TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 282/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Dịu.
2. Ông Trần Đình Thừa.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 219/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Khương Văn K, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Xuân H, sinh năm 1958; địa chỉ: Số H H, tổ A, khu H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/3/2025). Có yêu cầu vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Sao L, sinh năm 1985; thường trú: Số H, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số H, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn Phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số E đường L, khu phố C, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Khương Văn K và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lưu Xuân H trình bày:* Ngày 17/02/2023, ông Khương Văn K cho bà Nguyễn Thị Sao L vay số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay ông K và bà L có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất sau: Thửa 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442,7m², loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2066 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DI 627803, số vào số cấp GCN: CS21376 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 và Thửa 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452,3m², loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2066 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DI 637407, số vào sổ cấp GCN: CS21469 tại địa chỉ phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/12/2022. Đồng thời cùng ngày 17/02/2023, ông K và bà L ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền thì bà L ủy quyền cho ông K được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà L quản lý, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc sau: chuyển mục đích sử dụng đất, xã Đ thực hiện các trí đất ở, điều chỉnh vị trí đất ở, xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, quyền chuyển nhượng, đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, tặng cho, thế chấp,… Đến ngày 16/8/2024, ông K và bà L có lập biên bản thỏa thuận: Ông K được phép thực hiện các quyền theo hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông K và bà L tại Văn phòng C1. Đồng thời bà L bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K giữ. Theo bản thỏa thuận này ông K đồng ý cho bà L từ ngày 16/8/2024 đến ngày 16/10/2024 thanh toán lại cho ông K số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng và khoản tiền lãi tính đến ngày 16/10/2024 là 390.000.000 đồng và ngay ngày 16/8/2024 bà L đã trả cho ông K số tiền 160.000.000 đồng, còn lại 230.000.000 đồng, trong trường hợp bên bà L thanh toán sớm hơn thì sẽ tính theo lãi suất 1,5%/tháng để trừ lại. Trong thời gian nêu trên nếu bà L thanh toán đủ số tiền cọc và lãi thì ông K đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng thời ra Văn phòng công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất nêu trên. Nếu hết ngày 16/10/2024 bà L không trả tiền cọc và tiền lãi để nhận lại 02 thửa đất số 495 và số 513 theo thỏa thuận trên thì ông K có quyền chuyển nhượng, bán cho bên khác.

Để đảm bảo cho khoản vay thì bà L ký kết các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền cho ông K hai thửa đất số 495 và 513 và giữ hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hết thời hạn vay bà L phải trả tiền cho ông K thì ông K mới trả sổ đất cho bà L. Tuy nhiên, đến nay bà L không trả tiền nợ gốc và tiền lãi cho ông K theo thỏa thuận. Do đó, theo đơn khởi kiện ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

- Buộc bà L trả lại cho ông K số tiền nợ gốc là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) và 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng) tiền lãi theo biên bản thỏa thuận lập ngày 16/8/2024.

- Đồng thời bà L còn phải trả tiền lãi theo thỏa thuận 1,5%/tháng đối với số tiền cọc chưa trả, tạm tính từ ngày 17/10/2024 đến ngày 17/3/2025 (05 tháng): 1.300.000.000đ x 1,5%/tháng x 5 tháng = 97.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Sao L phải trả cho ông K là 1.627.500.000 đồng.

- Hủy 02 hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K đối với các thửa đất số 495 và 513.

- Hủy 02 hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K đối với các thửa đất số 495 và 513.

Trước khi mở phiên tòa ông K và bà L đã có ý kiến xác định, thực tế mối quan hệ giữa hai bên là quan hệ vay tài sản. Ông K xác định số tiền bà L đã vay là 1.300.000.000 đồng và đã trả số tiền là 280.000.000 đồng tiền nợ gốc. Vì vậy, số tiền gốc còn lại là 1.020.000.000 đồng, mức lãi suất áp dụng là 1,5%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 17/02/2023 đến ngày Tòa án xét xử. Do đó, nguyên đơn ông K xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu bà L phải có trách nhiệm thanh toán nợ gốc còn lại là 1.020.000.000 đồng và tiền lãi là 480.930.000 đồng; yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K đối với các thửa đất số 495 và 513 và tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K đối với các thửa đất số 495 và 513 tại Văn phòng C1.

Trước khi mở phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Sao L cung cấp văn bản ý kiến trình bày: Ngày 17/02/2023, ông K và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442m², tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 với giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng; đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 17/2/2023, ông K và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452m², tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2022 với giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng; đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thì cùng ngày 17/02/2023, ông K và bà L đến Văn phòng C1 lập các hợp đồng ủy quyền: Bà L ủy quyền cho ông K thửa đất số 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442m², tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 theo hợp đồng số 001429 và bà L ủy quyền cho ông K thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452m², tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào số CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2022 theo Hợp đồng ủy quyền số 001428. Cùng ngày 17/02/2023, ông K đã chuyển cho bà L số tiền 1.300.000.000 đồng. Bà L xác định thực tế mối quan hệ giữa hai bên là quan hệ vay tài sản. Đến nay bà L đã trả được số tiền gốc là 280.000.000 đồng. Vì vậy, số tiền gốc còn lại là 1.020.000.000 đồng; mức lãi suất áp dụng là 1,5%/tháng; thời gian tính lãi từ ngày 17/02/2023 đến ngày 17/9/2025 là 31 tháng với số tiền 474.300.000 đồng. (Cụ thể: 1.020.000.000 đồng x 1,5% x 31 tháng = 474.300.000 đồng). Tổng số tiền bà L phải có trách nhiệm trả cho ông K đến ngày 17/9/2025 là: 1.494.300.000 đồng. Bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà và ông K bị vô hiệu. Ông K có trách nhiệm trả cho bà L hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị C trình bày:* Ngày 17/02/2023, ông Khương Văn K cho bà Nguyễn Thị Sao L vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì bà L đã ký với ông K hai hợp đồng đặt cọc đối với các thửa đất số 495 và 513. Đồng thời, cùng ngày 17/02/2023 bà L và ông K đã ký Văn bản cam kết. Đến ngày 16/8/2024, bà L và ông K lập Biên bản thỏa thuận, xác định thời gian cho bà L trả toàn bộ số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông K. Bà C không biết hai bên thỏa thuận lãi suất vay cụ thể là bao nhiêu nhưng hai bên xác định tiền lãi tính đến ngày 16/10/2024 là 390.000.000 đồng, bà L đã thanh toán cho ông K 160.000.000 đồng nên số tiền lãi còn lại là 230.000.000 đồng. Bà L không biết hai bên khi giao tiền cho nhau ghi nội dung như thế nào nhưng thực tế thì toàn bộ số tiền ông K đưa cho bà L ngày 17/02/2023 là tiền ông K cho bà L vay. Bà C đã ký tên với tư cách là người làm chứng trong các Hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2023, Văn bản cam kết và Biên bản thỏa thuận đề ngày 16/8/2024 giữa bà L và ông K.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng đều có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Khương Văn K khởi kiện bà Nguyễn Thị Sao L có địa chỉ cư trú tại số H khu phố T, phường Đ, Thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phải trả số tiền đã vay, tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký kết và các hợp đồng ủy quyền. Do đó, Tòa án xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng đều có yêu cầu vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự và người làm chứng trong vụ án.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Trước khi mở phiên tòa nguyên đơn ông K và bà L đã thống nhất với nhau về việc xác định giao dịch thực tế của hai bên là giao dịch vay tài sản, số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã thanh toán cho ông K được số tiền nợ gốc là 280.000.000 đồng, chưa thanh toán tiền lãi. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xem xét hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền: Ngày 17/02/2023, ông K và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 với giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng; đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 17/2/2023, ông K và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21469 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/12/2022 với giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng; đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thì cùng ngày 17/01/2023, ông K và bà L đến Văn phòng C1 lập các hợp đồng ủy quyền với nội dung: Bà L ủy quyền cho ông K thửa đất số 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 theo hợp đồng số 001429 và bà L ủy quyền cho ông K thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2022 theo Hợp đồng ủy quyền số 001428. Cùng ngày 17/02/2023, ông K đã chuyển cho bà L số tiền 1.300.000.000 đồng.

Như đã nhận định ở trên, ông K và bà L đều xác định bản chất giao dịch đã thực hiện giữa hai bên là giao dịch vay tài sản. Như vậy, các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông K và bà L chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho nghĩa vụ vay tài sản, che đậy cho hợp đồng vay tài sản mà hai bên đã thực hiện. Vì vậy, hai hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2023 giữa bà L và ông K đối với hai thửa đất số 495 và thửa đất số 513 và hai hợp đồng ủy quyền số 001429, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023 và hợp đồng ủy quyền số 001428, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023

được Văn phòng C1 chứng thực mặc dù đã đúng theo quy định của pháp luật nhưng bị vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…."*. Như đã nhận định ở trên, các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền giữa ông K và bà L đã ký bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà L giao hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K giữ nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì quyền sử dụng đất của bà L chưa chuyển giao cho người khác. Vì vậy, khi hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì ông K phải có trách nhiệm trả lại cho bà L hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI627803, số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2022 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI637407, số vào sổ CS21469 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/12/2022.

[3] Xem xét đối với hợp đồng vay tài sản:

[3.1] Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *"1. 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"*. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án xem xét về nghĩa vụ trả tiền vay trong vụ án này.

[3.2] Ông K và bà L xác định ngày 17/02/2023, ông K cho bà L vay số tiền 1.300.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng. Xét thấy, tiền lãi mà hai bên thỏa thuận là 1,5% không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm vay hai bên không xác định thời gian trả nợ nên có căn cứ xác định giao dịch vay tài sản giữa ông K với bà L là hợp đồng vay không có thời hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng ông K đã yêu cầu bà L phải thực hiện nghĩa vụ cho ông vào ngày 16/10/2024 nhưng đến thời hạn bà L không thanh toán. Trước khi mở phiên tòa ông K và bà L xác định số tiền nợ gốc còn lại là 1.020.000.000 đồng. Bà L cũng đồng ý thanh toán cho ông K số tiền này. Vì vậy, ông K yêu cầu bà L phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 1.020.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Về lãi suất: Như đã nhận định ở trên, xác định giao dịch dân sự của hai bên là giao dịch vay tài sản, hợp đồng vay không có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,5%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự nên chấp nhận. Như vậy, bà L còn phải thanh toán cho ông K tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025. Ông K và bà L xác định tiền lãi được tính trên

số tiền nợ gốc còn lại là 1.020.000.000 đồng, thời gian tính lãi bắt đầu từ thời điểm cho vay là ngày 17/02/2023. Như vậy, tính đến ngày 30/9/2025, bà L còn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho ông K với số tiền là 480.930.000 đồng. (1.020.000.000 đồng x 1,5% x 31 tháng 13 ngày = 480.930.000 đồng).

[4] Như vậy, tổng số tiền bà L phải thanh toán cho ông K tính đến ngày 30/9/2025 là 1.509.300.000 đồng. (Trong đó tiền gốc là 1.020.000.000 đồng, tiền lãi là 489.300.000 đồng).

[5] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Sao L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 229, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Các Điều 124, 131, 328, 357, 469, 562, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khương Văn K đối với bà Nguyễn Thị Sao L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

1.1. Bà Nguyễn Thị Sao L có trách nhiệm thanh toán cho ông Khương Văn K số tiền 1.509.300.000đ (một tỷ năm trăm linh chín triệu ba trăm nghìn đồng). Trong đó tiền nợ gốc là 1.020.000.000đ (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi là 489.300.000đ (bốn trăm tám mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lãi suất đối với số tiền chậm trả quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/02/2023 đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 3, diện tích 442m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bị vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/02/2023 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 3, diện tích 452m^2, tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bị vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K theo hợp đồng ủy quyền số 001429, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023 do Văn phòng C1 chứng thực bị vô hiệu.

1.5. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Sao L với ông Khương Văn K theo hợp đồng ủy quyền số 001428, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023 do Văn phòng C1 chứng thực bị vô hiệu.

1.6. Ông Khương Văn K phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Sao L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 và 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/11/2022.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Sao L phải chịu 58.479.000đ (năm mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

- Trả lại cho ông Khương Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 31.012.500đ (ba mươi mốt triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0008139 ngày 22/4/2025 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án được thi hành án 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16, TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16, TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HSVA .

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

Chu Thị Vân