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: 143/2026/DS-ST
Ngày: 02-6- 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng.

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 toà: bà Nguyễn Thị Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Tiến Quân;

2. Bà Trương Ngọc Bích.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Hoàng Trung Tính - 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: bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng ủy quyền, tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 114/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1979; nơi cư trú: số G, đường N, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn*: bà Trần Minh T, sinh năm 1997 (SĐT: 0397.920.118); nơi cư trú: tổ F, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1995; nơi cư trú: số B, đường D, đường H, khu phố T, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số A, Đại lộ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. gười đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn văn H1, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2025, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Nguyễn Kim H trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền, bà Nguyễn Kim H có vay của bà Trần Minh T số tiền 100,000,000 đồng vào ngày 14/01/2025, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng. Khi vay, bà T có yêu cầu bà H phải thế chấp tài sản, bà H có thế chấp cho bà T quyền sử dụng đất của bà H thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 42, diện tích sử dụng là 342 m^2, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB 825322 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà H).

Bà T yêu cầu bà H thế chấp bằng hình thức lập hợp đồng ủy quyền cho bà T toàn quyền quyết định đối với thửa đất trong thời gian bà H vay, hợp đồng lập tại Văn phòng C, địa chỉ: số A, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, cùng lúc đó, bà H và bà T cũng ký với 01 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện rõ số tiền vay, thời gian vay. Theo thỏa thuận của bà H và bà T tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là bà T không được quyền tự ý chuyển nhượng, ủy quyền lại quyền sử dụng đất của bà H cho người khác.

Tiền vay được T chuyển khoản vào tài khoản của bà H số 085.222.1277 tại Ngân hàng V, số tiền 98 triệu đồng, bà T tự trừ 2,000,000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên. Sau 07 ngày, bà H nghe được thông tin là đất của bà H có người đến xem nên bà H sợ và yêu cầu bà T ra hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, bà H sẽ trả lại tiền đã vay nhưng bà T liên tục báo bận và không ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng.

Bà H liên lạc nhiều lần nhưng bà T vẫn không huỷ hợp đồng uỷ quyền nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền số 000212, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H và bà Trần Minh T ký ngày 14/01/2025 tại Văn phòng C. Bà Trần Minh T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB825232, số vào sổ CS14992 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/6/2021 cho bà Nguyễn Kim H. Bà H sẽ trả cho bà T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đã vay.

Ngày 17/12/2025, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu: Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000250, Quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD ngày 16/01/2025 giữa bà Nguyễn Kim H (do bà Trần Minh T đại diện)

và ông Trần Văn N tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) là vô hiệu.

Tại phiên toà, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Quá trình tố tụng, bị đơn Nguyễn Minh T trình bày: Bà H có vay của bà T số tiền 100,000,000 đồng vào ngày 14/01/2025, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng. Khi vay, bà T có yêu cầu bà H phải thế chấp tài sản, bà H có thế chấp cho bà T quyền sử dụng đất của bà H thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 42, diện tích sử dụng là 342 m^2, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB 825322 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà H). Thế chấp bằng hình thức bà H ủy quyền cho bà T toàn quyền quyết định đối với thửa đất trong thời gian 05 năm, hợp đồng lập tại Văn phòng C, địa chỉ: số A, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, cùng lúc đó, bà T và bà H cũng ký với 01 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện rõ số tiền vay, thời gian vay. Tổng số tiền bà T chuyển cho bà H là 98,000, 000 đồng sau khi trừ đi tiền lãi tháng 01/2025 là 2,000,000 đồng.

Để có tiền cho bà H vay, bà T vay của ông Trần Văn N số tiền 250,000,000 đồng và cho bà H vay lại, lãi suất cũng 2%/tháng, ông N cũng yêu cầu bà T thế chấp tài sản cho ông N nên bà T ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của bà H (thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 42, diện tích sử dụng là 342 m^2, tọa lạc tại phường A) mà bà H đã ủy quyền cho bà T. Giữa bà T và ông N cũng lập hợp đồng vay tiền viết tay, theo đó thể hiện số tiền vay là 250,000,000 đồng và ghi rõ có thế chấp bằng quyền sử dụng đất dưới hình thức bà T ký chuyển nhượng cho ông Trần Văn N, tuy nhiên do thất lạc nên không cung cấp được cho Toà án.

Bà T xác định, bà H vay tiền chứ không uỷ quyền để bà T chuyển nhượng đất cho ông N, bà T cũng thực chất không bán đất cho ông N mà vay lại tiền của ông N, số tiền ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng 200,000,000 đồng là tiền ông N cho bà T1 vay.

Nay bà H khởi kiện, bà T đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền với bà H, bà H trả lại số tiền 100,000,000 đồng đã vay cho bà T. Do hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là ông Nam giữ, ông N cũng không phối hợp cùng bà T để giải quyết nên các bên không thương lượng được, ông N không đến Tòa án làm việc nên giữa các bên không hòa giải, thỏa thuận được. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bà T đồng ý hủy các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng giữa các bên, bà H trả lại tiền 100,000, 000 đồng cho bà T. Bà T xác định không có yêu cầu phản tố nhưng đồng ý trả lại tiền cho ông N là 350,000,000 đồng (gồm cả gốc và lãi đã vay).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) có ý kiến:

Hợp đồng ủy quyền số 000212, quyền số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H và bà Trần Minh T ký ngày 14/01/2025 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000250, quyển số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2025 giữa bà Trân Minh T và ông Trần Văn N tại Văn phòng C. Văn phòng C1 nhận thấy đây là quan hệ dân sự giữa các bên, do đó đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định Luật công chứng 2014, Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan để tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn N đã được Tòa án cấp, tống đạt các văn bản tố tụng; Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt, không trình bày ý kiến, không có ý kiến phản bác, không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của đương sự; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn N từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử bị đơn đã vi phạm các quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như: Không nhận thông báo hợp lệ để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để hòa giải, xét xử; không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 463, 466, 468; các Điều 500, 501, 502, 503, 562 đến 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim H:

Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 000212, quyển số 01/20251 P/CC-SCC/HĐGD được ký kết ký ngày 14/01/2025 giữa bà Nguyễn Kim H và bà Trần Minh T đối với thửa đất sô 302, tờ bản đồ số 42 tại Văn phòng C. Buộc bà H thanh toán lại số tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà T2.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 giữa bà Trần Minh T và ông Trần Văn N đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 42 tại Văn phòng C là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DB825232, số vào sổ CS14992 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 42, do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/6/2021 cho bà Nguyễn Kim H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: bà Nguyễn Kim H khởi kiện Trần Minh T tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có nơi cư trú tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, quan hệ pháp luật có tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo 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 năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025).

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng ủy quyền số 000212, quyển số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H và bà Trần Minh T ký ngày 14/01/2025 tại Văn phòng C:

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình tố tụng cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác định: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000212 thực chất để đảm bảo cho quan hệ vay tài sản giữa bà H, bà T (hai bên thoả thuận vay bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/01/2025, theo đó bà H vay của bà T số tiền 100,000,000 đồng, lãi suất 2%/tháng). Sự thừa nhận của đương sự là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, mục đích thực sự của việc lập hợp đồng ủy quyền không phải nhằm xác lập quan hệ đại diện theo quy định của pháp luật dân sự mà nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ hoàn trả khoản vay giữa các bên, ý chí thực sự của các bên không phải là trao cho bên được ủy quyền (bà Trần Minh T) được quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 42, diện tích sử dụng là 342 m^2, tọa lạc tại phường L. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Kim H về

việc huỷ Hợp đồng ủy quyền số 000212 ngày 14/01/2025 theo quy định tại Điều 124, Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

Đối với số tiền 100,000,000 đồng nguyên đơn Nguyễn Kim H đã vay của bị đơn Trần Minh T, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn Trần Minh T. Quá trình tố tụng, bị đơn Trần Minh T đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố tranh chấp về số tiền vay, về lãi suất nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của các bên đương sự.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 giữa bà Nguyễn Kim H (do bà Trần Minh T đại diện) và ông Trần Văn N tại Văn phòng C vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250 giữa bà T và ông N được hình thành dựa trên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000212, nhưng mục đích thực sự của việc lập hợp đồng ủy quyền không phải nhằm xác lập quan hệ đại diện mà nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ hoàn trả khoản vay giữa bà H và bà T nên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000212 không phản ánh ý chí đích thực của bà Nguyễn Kim H về việc ủy quyền cho bà T để bà T chuyển nhượng quyền sử dụng 342 m^2 đất thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại phường L cho ông Trần Văn N. Do hợp đồng chuyển nhượng phát sinh từ việc thực hiện quyền đại diện không hợp pháp nên cũng sẽ vô hiệu. Mặt khác, bà Trần Minh T cũng xác định, thực chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 giữa bà Trần Minh T và ông Trần Văn N cũng nhằm bảo đảm cho việc vay số tiền 250,000,000 đồng giữa bà Trần Minh T và ông Trần Văn N. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà Trần Minh T và ông Trần Văn N.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 giữa bà Trần Minh T và ông Trần Văn N tại Văn phòng C theo quy định tại các Điều 122, 124 của Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Quá trình tố tụng, bà T cho biết số tiền chuyển nhượng 200,000,000 đồng ghi nhận tại hợp đồng không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là tiền ông N cho bà T vay (thực tế vay 250,000,000 đồng), bà T đồng ý thanh toán số tiền đã vay là 350.000.000 đồng (ba

trăm năm mươi triệu đồng) cho ông N (bao gồm cả tiền nợ gốc 250,000,000 đồng, tiền lãi 100,000,000 đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù bà T đồng ý thanh toán số tiền đã vay cho ông N nhưng ông Trần Văn N đã được Tòa án cấp, tống đạt các văn bản tố tụng, triệu tập nhiều lần vẫn không có mặt, không trình bày ý kiến, không có ý kiến phản bác, không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có ý kiến bác bỏ trình bày của nguyên đơn, bị đơn cũng không có yêu cầu độc lập tranh chấp về số tiền vay, về lãi suất nên Hội đồng xét xử không đủ căn cứ xem xét giải quyết đối với giao dịch vay tài sản giữa ông Trần Văn N và bà Trần Minh T trong cùng vụ án. Do vậy, giao dịch vay tài sản giữa ông Trần Văn N và bà Trần Minh T sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi ông N có yêu cầu.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu tại mục [2], Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1,000,000 (một triệu) đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5,000,000 đồng (tương ứng với phần yêu cầu bị đơn được chấp nhận: nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 100,000,000 đồng). Bị đơn Trần Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 600,000 đồng (tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 159; Điều 161; Điều 162; Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; 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; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H đối với bị đơn bà Trần Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng ủy quyền; tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Tuyên huỷ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000212, quyển số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2025 được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H và bà Trần Minh T ký tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

1.2 Bà Nguyễn Kim H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Minh T số tiền 100,000,000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.3 Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000250, quyển số 01/2025 TP/CC-SSC/HĐGD được ký kết ngày 16/01/2025 giữa bà Nguyễn Kim H (do bà Trần Minh T đại diện) và ông Trần Văn N tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

1.4 Buộc ông Trần Văn N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB825232, số vào sổ CS14992 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 42, do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/6/2021 cho bà Nguyễn Kim H.

Kể 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.

2. Về chi phí tố tụng: bị đơn Trần Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1,000,000 đồng (một triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Kim H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Kim H phải chịu án phí 5,000,000 đồng được khấu trừ vào số tiền 600,000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000391 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) và số 0050514 ngày 17/12/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18).

Bị đơn Trần Minh T phải chịu án phí 600,000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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:
- Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu Hs. VP, NTS, 25.

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

Nguyễn Thị Sang