

Bản án số: 247/2025/DS-ST

Ngày: 22-12-2025

Về việc: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng uỷ quyền vô hiệu, hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - T**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Thạch Cương;

2/Bà Bùi Thị Hải Đường;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng T, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – T

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11- T tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thị Bảo Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 277/2025/TLST-DS ngày 16-5-2025 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền vô hiệu, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên toà số 75/TB-TA ngày 11/11/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Lê Thị Duyên, sinh năm 1974 - Là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền số 2285, quyền số 12/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2025) (có mặt)

Địa chỉ: Số 4B, đường số 01 – Trần Văn Trà, khu phố Bình Trung, phường Bình Minh, tỉnh T.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Ngọc G, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố Trường Ân, phường Long Hoa, tỉnh T;

Người đại diện hợp pháp của chị G: anh Phạm Hồng Phúc, sinh năm 1992 - Là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền số 3937/2025/CCGD ngày 12/8/2025) (có mặt)

Địa chỉ: khu phố Thanh Phước, phường Thanh Điền, tỉnh T.

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

3.1. Anh Nguyễn Tri K, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước Long 1, xã Dương Minh Châu, tỉnh T

3.2. Chị Ngô Thị Mỹ Hiền, sinh năm 1976; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 260A, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố Hiệp Nghĩa, phường Tân Ninh, tỉnh T;

3.2. Bà Lê Kim B, sinh năm 1968; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hội Thạnh, xã Tân Châu, tỉnh T

3.3. Chị Đặng Thị Bạch Tuyết, sinh năm 1997; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01 ấp Hội Thạnh, xã Tân Châu, tỉnh T

3.3. Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước Hoà, xã Dương Minh Châu, tỉnh T.

3.4. Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường Phạm Hùng, khu phố 3, phường Long Hoa, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện 12 tháng 5 năm 2025, lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông T –bà Lê Thị Duyên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:**

Ông T có vay của chị Trần Thị Ngọc G 120.000.000 đồng, ngày 07/11/2024 vay thêm 180.000.000 đồng nhưng chị G chuyển tiền vào số tài khoản 92062116868 của bà Lê Kim B số tiền 156.000.000 đồng sau khi trừ 12.000.000 đồng tiền lãi tháng 11 và 12.000.000 đồng tiền hoa hồng cho chị Hiền. Chị G yêu cầu ông ký hợp đồng uỷ quyền số 11702, quyền số 24/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách để uỷ quyền cho chị G đối với phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu.

Sau khi hai bên ký hợp đồng uỷ quyền thì hàng tháng ông T có chuyển khoản vào tài khoản 101000891374 của chị Ngô Thị Mỹ Hiền số tiền 12.000.000 đồng/tháng để trả lãi cho khoản vay mà ông T đã vay của chị G chứ ông T không có vay tiền gì của chị Hiền.

Tại thời điểm ông T ký hợp đồng uỷ quyền cho chị G, ông T vẫn đang cho người khác thuê lại với giá 1.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 5/2025 khi chị G yêu cầu những người thuê nhà ra ngoài thì ông T mới biết việc chị G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác vì từ đó đến nay không có ai yêu cầu ông T bàn giao tài sản và ông T cũng đi làm xa không có sinh sống tại địa phương. Ông T chỉ uỷ quyền cho chị G nên khi chị G chuyển nhượng cho anh K chị G không thông báo cũng như giao

tiền chuyển nhượng cho ông T.

Tại phiên tòa, bà Duyên đại diện cho ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 11702, quyền số 24/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 giữa ông T và chị G là vô hiệu do giả tạo và ông T trả lại cho chị G số tiền vay là 300.000.000 đồng và yêu cầu tính lại tiền lãi mà ông đã trả cho chị G là 48.000.000 đồng.

Đồng thời ông T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 đối với phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu (nay là xã Dương Minh Châu) giữa ông T, chị G và anh Nguyễn Tri K. Đối với số tiền 60.000.000 đồng anh K đã sửa chữa nhà thì ông T đồng ý trả lại cho anh K số tiền 20.500.000 đồng tại các chứng từ chuyển khoản mà anh K đã cung cấp.

*** Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Ngọc G anh Phạm Hồng Phúc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:**

Chị G là người kinh doanh đất nên thường nhận chuyển nhượng với hình thức ký hợp đồng ủy quyền để mua đi bán lại vì vậy nên ngày 07/11/2024 chị G ký hợp đồng ủy quyền với ông T để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu với giá 300.000.000 đồng chứ không phải chị G cho ông T vay tiền. Do thời điểm nhận chuyển nhượng của ông T chị G không có tiền nên chị G có vay của chị Hiền số tiền 300.000.000 đồng để mua đất nhưng ông T thỏa thuận với chị G là xin mua lại nhà đất sau 03 tháng nên chị G có yêu cầu nếu ông T có nhu cầu mua lại thì phải trả tiền lãi hàng tháng cho chị Hiền số tiền 12.000.000 đồng/tháng thay cho chị G và đã được chị Hiền đồng ý. Sau 03 tháng chị G cho ông T mua lại đất với giá 336.000.000 đồng.

Tuy nhiên do chị G cần tiền nên ngày 20/12/2024 chị G có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Tri K giá 340.000.000 đồng nhưng chị G chỉ nhận trước số tiền 200.000.000 đồng và có đề nghị anh K cho mua lại trong thời gian 02 tháng để đảm bảo thỏa thuận với ông T. Tuy nhiên hết thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông T không mua lại quyền sử dụng đất mà cắt đứt liên lạc với chị G. Do đó, tháng 4/2025 chị G mới tiến hành bàn giao nhà đất cho anh K và nhận số tiền 140.000.000 đồng còn lại. Do đó, nay chị G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, anh Phúc xác định ông T ký hợp đồng ủy quyền cho chị G được toàn quyền đối với phần đất trên nên chị G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K là đúng quy định, chị G không có nghĩa vụ phải thông báo việc chuyển nhượng cho ông T và cũng như giao tiền chuyển nhượng cho ông T. Trường hợp ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì chị G yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu.

*** Lời trình bày của anh Nguyễn Tri K trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:**

Anh K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu với chị Trần Thị Ngọc G. Tại thời điểm chuyển nhượng anh có biết ông T đang đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng việc này các bên kinh doanh vẫn thực hiện nên anh không có thắc mắc gì. Sau khi ký hợp đồng anh có trả cho chị G trước số tiền 200.000.000 đồng và chị G có xin thời gian 02 tháng để bàn giao nhà đất nhưng đến thời hạn bàn giao chị G không giao nên đến ngày 27/4/2025 anh và chị G mới thoả thuận bàn giao nhà đất và anh có trả cho chị G số tiền chuyển nhượng còn lại là 140.000.000 đồng.

Thời điểm nhận chuyển nhượng anh có đến xem hiện trạng nhà đất thì thấy nhà khoá cửa. Sau khi chị G bàn giao nhà đất anh có thực hiện sửa lại nhà với tổng chi phí là 60.000.000 đồng gồm các phần: lắp ráp nhà sắt tiền chế khung sắt, mái tole phía trước và sau nhà là 13.200.000 đồng; lắp ráp tủ nhà bếp là 2.300.000; riêng phần bê tông hoá sân phía trước nhà, lắp đặt motor bơm nước và camera an ninh, lẫn bê lại toàn bộ nội thất, ngoại thất tổng chi phí là 44.500.000 đồng.

Do đó, anh K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 đối với phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu giữa anh và chị G. Việc ông T và chị G có tranh chấp như thế nào anh không biết nhưng nếu ông T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T và chị G phải thanh toán cho anh số tiền 450.000.000 đồng là tiền anh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí sửa chữa và thiệt hại do ông T và chị G phát sinh tranh chấp.

*** Lời trình bày của bà Lê Kim B:**

Bà có quen biết với ông T và chị G nên bà có biết ông T có vay của chị G số tiền 120.000.000 đồng, sau đó vay thêm 180.000.000 đồng. Do đó, ngày 07/11/2024 chị G yêu cầu ông T ký hợp đồng ủy quyền đối với phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu. Cùng ngày, chị G chuyển vào tài khoản số 92062116868 của bà Lê Kim B số tiền 156.000.000 đồng và bà đã giao số tiền này lại cho ông T.

Do ông T không có tài khoản ngân hàng nên ông T có nhờ bà chuyển vào tài khoản số 101000891374 của chị Ngô Thị Mỹ Hiền 03 lần với tổng số tiền 24.000.000

đồng để trả lãi cho khoản vay và ông T đã trả lại cho bà số tiền này nên bà không có tranh chấp gì với ông T.

*** Lời trình bày của chị Đặng Thị Bạch Tuyết:**

Chị là con của bà B, chị không có quen biết gì với ông T và chị G. Ngày 12/02/2025 bà B có nhờ chị chuyển tiền vào tài khoản của chị Ngô Thị Mỹ Hiền dùm cho ông T số tiền 12.000.000 đồng và ông T đã trả cho chị số tiền này nên chị không có yêu cầu gì.

*** Ý kiến của Văn phòng công chứng Lê Quang Sách:**

Hợp đồng ủy quyền số 11702, quyền số 24/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 được Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách công chứng giữa ông Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Ngọc G được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, các bên giao kết hợp đồng có ý chí tự nguyện. Do đó, Văn phòng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

*** Ý kiến của Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn:**

Ngày 20/12/2024 Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Trần Thị Ngọc G và anh Nguyễn Tri K để chuyển nhượng phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu việc công chứng hợp đồng được thực đúng trình tự theo quy định của Luật công chứng và pháp luật khác có liên quan. Do đó, Văn phòng không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

****Chị Ngô Thị Mỹ Hiền đã được Toà án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.***

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- T phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 117, 131, 143, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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:

- Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

+ Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 11702 quyền số 24/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Ngọc G lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền Số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 đối với phần đất diện tích 91,5m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại xã Phan, huyện Dương Minh Châu (nay là xã Dương Minh Châu), tỉnh T giữa chị Trần Thị Ngọc G (được ông Nguyễn Văn T uỷ quyền) và anh Nguyễn Tri K lập tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn vô hiệu.

Đồng thời giải quyết hậu quả các hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tri K về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên tranh chấp về hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp toạ lạc xã Dương Minh Châu căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án nhân dân khu vực 11 – T giải quyết vụ án là có căn cứ.

[1.2] Bà B, chị Tuyết, chị Hiền, Văn phòng công chứng Lê Quang Sách và Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Hội đồng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T thấy rằng:

[2.1] Ông T có ký hợp đồng uỷ quyền số 11702, quyền số 24/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Quang Sách với chị Trần Thị Ngọc G đối với phần đất diện tích 91,5 m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại xã Phan, Huyện Dương Minh Châu để vay số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng uỷ quyền thì hàng tháng ông T có chuyển khoản vào tài khoản 101000891374 của chị Ngô Thị Mỹ Hiền số tiền 12.000.000 đồng, với tổng số tiền 48.000.000 đồng. Ông T có thoả thuận với chị G trong thời gian 03 tháng sẽ chuộc lại nhà đất với giá 336.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 20/12/2024 chị G tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên với anh K.

Xét yêu cầu của ông T thấy rằng, ông T có ký hợp đồng uỷ quyền với chị G để uỷ quyền cho chị G toàn quyền đối với phần đất nêu trên tuy nhiên hai bên lại thoả thuận việc chuộc lại nhà đất và ông T phải thực hiện việc trả tiền lãi cho chị Hiền theo yêu cầu của chị G hàng tháng 12.000.000 đồng và thực tế ông T có chuyển khoản trả

lãi hàng tháng cho chị Hiền. Do đó, việc ông T cho rằng chỉ vay tiền của chị G là có cơ sở. Bởi lẽ, nếu chị G nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T thì tại sao phải thoả thuận cho ông T chuộc lại nhà đất và ông T có nghĩa vụ trả lãi cho chị Hiền thay cho chị G.

Mặt khác, chị G không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của ông T nên việc chị G tự ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K mà không thông báo cho ông T, không có sự đồng ý của ông T là vượt quá phạm vi đại diện theo quy định tại khoản 1 Điều 143 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền chị G không nhận được nhà đất theo thoả thuận, bởi lẽ ông T và chị G có thoả thuận thời gian bàn giao nhà đất là ngày 07/01/2025 nhưng thực tế đến ngày 27/4/2025 chị G mới có thể bàn giao nhà đất cho anh K.

[2.3] Xét lời trình bày của bà Lê Kim B là phù hợp với các chứng từ giao dịch tài khoản số 92062116868 của bà B thể hiện ngày 07/11/2024 có nhận số tiền 156.000.000 đồng từ chị Trần Thị Ngọc G với nội dung “*chuyen tien chuyen nuong thua dat tai xa phan thua dat so 874 ban do 21*” là phù hợp với thửa đất của ông T. Như vậy lời trình bày của bà B là có căn cứ. Bởi hàng tháng bà cũng là người chuyển tiền lãi vay dùm cho ông T vào tài khoản của chị Hiền.

Mặc dù chị G cho rằng giao tiền mặt số tiền chuyển nhượng cho ông T nhưng chị G và ông T đều thừa nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Như vậy, căn cứ lời trình bày của các đương sự, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định ông T có vay chị G số tiền 300.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng uỷ quyền là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền số 11702, quyền số 24/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Do hợp đồng uỷ quyền giữa ông T và chị G vô hiệu nên không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Vì vậy, ông T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G và anh K là có căn cứ chấp nhận.

Việc anh K có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về hợp đồng vay tài sản:

[3.1] Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch giả tạo là hợp đồng uỷ quyền vô hiệu nhằm che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tài

sản vẫn có hiệu lực nên cần buộc ông T trả lại cho chị G số tiền gốc đã vay là 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Ông T đã trả lãi cho chị G được 4 tháng tiền lãi từ ngày 07/11/2024 đến ngày 12/02/2025 thì ngưng được số tiền 48.000.000 đồng nên yêu cầu tính lãi tiền lãi của ông T có căn cứ chấp nhận. Do mức lãi suất hai đều thống nhất 04%/tháng và việc thoả thuận là vượt quá nên lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, lãi suất được áp dụng là 1,67%/tháng.

Từ ngày 07/11/2024 đến ngày 12/02/2025. Tiền lãi được tính như sau:

$300.000.000 \text{ đồng} \times 03 \text{ tháng} 05 \text{ ngày} \times 1,67\%/\text{tháng} = 15.865.000 \text{ đồng}$. Phần lãi vượt quá là $48.000.000 \text{ đồng} - 15.865.000 \text{ đồng} = 32.135.000 \text{ đồng}$, phần lãi vượt quá này được trừ vào nợ gốc 300.000.000 đồng tại thời điểm trả lãi ngày 12/02/2025. Số tiền gốc còn lại 267.865.000 đồng.

Tiền lãi được tính từ ngày 13/02/2025 đến ngày xét xử ngày 22/12/2025 là:

$267.865.000 \text{ đồng} \times 10 \text{ tháng} 09 \text{ ngày} \times 1,67\%/\text{tháng} = 46.075.000 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng số tiền gốc và tiền lãi ông T có nghĩa vụ trả cho chị G là $267.865.000 \text{ đồng} + 46.075.000 \text{ đồng} = 313.940.000 \text{ đồng}$.

[4] Do anh K đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng:

[4.1] Anh K và chị G thoả thuận giá chuyển nhượng phần đất là 340.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị G là người vi phạm thoả thuận với ông T, hai bên thoả thuận 03 tháng sau khi ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T chuộc là nhà đất nhưng đến ngày 20/12/2024 chị G lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K. Do đó, chị G phải chịu hoàn toàn lỗi dẫn đến thiệt hại cho anh K nên chị G phải nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị nhà đất mà anh K đã nhận chuyển nhượng.

[4.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá ngày 17/9/2025 thể hiện phần đất tranh chấp có giá $1.639.344 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 91,5\text{m}^2 = 149.999.976 \text{ đồng}$ làm tròn 150.000.000 đồng.

Trên đất có căn nhà cấp 4 kết cấu 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh, kết cấu móng gạch, tường gạch có trát lãng bê tông, tường dán gạch men cao 1,4m, trần thả, cửa nhôm kính. Trước nhà có mái che khung sắt tiền chế, lợp tole có cổng rào tiền chế. Giá trị sử dụng còn lại là 263.000.000 đồng.

Tổng giá trị nhà đất là 413.000.000 đồng. Anh K cũng có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh K cũng không nhận nhà đất mà thoả thuận với chị G đến tháng 4/2025. Do đó, có cơ sở thấy rằng các bên không có thoả thuận bàn giao tài sản sau khi nhận chuyển nhượng. Vì vậy, việc anh K yêu

cầu ông T và chị G thanh toán số tiền 450.000.000 đồng mới đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Sau khi nhận nhà đất anh K có thực hiện sửa chữa lại căn nhà. Anh K có cung cấp các chứng cứ cụ thể là bản tường trình của anh Nguyễn Văn Lộc thể hiện việc anh có thực hiện phần bê tông sân phía trước nhà, lắp đặt motor bơm nước và camera an ninh, lặn bê lại toàn bộ nội thất, ngoại thất tổng chi phí là 44.500.000 đồng (BL 132); các chứng từ chuyển khoản về việc lắp ráp nhà sắt tiền chế khung sắt, mái tole phía trước là 12.000.000 đồng và mái tole phía sau nhà là 1.200.000 đồng; lắp ráp tủ nhà bếp là 2.300.000 đồng (BL78, 79, 80). Tổng cộng số tiền sửa chữa là 60.000.000 đồng. Thấy rằng, ông T chỉ đồng ý thanh toán cho anh K số tiền 20.500.000 đồng nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh hiện trạng căn nhà trước đó. Mặt khác, các chứng từ chuyển khoản đều thể hiện nội dung sửa chữa nhà ở xã Phan là phù hợp với vị trí căn nhà mà các bên tranh chấp nên có căn cứ chấp nhận khấu trừ số tiền mà anh K bỏ ra sửa chữa căn nhà. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận, anh K có nghĩa vụ giao lại nhà đất cho ông T nên ông T có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh K số tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại biên bản định giá căn nhà có giá trị sử dụng còn lại là 263.000.000 đồng. Các bên không có ý kiến gì với giá do Hội đồng định giá đã định giá nên căn cứ xác định giá trị căn nhà sau khi đã sửa chữa là 263.000.000 đồng, cần khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng mà anh K đã bỏ ra. Do đó, chị G có nghĩa vụ trả lại cho anh K giá trị phần nhà đất còn lại là 353.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá là 2.000.000 đồng. Ông T đã tạm ứng, chị G có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 2.000.000 đồng.

[6] Về án phí:

Ông T phải chịu án phí là 15.697.000 đồng đối với khoản tiền vay và 3.000.000 đồng án phí đối với khoản tiền phải trả cho anh K. Tổng cộng là 18.697.000 đồng

Chị G phải chịu án phí đối với hợp đồng uỷ quyền vô hiệu là 300.000 đồng và 17.650.000 đồng án phí đối với số tiền phải trả cho anh K.

Anh K phải chịu án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị huỷ là 300.000 đồng.

[7] Từ những phân tích nêu trên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 124, 131, 143, 407, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T với chị Trần Thị Ngọc G về tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Ngọc G và anh Nguyễn Tri K.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 11702 quyền số 24/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Ngọc G lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách vô hiệu.

Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008392, quyền số 17/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2024 đối với phần đất diện tích 91,5m² thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Phan, huyện Dương Minh Châu (nay là xã Dương Minh Châu), tỉnh T giữa chị Trần Thị Ngọc G (được ông Nguyễn Văn T uỷ quyền) và anh Nguyễn Tri K lập tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn.

Ông T trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tri K về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông T có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Ngọc G số tiền 313.940.000 (ba trăm mười ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Buộc chị G có nghĩa vụ trả cho anh K số tiền 353.000.000 (ba trăm năm mươi ba triệu) đồng

Buộc ông T có nghĩa vụ trả cho anh K số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bên thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Chị G có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 2.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu 18.697.000 đồng (mười tám triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn) đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp gồm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005425 ngày 16/5/2025 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 003074 ngày 18/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh T. Ông T còn phải nộp 18.097.000 (mười tám triệu không chín mươi bảy nghìn) đồng.

Chị G phải chịu 17.650.000 (mười bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Anh K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng anh K đã nộp theo biên lai thu số 0004588 ngày 19/9/2025, ghi nhận anh K đã nộp xong.

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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND khu vực II;
- THADS tỉnh T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

Lê Thị Hoàng Yến