

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 144/2025/DS-ST

Ngày: 25-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu
trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thế Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Thành Tâm.
- Ông Lương Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 755/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 95/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1986 và ông Trần Văn T5, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Số nhà 65, Đường 56, Nhánh 2, Tổ 1, Khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố H); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Minh T, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 6, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc T2, sinh năm 1999; địa chỉ: Khu phố 2, phường M, thành phố B, tỉnh B (nay là khu phố M, phường B, thành phố H); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2025), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Trương Thị T3, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 12/5A15, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B (nay là phường B, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Văn phòng công chứng N; địa chỉ: Đường H, Tổ 14, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.2. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng A); địa chỉ: Số 235D, Đường vào hồ tắm B, Tổ 12, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.3. Bà Trần Minh T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 6, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4.4. Ông H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 8, Khu phố 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.5. Bà I, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 8, Khu phố 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5) trình bày:

Tháng 9/2024, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 có vay của bà Trần Minh T số tiền 100.000.000 đồng để chữa bệnh cho mẹ ruột của bà H với điều kiện bà H, ông T5 giao cho bà T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số bìa ĐĐ 688089, sổ vào sổ cấp GCN: 08558 của thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn vay 03 tháng, kể từ ngày 18/9/2024 đến ngày 18/12/2024, lãi suất thỏa thuận 2.500.000 đồng/tháng. Bà T đã chuyển khoản số tiền vay cho bà H và ông T5.

Ngày 18/9/2024, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 với bà Trần Minh T ký với nhau Hợp đồng ủy quyền số 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo khoản vay của bà H, ông T5 đối với bà T.

Hiện nay, bà H và ông T5 đã có đủ tiền để trả cho bà T nhưng bà T không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 688089, sổ vào sổ cấp GCN: CS08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/4/2022, cập nhật biến động ngày 22/2/2023 cho ông T5 và bà H. Do đó, ông T5 và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 với bên được ủy quyền: Bà Trần Minh T lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện) với bên được ủy quyền: Bà Trương Thị T3 lập ngày 28/9/2024 tại Văn phòng công chứng T, số công chứng: 10546, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bà Trương Thị T3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 688089, sổ vào sổ cấp GCN: CS08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/4/2022, cập nhật biến động ngày 22/2/2023 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) cho bà H.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 trả lại cho bà Trần Minh T số tiền gốc đã nhận và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà Trương Thị T3: Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị Ngọc T2 trình bày:

Tháng 9/2024, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 có vay của bà Trần Minh T tiền số tiền 300.000.000 đồng với điều kiện bà H, ông T5 giao cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số bìa ĐĐ 688089 (sổ vào sổ cấp GCN: 08558) của thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn vay là 03 tháng, kể từ ngày 18/9/2024 đến ngày 18/12/2024. Bà T chuyển khoản cho bà H số tiền 100.000.000 đồng và giao tiền mặt số tiền 200.000.000 đồng (không có văn bản, giấy tờ).

Ngày 18/9/2024, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 với bà Trần Minh T ký với nhau Hợp đồng ủy quyền số 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nliên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo khoản vay của bà H, ông T5 đối với bà Tiến.

Bà Trần Minh T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 liên đới trả số tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm với số tiền gốc tính từ thời điểm cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà Trương Thị T3: Bà Trần Minh T đồng ý trả cho bà Trương Thị T3 số tiền gốc đã vay và tiền lãi theo quy định pháp luật. Bà xác định khoản vay là của bà T đối với bà Trương Thị T3, không liên quan đến bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (Bà Trương Thị T3) trình bày:

Ngày 28/9/2024, bà Trần Minh T (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5) có ký hợp đồng ủy quyền cho Bà Trương Thị T3 được đề nghị trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản, đăng ký biến động thông tin ... liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng của bà T đối với bà Trương Thị T3. Ngày 28/9/2024, bà Trương Thị T3 đã chuyển vào số tài khoản của bà Trần Minh T1 số tiền 475.000.000 đồng. Bà Trương Thị T3 cho rằng ông Trần Văn T5 và bà Nguyễn Thị Thu H là người đã ủy quyền cho bà Trần Minh T được quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024 tại

Văn phòng công chứng N, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Trương Thị T3 là người đã chuyển khoản số tiền 475.000.000 đồng vào số tài khoản của bà Trần Minh T1. Do đó, bà Trương Thị T3 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc bà Trần Minh T, bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 liên đới trả cho Bà Trương Thị T3 số tiền gốc đã vay là 500.000.000 đồng.

- Buộc bà Trần Minh T, bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 liên đới trả cho Bà Trương Thị T3 số tiền lãi trên số tiền gốc với lãi suất là 20% từ thời điểm vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Bà Trương Thị T3 đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 688089, số vào sổ cấp GCN: CS08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/4/2022, cập nhật biến động ngày 22/2/2023 của thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh).

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H1 và bà I) thống nhất trình bày:

Ông H1 là em trai của bà Nguyễn Thị Thu H. Bà I là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Thu H. Ông H1 và bà I đang sinh sống tại thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Ông H1 và bà I thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5. Đối với nội dung khác yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng công chứng N) có văn bản trình bày:

Văn phòng công chứng N có công chứng Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD theo yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị Thu H. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Văn phòng công chứng N đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 17 Luật Công chứng năm 2014. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt, các bên tự đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung, không có ý kiến, điều chỉnh, sửa đổi, nội dung trong hợp đồng phản ánh đúng ý chí nguyện vọng của các bên tham gia. Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, ý nghĩa, hệ quả pháp lý; các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên không nhận được đơn thưa khiếu nại, văn bản ngăn chặn tài sản của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, việc Văn phòng công chứng N tiến hành công chứng Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng N không rõ thông tin liên quan đến số tiền tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 với bà Trần Minh T. Do đó, Văn phòng công chứng N không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng công chứng Từ Minh Tuấn, nay là Văn phòng công chứng A) có văn bản trình bày:

Ngày 28/9/2024, Văn phòng công chứng Tcó nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N) với bên được ủy quyền: Bà Trương Thị T3 được Công chứng viên Văn phòng công chứng Tchứng thực, có số công chứng: 10546, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện) ủy quyền cho bà Trương Thị T3 thực hiện một số hành vi đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số bìa ĐĐ 688089, số vào sổ cấp GCN: 08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/4/2022, đăng ký biến động ngày 29/12/2022 và ngày 22/02/2023 cụ thể như sau:

Thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh), hình thức sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: 308,3m² (ODT: 112,5m², cây lâu năm: 195,8m²), trong đó có 28,3m² cây lâu năm thuộc PVBVKCHTGTĐB, thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 6/2050.

Phạm vi ủy quyền: Bên A ủy quyền cho bên B được thực hiện toàn bộ nội dung đã được ủy quyền, trừ nội dung ủy quyền lại cho bên thứ ba theo Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền đại diện bên A đề nghị trích lục thửa đất theo quy định pháp luật, xác nhận tình trạng bất động sản, đăng ký biến động các thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập, ký tên, nộp, rút, bổ sung, nhận các giấy tờ, văn bản, hồ sơ và quyết định những vấn đề liên quan đến việc ủy quyền.

Thời hạn ủy quyền là thời hạn còn lại theo Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng Nhoặc chấm dứt theo quy định pháp luật.

Bà Trần Minh T cam đoan Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N còn hiệu lực theo quy định pháp luật. Bà T đã thông báo cho bà H và ông T5 biết giao dịch theo hợp đồng này.

Bà Trần Minh T là người ký phiếu yêu cầu công chứng và hợp đồng được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không bị ai ép buộc. Trước khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên đã được nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý và hợp đồng phản ánh ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng T không nhận được đơn thưa, khiếu nại hoặc văn bản ngăn chặn của các cơ quan liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh).

Văn phòng công chứng Tkhông có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 , đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Minh T 1) vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thụ lý vụ án và thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 .

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trương Thị T3 về việc yêu cầu bà Trần Minh T thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho bà Trương Thị T3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị T3 về việc yêu cầu bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 phải liên đới thực hiện nghĩa vụ cùng với bà Trần Minh T .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp về tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn đang cư trú tại Tổ 6, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường L, thành phố H) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Văn phòng công chứng N, Văn phòng công chứng T(nay là Văn phòng công chứng A), bà Trương Thị T3 , ông Nguyễn Trung Hậu, bà I có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại phiên tòa, bà Trần Minh T1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Xét sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét đơn yêu cầu phản tố của bà Trần Minh T : Ngày 30/6/2025, bà Trần Minh T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 trả số tiền 340.080.000 đồng, trong đó tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính 40.080.000 đồng. Tòa án đã ra thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng bà Tkhông nộp tiền tạm ứng án phí. Do đó, Tòa án không thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của bà Ttheo quy định tại Điều 146, Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 17 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQG14 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.

[3.2] Xét hình thức và tính pháp lý của hợp đồng ủy quyền:

[3.2.1] Về hình thức của hợp đồng ủy quyền:

Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 với bên được ủy quyền: Bà Trần Minh T) và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/9/2024 tại Văn phòng công chứng Tgiữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện) với bên được ủy quyền: Bà Trương Thị T3: Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không bị ai ép buộc. Trước khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, các bên đã được nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý và hợp đồng phản ánh ý chí, nguyện vọng của các bên tham gia. Tại thời điểm công chứng không nhận được đơn thưa, khiếu nại hoặc văn bản ngăn chặn của các cơ quan liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T , huyện B , tỉnh B (nay là phường V , thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, hình thức của hợp đồng ủy quyền phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2.2] Về tính pháp lý của hợp đồng:

Đối với Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N, số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 với bên được ủy quyền: Bà Trần Minh T : Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Minh T thừa nhận việc các bên ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo khoản vay của bà H và ông T5 đối với bà Tiến, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét hợp đồng ủy quyền là giả tạo, nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 122 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng ủy quyền vô hiệu còn hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật. Giao dịch dân sự vô hiệu 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, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/9/2024 tại Văn phòng công chứng Tgiữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện) với bên được ủy quyền: Bà Trương Thị T3 : Quá trình giải quyết vụ án, Bà Trương Thị T3 cho rằng việc các bên ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo khoản vay của bà T đối với bà Trương Thị T3 . Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận hợp đồng ủy quyền là giả tạo, nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền, để đảm bảo khoản vay của bà T đối với bà Trương Thị T3 . Do đó, hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông T5(do bà T là người đại diện) với bà T3 vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cũng 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, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận còn hợp đồng vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Tại Văn bản số: 6253/CNBTU-ĐK ngày 10/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên cung cấp thông tin thể hiện thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T , huyện B , tỉnh B (nay là phường V , thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 08/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Thu H. Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên chưa nhận được văn bản ngăn chặn và chưa tiếp nhận hồ sơ chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T , huyện B , tỉnh B (nay là phường V , thành phố Hồ Chí Minh). Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 13/8/2025 thể hiện, bà I và ông

Hậu là người sinh sống trên thửa đất. Xét thấy, thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) chưa có thông tin đăng ký biến động. Bà Trương Thị T3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 688089, sổ vào sổ cấp GCN: CS08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/4/2022, cập nhật biến động ngày 22/2/2023 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị Thu H. Do đó, cần buộc bà Trương Thị T3 trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H.

[3.4] Xét hợp đồng vay tài sản:

[3.4.1] Xét hợp đồng vay tài sản của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 đối với bà Trần Minh T:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tcho rằng bà H và ông T5 vay của bà Tsố tiền gốc 300.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển khoản 100.000.000 đồng và đưa tiền mặt 200.000.000 đồng) nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được bà H, ông T5 thừa nhận nên không có cơ sở xem xét. Bà H và ông T5 xác định ngày 18/9/2024 có vay của bà Tsố tiền 97.500.000 đồng (bằng hình thức chuyển khoản). Ngày 18/10/2024, bà H và ông T5 đã trả cho bà Tsố tiền lãi 2.500.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Xét thấy, giữa bà Tiến, bà H và ông T5 thỏa thuận tiền lãi 2.500.000 đồng/tháng là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Minh Tuấn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng lãi suất là 20%/năm tính từ thời điểm cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận. Đối với số tiền lãi vượt quá quy định sẽ trừ vào tiền gốc, cụ thể như sau:

Số tiền lãi bà H và ông T5 phải đã cho bà T phù hợp với quy định pháp luật trên số tiền gốc đã vay 97.500.000 đồng là 1.624.935 đồng/tháng. Số tiền lãi đã trả vượt quá quy định là 875.065 đồng sẽ được trừ vào số tiền gốc 97.500.000 đồng. Số tiền gốc còn lại bà H và ông T5 nợ bà T là 97.500.000 đồng - 875.065 đồng = 96.624.935 đồng. Số tiền bà H và ông T5 phải trả cho bà T tính từ ngày 18/10/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025):

Số tiền gốc còn lại: 96.624.935 đồng.

Số tiền lãi: 96.624.935 đồng x 20%/năm x 11 tháng 07 ngày = 18.089.610 đồng.

Tổng cộng: 114.714.545 đồng.

[3.4.2] Xét hợp đồng vay tài sản của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5, bà Trần Minh T1, bà Trần Minh T đối với bà Trương Thị T3:

Bà Trương Thị T3 yêu cầu bà Trần Minh T, bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 phải liên đới trả cho Bà Trương Thị T3 số tiền gốc và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ thời điểm cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Ngày 28/9/2024, bà Trần Minh T (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5) có ký hợp đồng ủy quyền cho Bà Trương Thị T3 được đề nghị trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản, đăng ký biến động thông tin ... liên quan đến thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Xét giao dịch vay tiền chỉ phát sinh giữa bà Trương Thị T3 với bà Trần Minh T. Bà Trương Thị T3 là người chuyển số tiền gốc vào tài khoản của bà Trần Minh T1. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T xác nhận bà T nhờ bà T3 chuyển số tiền vay vào tài khoản của bà T3 và bà T đã

nhận lại số tiền 475.000.000 đồng từ bà T3. Người đại diện theo ủy quyền của bà Txác định đây là khoản vay của bà Tđối với bà Trương Thị T3 , không liên quan đến bà T3, bà H , ông Tây. Do đó, bà Trương Thị T3 yêu cầu bà H , ông Tây, bà T3 phải liên đới cùng bà Tthực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Trương Thị T3 là chưa phù hợp theo thỏa thuận tại hợp đồng vay tiền lập ngày 28/9/2024. Giữa bà Trương Thị T3 và bà Tthỏa thuận lãi suất cho vay là 2%/tháng (tương đương 24%/năm) là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Tthống nhất với yêu cầu của bà Trương Thị T3 về việc yêu cầu tính lãi suất là 20%/năm tính từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền gốc thực tế bà T3 chuyển vào số tài khoản của bà T3 (nhận thay cho bà Tiến) vào ngày 28/9/2024 là 475.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bà Ttrả cho bà T3 số tiền gốc là 475.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) với lãi suất 20%/năm trên số tiền gốc là 475.000.000 đồng x 20%/năm x 11 tháng 27 ngày = 94.204.565 đồng; tổng cộng: 569.204.565 đồng.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[5] Về chi phí sao lục hồ sơ và xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 tự nguyện chịu toàn bộ và đã thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 liên đới chịu số tiền 5.735.727 đồng.

Bà Trần Minh T phải chịu số tiền 27.368.182 đồng.

Bà Trương Thị T3 phải chịu số tiền 1.550.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQG14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N, có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 với bên được ủy quyền: Bà Trần Minh T vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/9/2024 tại Văn phòng công chứng T(nay là Văn phòng công chứng A), có số công chứng: 10546, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 (do bà Trần Minh T làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2024 tại Văn phòng công chứng N, có số công chứng: 8240, quyền số: 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD) với bên được ủy quyền: Bà Trương Thị T3 vô hiệu.

- Buộc bà Trương Thị T3 trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 688089, sổ vào sổ cấp GCN: CS08558 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/4/2022, cập nhật biến động ngày 22/2/2023 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 11 có diện tích 308,3m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh B (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn T5 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Minh T số tiền 114.714.545 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm mười bốn nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng), trong đó:

Tiền gốc: 96.624.935 đồng (chín mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng).

Tiền lãi: 18.089.610 đồng (mười tám triệu không trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm mười đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trương Thị T3 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” như sau:

Buộc bà Trần Minh T có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị T3 số tiền 569.204.565 đồng (năm trăm sáu mươi chín triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó:

Tiền gốc: 475.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Tiền lãi: 94.204.565 đồng (chín mươi bốn triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” như sau:

- Yêu cầu bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 liên đới trả thực hiện nghĩa vụ trả tiền cùng với bà Trần Minh T.

- Yêu cầu bà Trần Minh T, bà Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 liên đới trả thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

4. Về chi phí sao lục hồ sơ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 tự nguyện chịu toàn bộ và đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 phải liên đới chịu số tiền 5.735.727 đồng (năm triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005880 ngày 26/11/2024, số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000343 ngày 14/4/2025 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000344 ngày 14/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Văn T5 còn phải liên đới nộp số tiền 4.835.727 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng).

Bà Trần Minh T phải nộp số tiền 27.368.182 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn một trăm tám mươi hai đồng).

Bà Trương Thị T3 phải chịu số tiền 1.550.000 đồng (một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền 13.328.000 đồng (mười ba triệu ba trăm hai mươi tám nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004523 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát. Trả lại cho bà Trương Thị T3 số tiền còn lại 11.778.000 đồng (mười một triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng)

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 - TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 - TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Hồ Thế Chính

