TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 71/2025/DS-ST Ngày: 20 - 9 - 2025 V/v: "T/C HĐ ủy quyền và HĐ chuyển nhượng QSD đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Loan;
Ông Nguyễn Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Cẩm Giang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13-Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về 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: 83/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 48/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Trần Thị Diệu H, sinh năm 1992

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ);

Đại diện theo ủy quyền: Mạc Phong V, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là: Số E H, phường N, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

- *Bị đơn*:Nguyễn Duy P, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số B T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là: Số B T, phường T, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Trịnh Thị Tuyết H1, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là: ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ);

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số C T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là: Số C T, phường T, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

2. Châu Tuấn D, sinh năm 2001

Địa chỉ: A, đường số A, khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là: A, đường số A, khu dân cư N, phường C, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

3. Nguyễn Thị N, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Đỗ Thắng P1, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu từ chối tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị Diệu H và đại diện theo ủy quyền là ông Mạc Phong V trình bày:

Vào ngày 07 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn có vay của bị đơn là ông Nguyễn Duy P số tiền là 60.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng.

Để đảm bảo khoản vay trên, nguyên đơn đã thế chấp cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 311881, số vào số: CH00406, thửa đất số 2379, diện tích 815m^2, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2013, đã chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn ngày 13 tháng 4 năm 2021. Theo đó, nguyên đơn đã ủy quyền cho bị đơn được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất nêu trên, theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng số: 2177, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 4 năm 2023.

Sau khi xác lập hợp đồng ủy quyền, bị đơn đã căn cứ hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Trịnh Thị Tuyết H1, sau đó bà Trịnh Thị Tuyết H1 chuyển nhượng lại cho ông Châu Tuấn D.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng C công chứng số: 2177, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 4 năm 2023; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy P và bà Trịnh Thị Tuyết H1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D; yêu cầu ông Châu Tuấn D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đồng ý trả khoản nợ đã vay của bị đơn và lãi suất theo quy định của pháp Luật.

- Tại văn bản ngày 04 tháng 5 năm 2025, bị đơn là ông Nguyễn Duy P trình bày:

Vào ngày 07 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn là bà Trần Thị Diệu H có cầm cố thửa đất số 2379, diện tích 815m^2 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) với hình thức ủy quyền có thời hạn 02 năm, để vay của ông số tiền là 65.000.000 đồng với lãi suất 03%/tháng.

Đến ngày 27 tháng 4 năm 2023, do khó khăn nên ông cầm cố để vay lại của bà Trịnh Thị Tuyết H1 số tiền là 100.000.000 đồng với lãi suất là 04%/tháng.

Nay nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông và nguyên đơn thì yêu cầu nguyên đơn trả cho ông số tiền đã vay là 65.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận từ ngày 07 tháng 4 năm 2023 cho đến nay.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Tuyết H1 và đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H2 trình bày:

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2023, bà Trịnh Thị Tuyết H1 có nhận chuyển nhượng của bị đơn Nguyễn Duy P phần đất có diện tích 815m^2 tại thửa số 2379 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 331881, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2019 (đã chỉnh lý biến động tặng cho bà Trần Thị Diệu H ngày 13/4/2021), giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng theo quy định của pháp luật, đồng thời bà H1 đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý trang 4.

Sau đó, khoảng tháng 7 năm 2024, bà Trịnh Thị Tuyết H1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Châu Tuấn D, ông D cũng đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý trang 4.

Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời có yêu cầu độc lập buộc bị đơn Nguyễn Duy P trả cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H2 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trịnh Thị T với bị đơn cũng là hợp đồng giả cách, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà Tuyết H1 và bị đơn. Hợp đồng vay tài sản thỏa thuận bị đơn vay của bà Tuyết H1 số tiền là 100.000.000 đồng với lãi suất là 04%/tháng, bị đơn đã đóng lãi 03 tháng là 12.000.000 đồng. Do đó, đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị Tuyết H1 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyết H1 với bị đơn; yêu cầu bị đơn trả cho bà Tuyết H1 số tiền đã vay là 100.000.000 đồng và trả lãi suất theo luật định sau khi khấu trừ số tiền lãi bị đơn đã đóng trước là 12.000.000 đồng; đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tuyết H1 với ông Châu Tuấn D, bà

yêu cầu tự thỏa thuận với ông D để giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Tuấn D trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2024, ông có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Tuyết H1 phần đất có diện 815m^2, tại thửa số 2379, tờ bản đố số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 331881 do bà Nguyễn Thị N đứng tên. Có lập hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng (không nhớ tên Văn phòng công chứng); giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông đã trả tiền cho bà H1 xong, nhưng đến nay chưa nhận đất chuyển nhượng. Trước và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông không xuống xem thực địa phần đất mà chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông đã được sang tên chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý trang 4. Sau đó, ông xuống nhận đất thì chủ đất cũ không cho nhận.

Nay nếu nguyên đơn và bà Trịnh Thị Tuyết H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đồng ý và yêu cầu bà Trịnh Thị Tuyết H1 trả lại cho ông giá trị hợp đồng tương ứng với giá trị 14 chỉ vàng 23k, do lúc đó ông bán 14 chỉ vàng 23k mới đủ 100.000.000 đồng để trả cho bà H1.

Tại phiên tòa, ông Châu Tuấn D đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Tuyết H1 vô hiệu, ông thống nhất tự thỏa thuận với bà Tuyết H1 mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại văn bản ngày 07 tháng 7 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Phần đất có diện 815m^2, tại thửa số 2379, tờ bản đố số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 331881, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho bà ngày 19 tháng 11 năm 2019 đã được bà tặng cho con là Trần Thị Diệu H. Do đó, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Thắng P1 trình bày:

Ông là chồng bà Trịnh Thị Tuyết H1. Vào ngày 19 tháng 4 năm 2024, ông có ký hợp đồng ủy quyền cho vợ ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Tuấn D. Tuy nhiên, việc ông và vợ ông lập thủ tục ủy quyền chỉ là lập thủ tục theo yêu cầu của Văn phòng C, thực chất ông không có liên quan gì đến việc vợ ông nhận chuyển nhượng hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dó đó ông xin từ chối tham gia tố tụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung vụ án, đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Trịnh Thị Tuyết H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 với ông Châu Tuấn D; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã vay là 60.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Tuyết H1, buộc bị đơn trả cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 số tiền đã vay là 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Công nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D, về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà sẽ tự thỏa thuận. Buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N có yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Thắng P1 từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng số: 2177, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 4 năm 2023 thực chất là việc nguyên đơn thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho bị đơn để xác lập khoản vay vào ngày 07 tháng 4 năm 2023; tại văn bản ngày 04 tháng 5 năm 2025, bị đơn cũng thừa nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên thực chất là việc nguyên đơn cầm cố quyền sử dụng đất để vay tiền của bị đơn; phía bị đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà

Nguyễn Thị Thúy H2 cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và bà Trịnh Thị Tuyết H1 cũng là hợp đồng giả cách để đảm bảo khoản vay 100.000.000 đồng mà bị đơn đã vay của bà Tuyết H1. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và bà Nguyễn Thị Thúy H2 là thống nhất, nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có căn cứ chứng minh hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn (do bị đơn đại diện theo uỷ quyền) với bà Trịnh Thị Tuyết H1 đều là hợp đồng giả cách, là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (giao dịch vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn và giao dịch vay tài sản giữa bị đơn với bà Trịnh Thị Tuyết H1). Do đó, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng số: 2177, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa nguyên đơn Trần Thị Diệu H với bị đơn Nguyễn Duy P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn (do bị đơn đại diện theo uỷ quyền) với bà Trịnh Thị Tuyết H1, được Văn phòng C công chứng số: 1384, quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 4 năm 2023 đều là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Như đã phân tích tại mục [3.1] thì giao dịch ủy quyền được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn (do bị đơn đại diện theo uỷ quyền) với bà Trịnh Thị Tuyết H1 đều là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tài sản. Sau đó, bà Trịnh Thị Tuyết H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Châu Tuấn D, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số: 1517, quyển số: 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 6 năm 2024. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lần lượt bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý trang 4.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Chứng thư thẩm định giá số 235/2025/183-BĐS ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần T1 xác định trên phần đất có các vật kiến trúc như: Nhà chính (nhà tình thương), nhà bên, nhà củi, mái che và hàng rào thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị N, cùng các loại cây trồng trên đất. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D không ghi nhận tài sản gắn liền với đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông Châu Tuấn D cũng thừa nhận trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự không đến thực địa mà chỉ xác lập trên giấy tờ, khi đến nhận đất thì chủ đất cũ là bà N, bà H ngăn cản. Chứng minh ông Châu Tuấn D đã không ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp được xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó, xét giao dịch ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

nguyên đơn (do bị đơn nhận ủy quyền) với bà Trịnh Thị Tuyết H1 vô hiệu nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 với ông Châu Tuấn D cũng vô hiệu.

[4] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 và khoản 4 Điều 131 của 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… Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường". Theo đó:

[4.1] Xét giao dịch ủy quyền về quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản, nên giao dịch vay tài sản là quan hệ pháp luật khác mà không phải đối tượng xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn khoản nợ gốc là 60.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật; phía bị đơn cho rằng nguyên đơn vay của bị đơn số tiền là 65.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh khoản vay này là 65.000.000 đồng, trong khi biên nhận được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 07 tháng 4 năm 2023 thể hiện số tiền vay là 60.000.000 đồng là phù hợp với lời thừa nhận của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xác định khoản vay mà nguyên đơn đã vay của bị đơn là 60.000.000 đồng; đồng thời căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, xác định mức lãi suất là 20%/năm, thời gian tính lãi từ ngày xác lập hợp đồng vay (07/4/2023) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (20/9/2025) là 02 năm 05 tháng 13 ngày, lãi suất được tính là: 60.000.000 đồng x 20% x 02 năm 05 tháng 13 ngày = 29.492.200 đồng. Theo đó, nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn khoản nợ gốc là 60.000.000 đồng và khoản nợ lãi là 29.492.200 đồng.

[4.2] Đối với phần đất chuyển nhượng, do nguyên đơn chưa giao đất cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng nên không đặt ra xem xét.

[4.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 311881, số vào sổ: CH00406, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2013, hiện do ông Châu Tuấn D giữ nên cần buộc ông Châu Tuấn D giao trả lại cho nguyên đơn.

[4.4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trịnh Thị Tuyết H1:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà H1 cũng là giao dịch giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản, nên giao dịch vay tài sản là quan hệ pháp luật khác mà không phải đối tượng xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, mà xem xét giải quyết theo quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị Tuyết H1 đều xác định khoản vay là 100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng. Xét mức lãi suất các đương sự thỏa thuận là cao hơn so với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử điều

chỉnh lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, xác định mức lãi suất là 20%/năm, thời gian tính lãi từ ngày xác lập hợp đồng vay (27/4/2023) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (20/9/2025) là 02 năm 04 tháng 24 ngày, lãi suất được tính là: 100.000.000 đồng x 20% x 02 năm 05 tháng 24 ngày = 48.096.000 đồng; khấu trừ khoản lãi bị đơn trả cho bà Tuyết H1 là 12.000.000 đồng, cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho bà Tuyết H1 khoản nợ gốc là 100.000.000 đồng và khoản nợ lãi là: 48.096.000 đồng - 12.000.000 đồng = 36.096.000 đồng.

[4.5] Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Châu Tuấn D:

Tại phiên tòa, ông Châu Tuấn D đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; đối với hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D vô hiệu, ông D và đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết H1 thống nhất sẽ tự thỏa thuận mà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông D và bà H1. Do đó, việc các đương sự tự thoả thuận mà không yêu cầu Toà án giải quyết là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này và không đặt ra xem xét.

[5] Đối với việc chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 311881, số vào sổ: CH00406, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (củ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2013, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ) thực hiện chỉnh lý các nội dung chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 và chuyển nhượng cho ông Châu Tuấn D. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ) vào tham gia tố tụng, mà khi buộc ông Châu Tuấn D giao trả cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cần kiến nghị cơ quan này hủy thủ tục chỉnh lý biến động về việc chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 và chuyển nhượng cho ông Châu Tuấn D theo quy định Điều 47 Nghị định số: 101/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

[6] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ đối với bị đơn; bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ đối với bà Trịnh Thị Tuyết H1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng nên bị đơn phải nộp toàn bộ số tiền này để giao trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 124, 131, 133, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 202 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 47 Nghị định số: 101/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; các điểm a, b khoản 1 Điều 24, các khoản 2, 6 Điều 26, các điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Diệu H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Diệu H với ông Nguyễn Duy P, được Văn phòng C công chứng số: 2177, quyển số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 4 năm 2023;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diệu H (do ông Nguyễn Duy P đại diện theo ủy quyền) với bà Trịnh Thị Tuyết H1, được Văn phòng C công chứng số: 1384, quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 tháng 4 năm 2023;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 với ông Châu Tuấn D, được Văn phòng C công chứng số: 1517, quyển số: 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 6 năm 2024.

1.2. Buộc ông Châu Tuấn D có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị Diệu H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 311881, số vào số: CH00406, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2013, đã chỉnh lý các nội dung: Tặng cho bà Trần Thị Diệu H; chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Tuyết H1; chuyển nhượng cho ông Châu Tuấn D.

1.3. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ hủy thủ tục chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 311881, số vào số: CH00406, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19 tháng 11 năm 2013, tại các mục: Chuyển nhượng cho bà Trịnh

Thị Tuyết H1 ngày 28 tháng 02 năm 2024; chuyển nhượng cho ông Châu Tuấn D ngày 01 tháng 7 năm 2024.

1.4. Buộc bà Trần Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Duy P số tiền là 89.492.200 đồng (tám mươi chín triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn hai trăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 60.000.000 đồng, nợ lãi là 29.492.200 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Tuyết H1. Buộc ông Nguyễn Duy P có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh Thị Tuyết H1 số tiền là 136.096.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc là 100.000.000 đồng, nợ lãi là 36.096.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị Tuyết H1 và ông Châu Tuấn D, về việc tự thỏa thuận giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết H1 với ông Châu Tuấn D vô hiệu mà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị Diệu H phải chịu 4.474.600 đồng (bốn triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007281 ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13-Cần Thơ), bà Trần Thị Diệu H còn phải nộp thêm số tiền là 4.174.600 đồng (bốn triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Ông Nguyễn Duy P phải chịu 6.804.800 đồng (sáu triệu tám trăm lẻ bốn nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trịnh Thị Tuyết H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001894 ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13-Cần Thơ), còn lại 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) giao trả cho bà Trịnh Thị Tuyết H1.

Ông Châu Tuấn D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy P phải nộp 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) để giao trả cho bà Trần Thị Diệu H.

6. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật (mức lãi suất các bên thỏa thuận là mức lãi suất nợ quá hạn các bên

thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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.

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với 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 được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 13-Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Hữu Thắng