TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 170/2025/DS – ST
Ngày: 26/9/2025
Về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Đăng Khoa.

2. Bà Phạm Thị Kim Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 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: 117/2025/QĐXXST – DS, ngày 27/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 149a/2025/QĐST-DS ngày 11/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hứa Thanh H, sinh năm 1982 (Số C: 083082018606); bà Điêu Thị Thanh T, sinh năm 1990 (Số CCCD: 083190005038).

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị Loan T1, sinh năm 1997 (xin vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố A, phường A, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị Loan T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1987 (Số CCCD: 083087005917) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

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

Ông Trần Quang K, sinh năm 1987 (Số CCCD: 083087017744) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1950 (Số CCCD: 083150007171) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã M, thành Phố B, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố A, phường A, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị Kim A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hứa Thanh H và bà Điêu Thị Thanh T do bà Nguyễn Thị Loan T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H, bà T (vợ ông H) là chủ sở hữu của thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long). Trên đất có một căn nhà cấp 4 hiện tại do gia đình ông H đang quản lý, sử dụng. Vào ngày 26/10/2023, do cần vốn làm ăn nên ông H, bà T có vay của ông Bùi Thanh P số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 26/10/2023 đến ngày 26/10/2024. Bà T và ông H nhận tiền mặt trực tiếp từ ông P tại thời điểm hai bên ký hợp đồng ủy quyền. Để đảm bảo cho khoản vay của mình ông P yêu cầu ông H và bà T phải thế chấp sổ đỏ cho ông P để làm tin; tuy nhiên, hai bên không có ký kết hợp đồng vay tài sản. Cùng ngày, ông H, bà T và ông P có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 2244, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1. Theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền thì ông H, bà T ủy quyền toàn phần cho ông P được quyền cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn,...đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thời hạn ủy quyền 01 năm kể từ ngày 26/10/2023 đến ngày 26/10/2024. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông H, bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay ông H, bà T đóng lãi đầy đủ cho ông P mỗi tháng 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) đến tháng 6 năm 2024 thì ngưng không đóng lãi nữa, có khi đóng lãi bằng tiền mặt có khi qua hình thức chuyển khoản; không có biên nhận về việc đóng lãi do chuyển tiền đóng lãi thông qua cửa hàng tạp hóa nên không thể sao kê tài khoản ngân hàng. Do thời hạn vay sắp hết ông H, bà T muốn thỏa thuận với ông P để chuộc lại đất. Tuy nhiên, qua nhiều lần liên hệ với ông P nhưng không gặp được ông P. Sau đó, ông H và bà T đi trích lục thông tin thửa đất thì biết được thông tin vào ngày 20/11/2023 ông Bùi Thanh P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2425/HĐCNQSDĐ, quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 qua cho ông Trần Quang K. Hiện nay ông Trần Quang K là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 của ông H, bà T. Việc ông P ký chuyển nhượng phần đất trên qua cho ông K nhưng ông P không thông báo cho ông H, bà T biết, tiền chuyển nhượng đất

ông P cũng không giao cho ông H, bà T. Ông H, bà T chỉ vay tiền của ông P chứ không bán đất, hiện tại phần đất trên đang có một căn nhà cấp 4 do gia đình ông H (bao gồm: bà Kim A là mẹ ruột ông H, ông H, bà T) đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, nay ông Hứa Thanh H và bà Điêu Thị Thanh T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2023 được ký kết giữa ông H, bà T và ông Bùi Thanh P, số công chứng công chứng 2244, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1. Ông H, bà T đồng ý trả lại cho ông Bùi Thanh P số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Thanh P qua cho ông Trần Quang K đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo đo đạc thực tế là thửa đất số 85-1, 85-2, tờ bản đồ số 4, tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre) số công chứng 2425/HĐCNQSDĐ, quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Quang K qua cho ông Hứa Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo đo đạc thực tế là thửa đất số 85-1, 85-2, tờ bản đồ số 4, tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

Bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang K vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Tại bản tự khai ngày 31/12/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: bà Kim A là mẹ ruột của ông Hứa Thanh H, nguồn gốc thửa đất trên là do mẹ ruột của bà Kim A là bà Nguyễn Thị L tặng cho ông H. Hiện nay trên đất có căn nhà cấp 4 do gia đình bà Kim A xây dựng và quản lý, sử dụng. Năm 2023 do cần vốn làm ăn nên vợ chồng con trai bà Kim A có vay của ông Bùi Thanh P số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 26/10/2023 đến ngày 26/10/2024. Để đảm bảo cho khoản vay của mình thì H và T đã ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre qua cho ông P. Sau khi ông H khởi kiện thì bà Kim A mới biết được thông tin ông P đã chuyển nhượng phần đất của ông H qua cho ông Trần Quang K. Thực tế gia đình bà Kim A không có chuyển nhượng nhà và phần đất thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre qua cho ông K, tiền nhận chuyển nhượng đất bà Kim A và ông H, bà T không có nhận. Phần đất trên vẫn do gia đình bà Kim A quản lý, sử dụng. Vì vậy, nay bà Kim A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình; riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang K chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 408, 463, 468, 470, 565 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định liên quan đến án phí, lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T, cụ thể:

Hủy hợp đồng ủy quyền số 2244, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng Văn phòng C1 giữa ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T và ông Bùi Thanh P đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4) tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tinh V).

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2425/HĐCNQSDĐ ngày 20/11/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Bùi Thanh P (do ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T ủy quyền) và ông Trần Quang K đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4) tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long). Hậu quả của hợp đồng sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Quang K sang cho ông Hứa Thanh H.

Ghi nhận việc ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T đồng ý trả cho ông Bùi Thanh P số tiền vay 30.000.000 đồng.

Tuyên án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Bùi Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang K vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là phù hợp.

[2] Xét về Hợp đồng ủy quyền số Công chứng 2244 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 26/10/2023:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng hợp đồng này là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là "Hợp đồng vay tài sản" với số tiền vay là 30.000.000 đồng giữa vợ chồng ông H, bà T với ông P. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ: thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho phía bị đơn là ông Bùi Thanh P, tuy nhiên ông P vẫn vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đồng thời không có giao nộp cho Toà án văn bản ghi ý kiến của ông P đối với yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà T, cũng như không có giao nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để phản đối yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà T đưa ra.

[2.2] Căn cứ vào Điều 91 và 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do là một giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, căn cứ vào các tình tiết sau: Mục đích thực sự của giao dịch: Các bên không hề có ý chí xác lập một quan hệ ủy quyền thực sự. Mục đích của việc ký kết hợp đồng này là để bảo đảm cho một hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông H, bà T với ông P. Có một khoản vay thực tế số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng. Giao dịch vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền diễn ra đồng thời vào ngày 26/10/2023. Nguyên đơn xác định đã thực hiện nghĩa vụ trả lãi hàng tháng cho ông P cho đến tháng 6/2024, thể hiện bản chất của một quan hệ vay tài sản. Chính ông P đã yêu cầu ông H và bà T phải "thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" để làm tin, nhưng lại sử dụng hình thức hợp đồng ủy quyền toàn phần để thực hiện mục đích này. Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...". Hợp đồng ủy quyền số Công chứng 2244 là giao dịch giả tạo nên bị tuyên vô hiệu. Giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông H, bà T đồng ý trả lại số tiền vay vốn gốc 30.000.000 đồng cho ông P.

[3] Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2425/HĐCNQSDĐ, quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Bùi Thanh P (do ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T ủy quyền) và ông Trần Quang K:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vì cho rằng: việc ông P ký chuyển nhượng phần đất trên qua cho ông K nhưng ông P không thông báo cho ông H, bà T biết, tiền chuyển nhượng đất ông P cũng không giao cho ông H, bà T. Ông H, bà T chỉ vay tiền của ông P chứ không bán đất, hiện tại phần đất trên đang có một căn nhà cấp 4 do gia đình ông H (bao gồm: bà Kim A, ông H, bà T) đang quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ: thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang K, tuy nhiên ông K vẫn vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đồng thời không có giao nộp cho Toà án văn bản ghi ý kiến của ông K đối với yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà T, cũng như không có giao nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để phản đối yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà T đưa ra.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập dựa trên Hợp đồng ủy quyền số Công chứng 2244. Do Hợp đồng ủy quyền đã bị tuyên vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng cũng vô hiệu theo vì các lý do sau:

[3.2.1] Người xác lập giao dịch không có thẩm quyền: Vì Hợp đồng ủy quyền số Công chứng 2244 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, ông Bùi Thanh P chưa bao giờ có quyền đại diện hợp pháp cho ông H, bà T để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định một trong những điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực là chủ thể tham gia phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi phù hợp. Khi không có quyền đại diện hợp pháp, ông P không đủ thẩm quyền để định

đoạt tài sản của người khác. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2425 ngày 20/11/2023 đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

[3.2.2] Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được: Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng bị vô hiệu khi có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ thời điểm giao kết. Trong vụ án này, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, gia đình ông H, bà T và bà Kim A vẫn đang sinh sống, quản lý và sử dụng ổn định tài sản này. Người chuyển nhượng (ông P) không có quyền chiếm hữu và sử dụng thực tế nên không thể thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng (ông K). Việc bàn giao tài sản là nghĩa vụ cốt lõi của hợp đồng chuyển nhượng và việc này là bất khả thi ngay từ đầu do vướng mắc về quyền sở hữu và chiếm hữu thực tế.

[3.2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông P và ông K không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "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". Do ông K là bên nhận chuyển nhượng chưa nhận tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông H, bà T nên không buộc hoàn trả. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4), tọa lạc xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long) đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Quang K, do đó cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Trần Quang K sang cho ông Hứa Thanh H theo quy định pháp luật.

[4] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà T đối với ông P và ông K được chấp nhận nên buộc ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, buộc ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản) là 8.612.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà T được chấp nhận nên buộc bị đơn ông P phải chịu. Do nguyên đơn ông H, bà T đã tạm nộp nên buộc ông P phải hoàn trả cho ông H, bà T là 8.612.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 408, 463, 466, 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 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 và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Thanh H và bà Điêu Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2244, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên ủy quyền là ông Hứa Thanh H, bà Điêu Thị Thanh T và bên được ủy quyền là ông Bùi Thanh P là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2425/HĐCNQSDĐ, quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Bùi Thanh P (đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà T) và ông Trần Quang K đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4), diện tích 131,2m^2, tọa lạc xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

Ghi nhận việc ông Hứa Thanh H và bà Điêu Thị Thanh T đồng ý trả lại cho ông Bùi Thanh P số tiền gốc đã vay là 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Bùi Thanh P, ông Trần Quang K không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số phát hành: DM 472314, số vào sổ cấp GCN: VP12998 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 27/12/2023) đối với thửa đất số 532, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 85, tờ bản đồ số 4), diện tích 131,2m^2, tọa lạc xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long) từ tên ông Trần Quang K sang cho ông Hứa Thanh H theo quy định pháp luật.

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 30/6/2025 kèm theo).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Buộc ông Trần Quang K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Hứa Thanh H và bà Điêu Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005385 ngày 15 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Vĩnh Long).

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản) là 8.612.000 đồng (Bằng chữ: Tám triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng) buộc bị đơn ông P phải chịu. Do nguyên đơn ông H, bà T đã tạm nộp nên buộc ông P phải hoàn trả cho ông H, bà T là 8.612.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ, KT, TT và THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

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

Nguyễn Ngọc Đạt