

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5-VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 73/2025/DS-ST.

Ngày: 29/8/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và 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 5-VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thôi

2. Bà Nguyễn Thị Bé Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thái Khang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ 27 đến 29 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXX-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 10/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Tấn T**, sinh năm: 1990

CCCD: A

Địa chỉ: A, khu phố B, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983.

CCCD: B

- Bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1997.

CCCD: C

Cùng địa chỉ: A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long)

2. Bị đơn: **Ông Trần Hoàng P**, sinh năm: 1979

CCCD: D

Địa chỉ: B, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

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

3.1- Ông Ngô Quốc N, sinh năm: 1988

CCCD: E

Địa chỉ: H, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

3.2- Ông Từ Minh T2, sinh năm: 1971

CCCD: F

Địa chỉ: A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long)

Đại diện theo ủy quyền của ông T2: **Ông Trần Văn H**, sinh năm 1991

CCCD: G

Địa chỉ: C Ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T2: - Luật sư Nguyễn Thanh L

Địa chỉ: C, P, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long)

3.3- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1981

CCCD: H

3.4- Bà Nguyễn Thị Mỹ V, sinh năm: 1983

CCCD: Y

Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long)

3.3 Ông Trần Tuấn K, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Số C, ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3.4 Bà Nguyễn Thị Hòa T3, sinh năm: 1974

Địa chỉ: A, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long)

Ông T, bà C, ông P, ông H, bà L có mặt. Bà T1, bà C1, bà V yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông N, ông K, bà T3 vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan T1, bà Nguyễn Thị Diễm C trình bày:

Vào ngày 11/5/2024 do cần vốn làm ăn nên ông T có vay của ông P số tiền 50.000.000đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 01 năm. Việc giao nhận tiền giữa hai bên được lập thành thỏa thuận nhưng người ký tên trong giấy thỏa thuận để vay tiền với ông T là ông Ngô Quốc N, ông T không biết rõ mối quan hệ giữa ông P và ông N, chỉ biết là hai người này cùng đến văn phòng công chứng để ký hồ sơ với

ông T. Ông T đã đóng lãi được 02 tháng theo hình thức chuyển khoản đến tài khoản của ông Ngô Quốc N.

Để đảm bảo cho khoản vay của mình ông P yêu cầu ông T phải thế chấp cho ông P thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Tuy nhiên các bên không thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp mà ông P yêu cầu ông T ký Hợp đồng ủy quyền để ủy quyền thửa đất 173 qua cho ông P. Thực hiện thỏa thuận, ông T và ông P đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, Hợp đồng được công chứng cùng ngày, số công chứng 2165, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3.

Vào ngày 06/7/2024, Điện lực Thành phố B yêu cầu ông T làm lại hồ sơ điện do trước đây ba ông T đứng tên và ông T liên hệ Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 để xin bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc này ông T mới biết được ông P đã chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) qua cho ông Từ Minh T2 vào ngày 19/6/2024.

Trên phần đất thuộc thửa 173 hiện nay ngoài căn nhà của ông T còn có hai căn nhà của bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị Mỹ V là chị ruột của ông T. Ngoài thửa đất này ra thì chị em ông T không còn nơi ở nào khác nên không có việc ông T đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên. Việc ông T ký ủy quyền cho ông P để đảm bảo cho khoản vay của mình. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, ông Trần Hoàng P có nghĩa vụ thông báo cho ông T về việc thực hiện công việc ủy quyền và giao lại tài sản, lợi ích thu được từ công việc ủy quyền cho ông T. Đồng thời, Hợp đồng không thể hiện thỏa thuận ông P được ủy quyền lại cho người thứ ba. Tuy nhiên ông P tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Từ Minh T2 nhưng không thông báo cho ông T, cũng không đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Ông T không biết, chưa từng gặp mặt hay có trao đổi gì với ông Từ Minh T2, ông Trần Văn H và ông Trần Tuấn K.

Do ông P vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2024 không có sự đồng ý của ông T, trên đất còn có nhà của hai chị em ông T nên Hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên ông Nguyễn Tấn T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các vấn đề như sau:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 2165, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, số công chứng 1275, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) được ký kết giữa ông T mà đại diện là ông Trần Hoàng P và ông Từ Minh T2.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ ông Từ Minh T2 sang cho ông Nguyễn Tấn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2. Đồng thời không đồng ý với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa đối chất của người đại diện theo ủy quyền của ông Từ Minh T2 do lời khai trong vụ án đã thể hiện đầy đủ, đồng thời bị đơn cũng thừa nhận ông T không biết ông Trần Tuấn K là ai.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Hoàng P trình bày:

Ông không có cho ông Nguyễn Tấn T vay số tiền 50.000.000đồng như ông T trình bày. Ông và ông T là bạn bè quen biết. Do ông T cần tiền, có nhu cầu chuyển nhượng đất nhưng đi làm xa nên có nhờ ông tìm người nhận chuyển nhượng. Ngày 11/5/2024, ông T và ông ký Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, hợp đồng được công chứng tại văn phòng C3 với nội dung ông T ủy quyền cho ông thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 173 tờ bản đồ số 08 tại phường H, thành phố B cho ông T. Ông nhận ủy quyền không thù lao.

Ông có nhờ người quen là ông Trần Tuấn K chuyên về môi giới đất đai tìm người nhận chuyển nhượng đất. Ông K có giới thiệu ông Từ Minh T2 là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Ông có nói cho ông T2 biết trên đất hiện đang có nhà của hai chị ông T nhưng ông T2 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Ông có chỉ vị trí thửa 173 cho ông K để ông K dẫn ông T2 và ông Trần Văn H đến xem đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 13/11/2024, ông P trình bày có gọi điện báo cho ông T việc chuyển nhượng và giá chuyển nhượng 250.000.000đồng và được ông T đồng ý. Tại phiên tòa, ông P thay đổi lời khai cho rằng ông có gặp trực tiếp ông T để thông báo việc chuyển nhượng đất cho ông T2 với giá 250.000.000 đồng và ông T đồng ý. Ngày 18/6/2024, ông có báo ông T về thỏa thuận ông T chịu 25.000.000đồng, trừ vào tiền chuyển nhượng để ông T2 thực hiện nộp các loại thuế, phí phát sinh và được ông T đồng ý. Thỏa thuận ông T phải chịu 25.000.000đồng là thỏa thuận miệng giữa các bên, không được lập thành văn bản.

Chiều ngày 19/6/2024, ông và ông Từ Minh T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 173, giá chuyển nhượng 250.000.000đồng, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C4. Theo Hợp đồng T4, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên B tức ông Từ Minh T2 chịu trách nhiệm nộp. Việc các bên không ghi thỏa thuận ông T chịu 25.000.000đồng để nộp các khoản thuế, phí phát sinh là để thỏa thuận miệng cho tiện thực hiện. Sau khi ký Hợp đồng, ông P có yêu cầu ông T2 chuyển khoản số tiền 225.000.000đồng vào tài khoản của ông Trần Tuấn K do ông P không có tài khoản nhận tiền. Việc yêu cầu chuyển khoản đến tài khoản ông K ông P không có thông báo cho ông T. Ông T cũng không biết ông K là ai. Ông Từ Minh T2 có nhờ ông Trần Văn H chuyển khoản 225.000.000đồng đến tài khoản của ông K. Sau khi ông K thông báo đã nhận được số tiền 225.000.000đồng, ông có viết biên nhận cho ông Từ Minh T2, nội dung đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng (bao gồm 25.000.000đồng thỏa thuận ông T phải chịu). Sau khi nhận được tiền ông K bỏ trốn, dù ông nhiều lần liên hệ nhưng không được. Khoảng ba ngày sau ông có thông báo cho ông T biết việc nhờ ông K nhận tiền dùm nhưng ông K đã bỏ trốn, không giao lại tiền.

Ông không đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do để ông khởi kiện ông K yêu cầu trả lại tiền.

Ông đồng ý với yêu cầu độc lập tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Từ Minh T2. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu hoặc hủy hợp đồng, ông đồng ý chịu trách nhiệm liên đới trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông T2.

Ông đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa ông K vào tham gia tố tụng và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông K trả lại tiền trong vụ án.

Tại Đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Từ Minh T2-đại diện theo ủy quyền của ông T2 ông Trần Văn H, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T2 Luật sư Nguyễn Thanh L trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 2024, do có nhu cầu mua nhà để ở, ông Từ Minh T2 có nhờ ông Trần Văn H tìm và thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng đất thay cho ông T2.

Ông H có tìm được bài đăng bán đất của ông Trần Tuấn K và liên hệ với ông K. Ông K tự giới thiệu là người môi giới bất động sản và giới thiệu cho ông H thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8, diện tích 77,8m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông K có đưa ông T2 và ông H đến xem trực tiếp thửa đất 173. Tại thời điểm xem đất, trên thửa đất có hiện hữu ba căn nhà nhỏ rất cũ. Ông T2 đứng ở ngoài không có vào trao đổi, ông H trực tiếp vào gặp hai người phụ nữ đang sinh sống tại đây. Khi được hỏi, họ cho biết: “Đất của thằng T, nó muốn bán thì bán. Nó bán thì tui tui dọn đi chứ không có gì, chị em tui ở nhờ.”.

Trong quá trình xem đất, ông H có hỏi rõ về ranh giới thửa đất thì được ông K chỉ ranh rạch ròi, cụ thể. Khi yêu cầu cung cấp giấy tờ pháp lý, ông K đã đưa cho ông H bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Tấn T. Ông H có mang bản photo Giấy chứng nhận đến Ủy ban Nhân dân phường H4 để xác minh. Cán bộ địa chính tại đây xác nhận rằng thửa đất nói trên không nằm trong diện tranh chấp.

Khi ông H đề nghị được gặp chủ đất là ông Nguyễn Tấn T để trực tiếp trao đổi, ông K cho biết ông T đang đi làm ăn xa, không thể có mặt và đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, theo đó ông T ủy quyền cho ông Trần Hoàng P thay mặt thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 173. Hợp đồng ủy quyền này được công chứng tại Văn phòng C3 và ông K đã cung cấp cho ông H bản sao hợp đồng để kiểm tra. Để làm rõ thêm, ông K đã gọi điện thoại để ông H trực tiếp nói chuyện với ông T. Trong cuộc gọi này, ông T xác nhận rằng do không thể về ký hợp đồng nên đã ủy quyền hợp pháp cho ông P thay mặt ký kết. Ông T cũng nói rõ rằng nếu còn thiếu giấy tờ gì thì ông sẽ bổ sung sau. Đồng thời, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 250.000.000đồng, trong đó ông T chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan như thuế, phí công chứng và phí môi giới là 25.000.000đồng nhưng người thực hiện là ông T2 nên sau khi trừ phí công chứng, tiền phí môi giới và số tiền giữ lại nộp thuế thì số tiền nhận chuyển nhượng ông T2 phải thanh toán

cho ông T là 225.000.000đồng. Đối với ba căn nhà trên đất, ông T cho biết hiện ông đang cho hai người chị ruột là bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị Mỹ V ở nhờ. Khi việc chuyển nhượng hoàn tất, ông cùng các chị của mình sẽ tự nguyện di dời, bàn giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông T2.

Để kiểm tra thêm về tính hợp pháp của việc ủy quyền, ông H đã chủ động liên hệ Văn phòng C4, nơi dự kiến ký hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng yêu cầu ông Hoàng cung C2 số điện thoại của ông T để xác minh lại sự đồng ý của ông T về việc ủy quyền cho ông P thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 173. Khi đó, ông Hoàng liên H2 ông K xin số điện thoại ông T để cung cấp cho phía Văn phòng công chứng liên hệ xác minh. Đến ngày 19/6/2024, ông H được Văn phòng công chứng thông báo rằng đã xác minh được sự đồng ý của ông T cho ông P thay mặt ký kết hợp đồng.

Ngày 19/6/2024, ông Từ Minh T2 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Hoàng P (người được ông T ủy quyền), Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C4. Thửa đất được chuyển nhượng là thửa số 173, tờ bản đồ số 8, diện tích 77,8m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ông T2 nhận chuyển nhượng cả nhà và đất. Tuy nhiên Hợp đồng không thể hiện việc nhận chuyển nhượng căn nhà trên đất. Giữa ông T2 và ông P, ông T cũng không có văn bản thỏa thuận riêng đối với các căn nhà trên đất.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đã cung cấp cho ông T2 số tài khoản ngân hàng để nhận tiền thanh toán. Giữa ông T2 và ông H không có Hợp đồng ủy quyền về việc ông H thay ông T2 thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 173. Tuy nhiên, do ông T2 không có tài khoản ngân hàng nên số tiền chuyển nhượng đất ông T2 gửi ông Hoàng G nên ông T2 yêu cầu ông H chuyển tiền đến số tài khoản do ông P cung cấp. Do tài khoản này không thực hiện được giao dịch chuyển tiền, ông P cùng với ông K yêu cầu ông T2 chuyển tiền sang tài khoản đứng tên ông K. Ông H đã thực hiện chuyển khoản số tiền 225.000.000đồng vào tài khoản số 7100205467735, tên chủ tài khoản là TRẦN TUẤN K, mở tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh B. Nội dung chuyển khoản ghi rõ: “TRAN VAN HOANG chuyển tiền”.

Cùng ngày 19/6/2025, ông Trần Hoàng P có lập biên nhận viết tay xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng và đề nghị ông chuyển tiền vào tài khoản của ông K như đã nêu trên.

Ngày 16/7/2024, ông Từ Minh T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8. Ông T2 có yêu cầu ông T thực hiện giao nhà đất theo thỏa thuận nhưng ông T không thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Hoàng P được thực hiện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền hợp pháp, đã được công chứng, có sự xác nhận rõ ràng từ ông T trước khi ký kết, hoàn toàn không phải là giao dịch vay tiền có bảo đảm như ông T trình bày. Ông T2 là người mua ngay tình, có thiện chí, đã thanh toán đầy đủ, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc ông T không nhận được tiền là tranh chấp riêng giữa

ông với người được ông ủy quyền và người môi giới, hoàn toàn không liên quan đến ông.

Ông T2 có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu Tòa án Nhân Dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long giải quyết các vấn đề như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, bàn giao thửa đất số 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Từ Minh T2.

- Yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V di dời, giao trả toàn bộ diện tích đất và 03 căn nhà trên thửa 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Từ Minh T2. Ông T2 không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời

- Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, ông T2 yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P và ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng gồm tiền chuyển khoản qua số tài khoản ông K là 225.000.000đồng và chi phí ký kết hợp đồng là 25.000.000đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P và ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới trả giá trị chênh lệch thửa 173 (08) là 177.900.000đồng.

Ông H đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc đối chất giữa các đương sự, đồng thời chấp nhận xem xét yêu cầu phản tố của ông P đối với ông K trong vụ án.

Tại Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, Văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ V và bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Hiện tại hai bà đang sinh sống trên căn nhà tại thửa đất 173 tờ bản đồ số 08 tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Khi cha hai bà chết, hai bà đồng ý để ông Nguyễn Tấn T đứng tên chủ sử dụng đất để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng đất. Hai bà cũng không có thời gian và tiền bạc để đi làm giấy tờ. Hai bà sinh sống, quản lý sử dụng nhà đất ổn định cho đến khi ông Từ Minh T2 đến yêu cầu hai bà di dời đồ đạc, bàn giao nhà đất cho ông T2 thì hai bà mới biết việc hiện nay ông T2 đang đứng tên thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) của hai bà. Trên thực tế hai bà và ông T không có chuyển nhượng đất cho ông T2 vì đây là chỗ ở duy nhất của hai bà. Hai bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do thực tế không thực hiện việc chuyển nhượng đất cũng không nhận tiền chuyển nhượng từ ông T2.

Hai bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt hai bà trong vụ án.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/7/2025, ông Lê Văn T5 trình bày:

Ông không có tranh chấp gì đối với phần diện tích nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ V nằm trên thửa 172 của ông trong vụ án. Trường hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông, cam kết không khiếu nại về sau.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long có ý kiến: Quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự được bảo đảm quyền và nghĩa vụ của mình đúng luật định.

Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 2165, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, số công chứng 1275, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre được ký kết giữa ông T mà đại diện là ông Trần Hoàng P và ông Từ Minh T2 vô hiệu

+ Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 173, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ ông Từ Minh T2 sang cho ông Nguyễn Tấn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Buộc ông Trần Hoàng P có nghĩa vụ trả cho ông Từ Minh T2 số tiền chuyển nhượng đất

- Buộc ông Trần Hoàng P, ông Trần Tuấn K, ông Nguyễn Tấn T có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Từ Minh T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Hoàng P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Từ Minh Tuấn H3 quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hòa T3, ông Trần Tuấn K, ông Ngô Quốc N đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị Loan T1, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V, bà Nguyễn Thị Hòa T3, ông Trần Tuấn K, ông Ngô Quốc N.

[1.3] Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của bị đơn ông Trần Hoàng P để đưa ông Trần Tuấn K vào tham gia tố tụng và nộp Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Trần Tuấn K thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong vụ án: xét thấy, Tòa án đã đưa ông Trần Tuấn K vào tham gia tố tụng và triệu tập hợp lệ ông Trần Tuấn K đến tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông K vẫn vắng mặt. Đồng thời, việc ông Trần Hoàng P yêu cầu ông Trần Tuấn K thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nhận tiền thay giữa ông P và ông K phát sinh từ hợp đồng ủy quyền độc lập giữa ông P và ông K, yêu cầu này không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị tạm ngừng phiên tòa của ông P không thuộc trường hợp quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Trần Hoàng P được quyền khởi kiện ông Trần Tuấn K bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

[1.4] Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc đối chất giữa các đương sự của ông Trần Văn H: xét thấy, tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Hoàng P và nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T đều thống nhất ông Nguyễn Tấn T không biết ông Trần Tuấn K là ai. Ông P xác định ông Trần Tuấn K hiện đã bỏ trốn không biết đang ở đâu. Nguyên đơn không đồng ý thực hiện việc đối chất. Do đó, việc đối chất giữa các đương sự là không thực hiện được. Căn cứ theo quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của ông Trần Văn H

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P:

[2.1.1] Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 2165, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD nên hợp pháp về hình thức theo quy định tại Điều 502, 562 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013.

[2.1.2] Về chủ thể: ông Nguyễn Tấn T là chủ sử dụng thửa đất số 173 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 472390, số vào sổ cấp GCN VP 05577 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 29/12/2023 nên đủ điều kiện giao kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 173 với ông Trần Hoàng P.

[2.1.3] Về nội dung: ông Nguyễn Tấn T cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 là để đảm bảo cho số tiền vay 50.000.000đồng, bị đơn ông Trần Hoàng P không thừa nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 là để che giấu Hợp đồng vay tài sản như ông T trình bày. Ông T cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P là có thật, Hợp đồng có hiệu lực theo quy định pháp luật

Ông Nguyễn Tấn T cho rằng ông P vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng ủy quyền, không thông báo cho ông T việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tự ý ủy quyền cho bên thứ ba nhận tiền dù theo hợp đồng ông P không được quyền ủy quyền lại. Xét thấy, quá trình giải quyết lời khai của ông P không thống nhất về cách thức thông báo cho ông

T, ông P cũng không có chứng cứ chứng minh việc đã thông báo cho ông T về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Từ Minh T2. Tại phiên tòa, ông P thừa nhận không thông báo cho ông T khi đề nghị ông T2 chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tuấn K, và đến thời điểm hiện tại vẫn chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Như vậy, ông P đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024. Việc ông T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 là có cơ sở và phù hợp quy định tại Điều 423, 569 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 giữa ông Nguyễn Tấn T (do ông Trần Hoàng P đại diện) với ông Từ Minh T2:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T (do ông Trần Hoàng P đại diện) với ông Từ Minh T2 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 1275, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD nên hợp pháp về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013.

[2.2.2] Về chủ thể: ông Trần Hoàng P là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn T – chủ sử dụng thửa đất 173 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 có hiệu lực pháp luật, ông Trần Hoàng P và ông Từ Minh T2 là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện nên đủ điều kiện về mặt chủ thể giao kết hợp đồng.

[2.2.3] Về nội dung: theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, ông Nguyễn Tấn T chuyển nhượng cho ông Từ Minh T2 thửa đất số 173 tờ bản đồ số 08 tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long), diện tích 77,8m² với giá 250.000.000đồng. Theo Biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2025, trên phần đất tranh chấp có các công trình kiến trúc gồm nhà của ông Nguyễn Tấn T, nhà của bà Nguyễn Thị C1 và nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ V. Bà C1 và bà V không đồng ý đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/6/2024. Ông T2 cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất và các công trình kiến trúc trên đất, khi nhận chuyển nhượng đã có sự thống nhất với ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị Mỹ V nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do trên thửa đất 173 có công trình kiến trúc là nhà của ông T, bà C1, bà V nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 không thể hiện việc chuyển nhượng các công trình kiến trúc trên đất. Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng có đối tượng không thực hiện được là có căn cứ. Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 nhưng do hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên cần tuyên Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 173 tờ bản đồ số 08 từ chủ sử dụng ông Từ Minh T2 sang chủ sử dụng ông Nguyễn Tấn T

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

19/6/2024 bàn giao thửa 173 cho ông T2, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V di dời, giao trả toàn bộ diện tích đất và 03 căn nhà trên thửa 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Từ Minh T2: do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 vô hiệu nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 bàn giao thửa 173 cho ông T2, và việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V di dời, giao trả toàn bộ diện tích đất và 03 căn nhà trên thửa 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long)

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T2 về việc buộc ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P, ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất 250.000.000đồng:

[2.4.1] Căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự: khi hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T2 chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ giao trả đất lại cho ông T. Về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa, ông P và ông H thừa nhận số tiền chuyển nhượng đất ông H đại diện ông T2 chuyển cho ông K là 225.000.000đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng. Ông P và ông H cho rằng, ông T thống nhất chịu 25.000.000 đồng tiền thuế, phí phát sinh và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T2 chỉ chuyển 225.000.000đồng cộng với số tiền 25.000.000đồng ông T2 nộp thuế, phí, và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông T2 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 250.000.000đồng. Ông P và ông T2 cho rằng đã thỏa thuận trước với ông T về số tiền 25.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, Căn cứ theo Điều 3 Hợp đồng “Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật”. Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng chuyển nhượng: Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp”. Như vậy, theo Hợp đồng ông T2 là người phải chịu các chi phí trên. Việc ông P và ông T2 tự thỏa thuận về việc ông T2 chỉ trả số tiền chuyển nhượng 225.000.000đồng là không phù hợp thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024. Từ đó, có cơ sở xác định số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Từ Minh T2 đã thanh toán chỉ có 225.000.000đồng.

[2.4.2] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: xét thấy, trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền từ ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P tự ý yêu cầu ông Trần Tuấn K thay mặt ông P nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vượt quá phạm vi được ủy quyền. Ông Từ Minh T2 chuyển tiền đến tài khoản của ông Trần Tuấn K theo yêu cầu của ông Trần Hoàng P là không đúng đối tượng nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024, dẫn đến việc ông Nguyễn Tấn T không nhận được tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do giữa ông Nguyễn Tấn T với ông Trần Tuấn K không có thỏa thuận về việc ông K có nghĩa vụ giao lại số tiền trên cho ông T, giữa ông K và ông T2 cũng không có thỏa thuận về quyền nghĩa vụ đối với số tiền ông T2 chuyển đến

tài khoản ông K. Việc ông K nhận tiền thay ông P là theo thỏa thuận giữa ông K và ông P nên ông P là người có quyền yêu cầu ông K giao lại số tiền trên cho ông P. Do đó cần buộc ông P có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông Từ Minh T2 và ông P có quyền khởi kiện ông K bằng vụ án khác để yêu cầu trả lại số tiền trên. Do ông T2 chỉ trả số tiền chuyển nhượng 225.000.000đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T2, buộc ông P trả cho ông T2 số tiền 225.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu của ông T2 về việc buộc ông P trả số tiền 25.000.000đồng. Do ông T chưa nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K không có quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Từ Minh T2 nên không chấp nhận yêu cầu của ông T2 về việc buộc ông T và ông K cùng chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cùng ông P.

[2.5] Xét yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2 về việc buộc ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P, ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất 177.900.000đồng

Xét thấy, ông Nguyễn Tấn T dù biết trên thửa đất 173 có tài sản của người khác nhưng vẫn ký Hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho ông Trần Hoàng P thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Trần Hoàng P với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn T và ông Từ Minh T2 dù biết trên đất có tài sản của người khác nhưng vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Như vậy bên chuyển nhượng gồm ông T và người đại diện là ông P và bên nhận chuyển nhượng ông T2 đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến Hợp đồng vô hiệu.

Ông Trần Tuấn K tuy nhận thay tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và không giao lại, nhưng đây không phải nguyên nhân hợp đồng không thực hiện được nên ông K không có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu

Về thiệt hại xảy ra: Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 19/3/2025:

Phần đất thửa 173 có giá 5.500.000 đồng/m². Phần đất tranh chấp có giá trị = $77,8\text{m}^2 \times 5.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 427.900.000\text{đồng}$.

Thiệt hại xảy ra = chênh lệch giá trị đất = $427.900.000\text{đồng} - 250.000.000\text{đồng} = 177.900.000 \text{ đồng}$.

Về nghĩa vụ chịu thiệt hại: ông T và ông P cùng có lỗi trong vai trò bên chuyển nhượng dẫn đến Hợp đồng vô hiệu nên phải có nghĩa vụ liên đới chịu thiệt hại tương đương mức độ lỗi. Ông T2 trong vai trò bên nhận chuyển nhượng cũng có lỗi trong việc dẫn đất hợp đồng vô hiệu nên phải có nghĩa vụ chịu thiệt hại tương đương mức độ lỗi. Ông Trần Tuấn K không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không có nghĩa vụ chịu thiệt hại

Như vậy, ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P có nghĩa vụ chịu thiệt hại tương đương với phần lỗi = $177.900.000 \text{ đồng} : 2 = 88.950.000\text{đồng}$

Ông Từ Minh T2 có nghĩa vụ chịu thiệt hại tương đương với phần lỗi của mình = $177.900.000 \text{ đồng} : 2 = 88.950.000\text{đồng}$.

Tuy nhiên, do ông Từ Minh T2 chỉ thanh toán 225.000.000đồng tiền chuyển nhượng tương đương 90% giá trị hợp đồng, nên chỉ có cơ sở buộc ông T và ông P

chịu trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông T2 số tiền tương đương 90% giá trị thiệt hại = $88.950.000\text{đồng} \times 90\% = 80.055.000\text{đồng}$.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2: buộc ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P chịu trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền 80.055.000đồng cho ông Từ Minh T2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2 về việc buộc ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P chịu trách nhiệm liên đới bồi thường số tiền 97.845.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Từ Minh T2 về việc buộc ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P bồi thường hại cho ông Từ Minh T2

[3] Chi phí tố tụng tổng cộng là 12.138.500đồng.

- Ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng tương đương với phần nghĩa vụ = $(80.055.000\text{đ} \times 12.138.500\text{đ}) : 177.900.000\text{đ} = 5.462.300\text{đồng}$ (ông T và ông P mỗi người chịu 2.731.100đ)

- Ông Từ Minh T2 có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng tương đương với phần nghĩa vụ = $(97.845.000\text{đ} \times 12.138.500\text{đ}) : 177.900.000\text{đ} = 6.676.200\text{đ}$.

Do ông Nguyễn Tấn T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Từ Minh T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền 6.676.200đ, ông Trần Hoàng P có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền = $5.462.300\text{đ} : 2 = 2.731.100\text{đồng}$

[4] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Trần Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Tấn T

- Ông Trần Hoàng P và ông Từ Minh T2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn về việc tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 vô hiệu

- Ông Trần Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Từ Minh T2 = $225.000.000\text{đồng} \times 5\% = 11.250.000\text{đồng}$

- Ông Từ Minh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận = $(25.000.000\text{đồng} + 97.845.000\text{đồng}) \times 5\% = 6.142.300\text{đồng}$

- Ông Từ Minh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V di dời giao trả đất không được chấp nhận

- Ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường cho ông Từ Minh T2 = $80.055.000\text{đồng} \times 5\% = 4.002.800\text{đồng}$

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 104, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Các Điều 122, 127, 131, 357, 468, 408, 502, 562, 569 Bộ luật dân sự 2015.

- Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T, cụ thể tuyên:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 2165, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024 được ký kết giữa ông Trần Hoàng P (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn T) với ông Từ Minh T2 được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 1275, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 173, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) từ chủ sử dụng ông Từ Minh T2 sang chủ sử dụng ông Nguyễn Tấn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2, cụ thể tuyên:

- Buộc ông Trần Hoàng P có trách nhiệm trả cho ông Từ Minh T2 số tiền 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Từ Minh T2 số tiền 80.055.000 đồng

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Từ Minh T2, cụ thể tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2024, bàn giao thửa đất số 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Từ Minh T2.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị Mỹ V di dời, giao trả toàn bộ diện tích đất và 03 căn nhà trên thửa 173 tờ bản đồ số 08, diện tích 77,8m² tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Từ Minh T2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P, ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới với ông Trần Hoàng P trả số tiền 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T, ông Trần Hoàng P, ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 97.845.000 (Chín mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Minh T2 về việc yêu cầu ông Trần Tuấn K chịu trách nhiệm liên đới với ông Trần Hoàng P và ông Nguyễn Tấn T bồi thường số tiền 80.055.000 (Tám mươi triệu không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

3. Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 12.138.500 (Mười hai triệu một trăm ba mươi tám nghìn năm trăm) đồng:

- Ông Nguyễn Tấn T phải chịu 2.731.100 (Hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn một trăm) đồng - đã nộp xong.

- Ông Trần Hoàng P phải chịu 2.731.100 (Hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn một trăm) đồng và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền trên.

- Ông Từ Minh T2 phải chịu 6.676.200 (Sáu triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm) đồng và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền trên

4. Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

5. Ông Trần Hoàng P được quyền khởi kiện ông Trần Tuấn K đối với thỏa thuận nhận tiền thay bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

6. Về án phí:

- Ông Trần Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.250.000 (Mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Ông Trần Hoàng P và ông Từ Minh T2 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Từ Minh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.142.300 (Sáu triệu một trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm) đồng, tổng cộng 6.442.300 (Sáu triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm) đồng. Số tiền 6.442.300 (Sáu triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T2 đã nộp là 10.558.000 (Mười triệu năm trăm năm mươi tám nghìn) đồng theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001019 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Thi hành án dân sự tỉnh V hoàn lại cho ông Từ Minh T2 số tiền 4.115.700 (Bốn triệu một trăm mười lăm nghìn bảy trăm) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí nêu trên.

- Ông Nguyễn Tấn T và ông Trần Hoàng P có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.002.800 (Bốn triệu không trăm lẻ hai nghìn tám trăm) đồng.

- Thi hành án dân sự tỉnh V hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005131 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005132 cùng ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 5-Vĩnh Long.
- TAND tỉnh Vĩnh Long.
- Phòng THADS khu vực 5.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lương Thị Thùy Dương