TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2025/DSST
Ngày: 14/3/2025
V/v: T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Cao Thị Thanh Trúc.**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: - Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thu**
- Bà **Lý Thị Kim Hân**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Phan Thị Ngọc Diệp** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Đại diện Viện kiểm sát quận Ninh Kiều tham gia phiên toà: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 02 và ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 693/2024/TLST- DSST ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 07/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:** Ông **Nguyễn Thanh S,** bà **Đặng Thị Đ,** ông **Nguyễn Văn Q,** bà **Nguyễn Thị Lệ T.**

Địa chỉ: D, tổ A, KV B, P. H, Q. C, Tp .C.

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Đ, ông Q, bà T: Ông **Nguyễn Phương G** – Theo giấy ủy quyền lập ngày 04/5/2024.

Địa chỉ: E CMT8, P. B, Q. B, Tp .C.

**** Bị đơn*:**

1. Ông **Đỗ Thanh T1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: C, KDC khu vực G, P. A, Q. N, Tp . C.

2. Ông **Trương Văn Thanh L**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số D, L, P. A, Q. N, TP . C.

** **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

1. **Văn phòng C**

Địa chỉ: C, đường N, P. A, Q. N, Tp .C.

2. **Văn phòng C1.**

Địa chỉ: B đường N, KDC I, KV F, P. A, Q. N, Tp .C.

(*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt. Người liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phương G trình bày:***

Từ mối quan hệ xã hội gia đình nguyên đơn quen biết ông Đỗ Thanh T1. Biết hoàn cảnh của nguyên đơn khó khăn cần tiền trị bệnh nên ông T1 giới thiệu ông T1 là cán bộ của Ngân hàng K. Ông T1 đề nghị ông S ký ủy quyền thửa đất 152, tờ bản đồ số 02, diện tích 61,3m^2, giấy chứng nhận QSD đất số 000011.QSDĐ do UBND quận C cấp ngày 27/02/2004 cho hộ bà Đặng Thị Đ đứng tên chủ hộ sang cho ông T1 để ông T1 thế chấp Ngân hàng vay tiền đưa lại cho gia đình ông S. Vì tin tưởng nên vào ngày 09/7/2021 tại Văn phòng C bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng ủy quyền thửa đất 152 cho ông T1 và giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho ông T1. Cùng ngày ông S, bà Đ có nhận của ông T1 số tiền 20.000.000đồng (*Hai mươi triệu đồng*). Đến khoảng 01 năm sau tức ngày 19/5/2022 thì ông T1 yêu cầu ông S, bà Đ viết giấy nợ và ghi số tiền vay lên đến 30.000.000đồng (*Ba mươi triệu đồng*). Thời điểm ký ủy quyền cho ông T1 trên thửa đất 152 có căn nhà do gia đình nguyên đơn sinh sống, cho đến nay gia đình nguyên đơn cũng sống trên căn nhà này. Mỗi tháng nguyên đơn đều đóng lãi cho ông T1 số tiền 450.000đồng, tức 1,5%/tháng, đóng được 20 tháng bằng số tiền 9.000.000đồng (*Chín triệu đồng*).

Thời gian sau nguyên đơn phát hiện ông T1 ký chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trương Văn Thanh L nên các nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và ông Đỗ Thanh T1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 152, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 giữa ông Đỗ Thanh T1 và ông Trương Văn Thanh L lập ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C1 theo số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu ông T1, ông L trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD thửa đất 152 cho hộ bà Đặng Thị Đ.

- Nguyên đơn sẽ trả lại cho ông T1 21.000.000đồng còn lại vì đã trả được 9.000.000đồng.

* ***Bị đơn ông Đỗ Thanh T1***: vắng mặt.

* ***Bị đơn ông Trương Văn Tranh L1 trình bày:*** Thông qua sự giới thiệu của người quen, vào ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C1 ông có ký nhận chuyển nhượng thửa đất 152, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 cho hộ bà Đặng Thị Đ đứng tên chủ hộ do ông Đỗ Thanh T1 đại diện ký chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (*Hai*

trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông trả cho ông T1 số tiền 200.000.000đồng, trả tiền mặt và không làm biên nhận. Ông T1 giao bản chính giấy chứng nhận QSD thửa đất cho ông để làm thủ tục sang tên. Thời điểm trước khi nhận chuyển nhượng đất ông được người dẫn đi xem đất, hiện trạng đất là đất trống đồng thời ông có hỏi phòng công chứng xác định là đất sạch nên ông mới đồng ý ký nhận chuyển nhượng.

Sau đó ông có liên hệ nộp thuế để làm thủ tục sang tên thì cơ quan thuế đòi căn cước công dân bà Đ, ông tìm không ra căn cước của bà Đ nên để hồ sơ lại, gần đây ông lục tại phòng công chứng thì tìm được CCCD bà Đ nên tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng khi nộp hồ sơ thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C nói phía bà Đ khởi kiện tại Tòa án quận N nên trả hồ sơ lại.

Việc ông nhận chuyển nhượng là thật nên yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là thành viên hộ bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q (do ông Đỗ Thanh T1 làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn Thanh L là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng yêu cầu được giải quyết vắng mặt đại diện mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Văn phòng C ký công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và ông Đỗ Thanh T1. Văn bản công chứng nêu trên là do hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết. Văn phòng C đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng không có ý kiến đối với tranh chấp giữa các bên và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đại diện mình.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng rên là vô hiệu. Tự nguyện trả lại cho ông T1 số tiền ghi nhận tại giấy nhận nợ là 30.000.000 đồng và lãi từ tháng 02/2024 đến ngày 01/3/2025 là 13 tháng với mức lãi suất ghi nhận tại giấy nhận nợ là 1,5%/tháng bằng số tiền 5.850.000 đồng. Đồng thuời sẽ tiếp tục trả lãi từ ngày 02/3/2025 đến khi trả dứt nợ.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

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

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và ông Đỗ Thanh T1 là vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là thành viên hộ bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q (do ông Đỗ Thanh T1

làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn Thanh L là vô hiệu.

3. Ông Trương Văn Thanh L có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 152 cho các nguyên đơn.

Trường hợp ông L không hợp tác, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSD đất số DD284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 để cấp lại giấy cho hộ bà Đ.

4. Tách phần giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đỗ Thanh T1 và ông Trương Văn Thanh L ra để giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

5. Ông Nguyễn Thanh S và bà Đặng Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Thanh T1 số tiền vốn là 30.000.000 đồng và lãi là 5.850.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh S và bà Đặng Thị Đ còn phải tiếp tục trả lãi cho ông T1 từ ngày 02/3/2025 với mức lãi suất là 1,5%/tháng cho đến khi trả dứt nợ.

6. Về chi phí thẩm định tài sản và án phí vụ kiện: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn. Xét đây là quan hệ: "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông Đỗ Thanh T1 luôn vắng mặt. Kết quả xác minh ông T1 hiện không còn sinh sống tại địa chỉ: C, KDC khu vực G, P. A, Q. N, Tp . là địa chỉ ghi nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hiện không rõ địa chỉ cư trú của đương sự này. Xét thấy: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán có ghi rõ" *trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở". Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung…".* Do vậy đủ cơ sở xác định đây là trường hợp đương sự cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông T1 là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ông Trương Văn Thanh L, tại phiên tòa xét xử ngày 24/02/2025 ông L có mặt, Hội đồng xét xử quyết định tạm dừng phiên tòa để ông L bổ sung chứng cứ và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 15h30 ngày 14/3/2025, tuy nhiên đến ngày mở lại phiên tòa ông L vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt ông L.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và ông Đỗ Thanh T1*.

Vào ngày 09/7/2021 tại Văn phòng C bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Thanh T1 với nội dung ông T1 được thay mặt quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, vay vốn Ngân hàng đối với thửa đất 152, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 cho hộ bà Đặng Thị Đ đứng tên chủ hộ. Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng.

Theo đại diện nguyên đơn việc các nguyên đơn ký ủy quyền thửa đất trên cho ông T1 là do yêu cầu của ông T1 đổi lại ông T1 sẽ cho nguyên đơn vay tiền. Chứng cứ chứng minh là giấy nhận nợ của bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S lập ngày 19/5/2022. Theo đại diện nguyên đơn ngày ký hợp đồng ủy quyền (09/7/2021) bà Đ và ông S đã nhận của ông T1 20.000.000 đồng nhưng không làm giấy nhận nợ. Đến ngày 19/5/2022 cộng vốn và lãi ông T1 làm giấy nợ với số tiền vay là 30.000.000 đồng. Chứng cứ này phù hợp lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Cho thấy việc ủy quyền của nguyên đơn không trên cơ sở tự nguyện mà vì mục đích khác nên xác định hợp đồng này là vô hiệu.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đỗ Thanh T1 và ông Trương Văn Thanh L:*

Vào ngày 22/3/2023 tại Văn phòng C1, ông Đỗ Thanh T1 ký chuyển nhượng cho ông Trương Văn Thanh L QSD đất thửa đất 152, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 theo số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi nhận là 200.000.000 đồng. Ông L cho rằng đã trả đủ bằng tiền mặt cho ông T1 nhưng không làm biên nhận. Ông Đỗ Thanh T1 thì vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày 24/02/2025 ông L lại trình bày trả 100.000.000 đồng bằng tiền mặt nhưng không làm biên nhận; 100.000.000 đồng còn lại ông chuyển khoản cho ông T1 nên Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để ông L cung cấp chứng cứ chuyển khoản nhưng khi mở lại phiên tòa ông L vắng mặt cũng không cung cấp chứng cứ liên quan.

Nhận thấy, về mặt hình thức thì việc Văn phòng C1 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là thành viên hộ bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q (do ông Đỗ Thanh T1 làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn Thanh L là chưa đúng

theo quy định. Bởi thành viên hộ bà Đ còn có con gái là Nguyễn Thị Lệ T, bà T không ký ủy quyền cho ông T1 cũng không tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L là chưa đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng đất hộ.

Hơn nữa từ khi ông L nhận chuyển nhượng thì QSD thửa đất 152 vẫn do gia đình các nguyên đơn quản lý sử dụng liên tục cho đến nay. Tại biên bản thẩm định tài sản ông L thừa nhận khi dẫn ông đi xem đất thì người môi giới chỉ ông thửa đất khác là đất trống chứ không phải căn nhà của nguyên đơn nên ông mới đồng ý mua. Nếu biết là căn nhà của nguyên đơn ông đã không mua do nhà không có lối đi, muốn ra vào mà phải đi nhờ vào căn nhà của anh em nguyên đơn. Cho thấy có dấu hiệu lừa dối khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng này. Hơn nữa hiện ông L vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên nên không được xác định là người thứ ba ngay tình. Nên xác định giao dịch này là vô hiệu.

[3.3] *Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu*: Căn cứ khoản 2 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 hiện quyền sử dụng thửa đất 152 và tài sản trên đất đều do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng nên sẽ tiếp tục quản lý, sử dụng.

Do bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 152 do ông L quản lý nên buộc ông L phải giao trả lại cho nguyên đơn.

Trường hợp ông L không hợp tác, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hủy giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 để cấp lại giấy cho hộ bà Đ. Nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 và ông L. Hiện chưa có chứng cứ thể hiện ông L có giao số tiền này cho ông T1. Do ông T1 vắng mặt nên cần tách ra giải quyết thành vụ kiện khác để đảm bảo quyền lợi của cả hai bên.

[3.4] *Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông S, bà Đ và ông T1*: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông T1 số tiền ghi nhận tại giấy nhận nợ là 30.000.000 đồng.

Về lãi: Ông S, bà Đ đã đóng lãi được 19 tháng, tức đến tháng 01/2024 với mức lãi suất 1,5%/tháng (30.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 19 tháng) bằng số tiền 8.550.000 đồng, nội dung này phù hợp chứng cứ là lịch theo dõi trả góp do nguyên đơn giao nộp. Nguyên đơn đồng ý tiếp tục trả lãi từ tháng 02/2024 đến ngày 01/3/2025 là 13 tháng x 1,5%/tháng bằng số tiền 5.850.000 đồng và sẽ tiếp tục trả lãi từ ngày 02/3/2025 đến khi trả dứt nợ. Nhận thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với thỏa thuận các bên nên được chấp thuận.

[4] *Về chi phí thẩm định tài sản*: Số tiền là 6.000.000đồng do ông S, bà Đ tạm ứng. Nhận thấy, lỗi dẫn đến tranh chấp các bên là từ ông T1 nên ông T1 phải chịu chi phí này. Ông T1 có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho ông S, bà Đ. Khấu trừ số tiền này vào số tiền nợ mà ông S, bà Đ phải trả cho ông T1.

[5] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; 122; 124; 131; 463; 466; 468; 357 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Lệ T:

1.1 Tuyên bố hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 5318, quyển số 07/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2021 giữa bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q và ông Đỗ Thanh T1 là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1396, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là thành viên hộ bà Đặng Thị Đ, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Q (do ông Đỗ Thanh T1 làm đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn Thanh L là vô hiệu.

1.3 Do hiện quyền sử dụng thửa đất 152 và tài sản trên đất đều do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng nên sẽ tiếp tục quản lý, sử dụng.

1.4 Ông Trương Văn Thanh L có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 152, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 cho các nguyên đơn.

Trường hợp ông L không hợp tác, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSD đất số Đ284522, số vào sổ 000011 cấp ngày 27/02/2004 để cấp lại cho hộ bà Đ.

Nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất.

1.5 Tách phần giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đỗ Thanh T1 và ông Trương Văn Thanh L ra để giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

2. Ông Nguyễn Thanh S và bà Đặng Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Thanh T1 số tiền vốn là 30.000.000 đồng và lãi là 5.850.000 đồng. Tổng cộng là 35.850.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh S và bà Đặng Thị Đ còn phải tiếp tục trả lãi cho ông T1 từ ngày 02/3/2025 với mức lãi suất là 1,5%/tháng cho đến khi trả dứt nợ.

3. Về chi phí thẩm định tài sản: Ông Đỗ Thanh T1 phải chịu số tiền là

6.000.000đồng. Ông T1 có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho ông S, bà Đ.

Khấu trừ vào số tiền nợ 35.850.000 đồng mà ông S, bà Đ phải trả cho ông T1. Số tiền nợ còn lại ông S, bà Đ phải trả cho ông T1 là 29.850.000 đồng (*Hai mươi chín triệu tám trăm năm chục ngàn đồng*)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Thanh T1 và ông Trương Văn Thanh L mỗi người phải chịu 300.000 đồng; Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Lệ T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001314 ngày 16/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

6. 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 tự thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP C.
- VKSND TPCT, Q. N.
- Các đương sự.
- THA DS Q. Ninh Kiều.
- Lưu hồ sơ Dân sự.

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

Cao Thị Thanh Trúc