trách nhiệm thanh toán 1/2 tương đương với số tiền 1.961.000.770 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đã tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng (đã thu và chi) bà H tự nguyện chịu.

- Chi phí lập chứng thư thẩm định giá bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 đã tạm ứng số tiền 52.000.000 đồng (đã thu và chi) bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 tự nguyện chịu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H nên bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 300.000 đồng.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 phải liên đới chịu án dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng + (2% x (3.922.001.541 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 110.440.030 đồng. Bà H, bà T2 mỗi người phải chịu là 55.220.015 đồng nhưng bà H

là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 224, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 124 và Điều 280, 288, 309, 314, 316, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng cầm cố tài sản, đòi tiền; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản khác gắn liền với đất; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

- Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Đăng T1 vào ngày 10/8/2022 do Văn phòng C3 công chứng công chứng là 002845, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số số 18, tờ bản đồ số 99, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 663930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs 23784 là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký kết vào ngày 18/4/2023 giữa bà Huỳnh Thị H và bà Trần Thị M đối với thửa đất số số 18, tờ bản đồ số 99 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 663930 do Sở T7 cấp ngày 03/9/2013 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đăng T1 và bà Trần Thị M trả lại bà Huỳnh Thị H bản gốc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đăng T1 và bà Trần Thị M không trả lại bản gốc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BO 663930 do Sở T7, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/9/2013, bà Huỳnh Thị H được quyền liên hệ các cơ quan thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 99 tại tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (N là phường N, thành phố Đà Nẵng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản và đòi tiền”.

Buộc bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đăng T1 số tiền 3.792.426.432 đồng (trong đó tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng, tiền nợ lãi là 1.185.240.000 đồng, tiền nợ tiền sử dụng đất là 888.515.040 đồng, tiền nợ lệ phí trước bạ nhà, đất là 10.977.792 đồng và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 7.693.600 đồng) và ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 về việc hỗ trợ thêm cho nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T1 số tiền 129.575.109 đồng.

Tổng cộng, bà Huỳnh Thị H, bà Hồ Thị Kim T2 liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đăng T1 số tiền là 3.922.001.541 đồng và chia phần mỗi người thanh toán số tiền 1.961.000.770 đồng.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng tín dụng” ký kết giữa ông Nguyễn Đăng T1 và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 vào là vô hiệu và “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 0001612, quyền số 02/2023 TP/CC – SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị M và Ngân hàng TMCP C5 – Chi nhánh N3 tại phòng C6, thành phố Đà Nẵng công chứng vào ngày 26/6/2023 là vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H3 phải thanh toán số tiền 8.748.705 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H tự nguyện chịu và đã thi hành xong.

- Chi phí lập chứng thư thẩm định giá là 52.000.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Đăng Thành N1 chịu và đã thi hành xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị H phải chịu là 55.220.015 đồng nhưng bà H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 23.12.2016 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.

- Bà Hồ Thị Kim T2 phải nộp số tiền 55.220.015 đồng.

- Ông Nguyễn Đăng T1 phải nộp số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 55.307.402 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006170 ngày 17/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, thành phố Đà Nẵng). Ông Nguyễn Đăng T1 được nhận lại số tiền chênh lệch 55.007.402 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

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:

- TAND Tp Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 3, Đà Nẵng;
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Hồng Thuỷ

