TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1772/2025/DS-ST
Ngày 30-09-2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân

2. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 596/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 496/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 09 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cam Châu N, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, đường T, phường T (phường A, thành phố T, tỉnh B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn:

Ông Trần Tuyết C, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Bà Biện Thị Hồng H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Bà Phạm Thị K, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số B, Đường F, ấp P, xã T (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Cam Hồng H1, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, đường T, phường T (phường A, thành phố T, tỉnh B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng C1; địa chỉ: số C đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng giữa tháng 05 năm 2024, nguyên đơn có biết bà Phạm Thị K qua một người quen tên Hoàng Nữ Hồng N1. Bà N1 cho biết bà K có nhu cầu vay số tiền 500.000.000 đồng nên giới thiệu bà K đến gặp nguyên đơn. Sau khi nói chuyện các bên đi đến thống nhất là nguyên đơn cho bà K vay 500.000.000 đồng, vợ chồng con bà K là Trần Tuyết C và Biện Thị Hồng H sẽ thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay bằng cách ủy quyền cho nguyên đơn được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất 27, tờ bản đồ số 640, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG251668, số vào sổ cấp GCN: CS07481 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 27 tháng 05 năm 2024 vợ chồng ông C, bà H có lập Hợp đồng thỏa thuận V/v Hợp đồng ủy quyền, nội dung xác nhận bị đơn ông C, bà H vay của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, đã đóng lãi 03 tháng (trong hợp đồng không ghi mức lãi suất). Và ngày hôm sau 28 tháng 05 năm 2024 vợ chồng ông C bà H đã tiến hành thực hiện Hợp đồng ủy quyền toàn phần cho nguyên đơn số 3583 tại Văn phòng công chứng C1 đồng thời giao Giấy chứng nhận tài sản nêu trên cho nguyên đơn giữ. Nguyên đơn đã thông qua em gái là bà Cam Thị Hồng H1 chuyển số tiền vào số tại khoản Ngân hàng của bà Biện Thị Hồng H. Tiếp theo, vào ngày 02 tháng 06 năm 2024 bà Phạm Thị K lại liên hệ với em gái nguyên đơn là Cam Thị Hồng H1 để mượn thêm 200.000.000 đồng nhận tiền mặt và chuyển khoản với lý do cần tiền gấp để lo công việc, bà K cho rằng nhà, đất con bà là ông C với bà H thế chấp cho nguyên đơn có giá trị lớn hơn nhiều so với khoản vay tổng cộng 700.000.000 đồng. Nhẹ dạ cả tin nguyên đơn đã đưa tiếp cho bà K tiếp số tiền 200.000.000 đồng bằng chuyển khoản và tiền mặt, đồng thời bà K cũng đã xác nhận qua lại với nguyên đơn bằng tin nhắn Zalo. Thời gian hẹn từ ngày 28 tháng 12 năm 2024 đến nay, nguyên đơn có liên hệ với bà K để yêu cầu hoàn trả số tiền mà bà đã vay. Tuy nhiên, bà K không những không trả mà còn cố tình không nghe điện thoại, không trả lời tin nhắn nhằm gạt nợ của nguyên đơn.

Hành vi của bà K đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H ký ngày 28/05/2024 tại Văn phòng công chứng C1; buộc vợ chồng ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H trả cho nguyên đơn số tiền

vay 500.000.000 đồng và tiền lãi 20%/năm (1,67%/tháng), số tiền lãi tạm tính từ ngày 27 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 41.666.000 đồng; buộc bà Phạm Thị K trả cho nguyên đơn số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả nguyên đơn là 761.102.000 đồng; và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2025 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ theo mức lãi suất 20%/năm; trường hợp bị đơn không có điều kiện trả nợ thì yêu cầu Tòa án kê biên thanh lý nhà nhà đất đã ủy quyền làm tin nêu trên để đảm bảo tất toán khoản nợ trên cho nguyên đơn.

Tại phiên họp ngày 27 tháng 08 năm 2025, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H ký ngày 28 tháng 05 năm 2024 tại Văn phòng công chứng C1; buộc bị đơn ông C và bà H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27 tháng 08 năm 2025 là 68.750.000 đồng, tổng cộng là 568.750.000 đồng, ông C và bà H phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 28 tháng 08 năm 2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn là 15%/năm; ngay khi ông C, bà H trả hết nợ thì nguyên đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG251668, số vào sổ cấp GCN: CS07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023 cho ông C, bà H; trường hợp bị đơn không có điều kiện trả nợ thì yêu cầu Tòa án kê biên thanh lý nhà đất đã ủy quyền làm tin nêu trên để đảm bảo tất toán khoản nợ trên cho nguyên đơn. Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Phạm Thị K phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng.

Ý kiến của bị đơn: Ngày 15 tháng 08 năm 2025 bị đơn bà Phạm Thị K có đến Tòa án xuất trình bản chính Hợp đồng thỏa thuận V/v Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa nguyên đơn ông Cam Châu N và bị đơn ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H. Bà K chỉ xuất trình văn bản trên và từ chối viết bản tự khai tại Tòa án, bà K trình bày sẽ nộp bản tự khai cho Tòa án vào buổi làm việc sau. Tuy nhiên bà K vắng mặt không có lý do trong tất cả các phiên hòa giải vào ngày 25 và 27 tháng 08 năm 2025 của Tòa án.

Bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của bà Cam Hồng H1: Bà H1 và ông Cam Châu N có cho vợ chồng ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H vay số tiền 700.000.000 đồng, ông Cam Châu N là người đứng ra ký kết hợp đồng có công chứng, bà H1 là người giao tiền cho bị đơn. Số tiền cho vay lần 1 là 500.000.000 đồng tại nhà bà H1 địa chỉ số A đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương cũ) bằng 2 hình thức là chuyển khoản 300.000.000 đồng vào tài khoản của bà Biện Thị Hồng H và 200.000.000 đồng tiền mặt có quay video ngày 27/5/2024. Để đảm bảo cho khoản

vay hai bên có ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583 quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 28 tháng 05 năm 2024. Theo đó ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H ủy quyền cho ông Cam Châu N được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay khi giao tiền xong thì ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H giao cho ông Cam Châu N và bà H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 251668, số vào sổ cấp GCN: CS 07481 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023 đối với thửa đất trên. Sau đó bà Biện Thị Hồng H đề nghị cho vợ chồng bà vay thêm 200.000.000 đồng và đề nghị chuyển khoản cho ông Nguyễn Thành Đ 114.000.000 đồng, còn 86.000.000 đồng là giao tiền mặt vào ngày 30 tháng 05 năm 2024. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản. Nay đề nghị Tòa án buộc ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H trả cho bà H1 và ông Cam Châu N 500.000.000 đồng. Còn 200.000.000 đồng cho vợ chồng bà H vay bà H1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại phiên họp ngày 27 tháng 08 năm 2025, bà Cam Hồng H1 trình bày do bà và nguyên đơn làm ăn chung nên bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn là buộc bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 27 tháng 08 năm 2025 là 568.750.000 đồng.

Ý kiến của bà Vương Kiều D: số tiền 500.000.000 đồng là do anh em ông Cam Châu N và bà Cam Hồng H1 cho ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H và bà Phạm Thị K vay theo hợp đồng thỏa thuận ngày 27 tháng 05 năm 2024. Đây là tiền riêng của ông N và bà H1, số tiền này không liên quan tới bà D vì vậy bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, không có tranh chấp số tiền trên. Yêu cầu Tòa án không đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến của Văn phòng công chứng C1: Ngày 28 tháng 05 năm 2024 ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng C1 chứng nhận Hợp đồng ủy quyền thực hiện các công việc đối với thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 251668, số vào sổ cấp GCN: CS 07481 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023. Tại thời điểm công chứng không có thông tin về việc tranh chấp thửa đất trên, các bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên, công chứng viên Văn phòng công chứng C1 đã công chứng hợp đồng trên số công chứng 3583, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 28 tháng 05 năm 2024 đúng quy định pháp luật. Văn phòng công chứng C1 không có ý kiến đối với tranh chấp giữa các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và tại bản tự khai ngày 30 tháng 09 năm 2025 nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 3585, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGDký kết giữa nguyên đơn và ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H ngày 28/05/2024 tại Văn phòng công chứng C1; buộc bị đơn ông C, bà H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 27 tháng 09 năm 2025 là 500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 12.500.000 đồng (lãi suất 10%/năm), lãi quá hạn là 62.500.000 đồng (lãi suất 15%/năm), tổng cộng là 575.000.000 đồng, tiền lãi quá hạn kể từ ngày tiếp theo cho đến khi ông C, bà H trả hết nợ; ngay khi ông C, bà H trả hết nợ thì nguyên đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG251668, số vào sổ cấp GCN: CS07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023 cho ông C, bà H; trường hợp ông C, bà H không trả được nợ thì yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Phạm Thị K phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C1, tỉnh Bình Dương nay là Văn phòng công chứng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Cam Hồng H1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025, đây là tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng và người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cam Hồng H1, Văn phòng công chứng C1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn vắng mặt không có lý do; căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Căn cứ bản tự khai ngày 11 tháng 08 năm 2025 của bà Vương Kiều D (vợ của nguyên đơn), Hội đồng xét xử xét thấy bà Vương Kiều D không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên không cần thiết đưa bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583 quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 28 tháng 05 năm 2024:

Căn cứ nội dung của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583 quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H ngày 28 tháng 05 năm 2024 tại Văn phòng công chứng C1; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn thỏa thuận cho bị đơn vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, bị đơn ủy quyền cho nguyên đơn toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 640, tờ bản đồ số 27, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 251668, số vào sổ cấp GCN: CS 07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023 để bảo đảm cho khoản vay, khi hết thời hạn vay, bị đơn thanh toán hết nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có trách nhiệm ra phòng công chứng hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn;

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khai nguyên đơn cho bị đơn vay 500.000.000 đồng, tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 640 nêu trên, hai bên không ký kết hợp đồng thế chấp mà ký kết hợp đồng ủy quyền, thù lao ghi trong hợp đồng là 1.000.000 đồng, tuy nhiên ông C, bà H không giao cho nguyên đơn 1.000.000 đồng vì thực chất không có việc ủy quyền, các bên ký kết hợp đồng này chỉ để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng của bị đơn;

Xét thấy nguyên đơn và bị đơn ông C, bà H ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583 quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28 tháng 05 năm 2024 nhằm bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng, thực chất bị đơn ông C, bà H không ủy quyền cho nguyên đơn thực hiện các công việc nêu trong hợp đồng ủy quyền, bị đơn không thanh toán khoản thù lao 1.000.000 đồng cho nguyên đơn; căn cứ quy định tại Điều 117, 122, 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ông C, bà H ngày 28 tháng 05 năm 2024 tại Văn phòng công chứng C1 vô hiệu do giả tạo.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn thừa nhận 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 DG 251668, số vào sổ cấp GCN: CS 07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi bị đơn thanh toán hết nợ; xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"; Hội đồng xét xử có cơ sở buộc nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bị đơn ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng ủy quyền nêu trên bị tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận V/v hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 05 năm 2024 ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn ông C, bà H và bà Cam Hồng H1, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn thỏa thuận cho bị đơn ông C, bà H vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, bà Cam Hồng H1 là người thay nguyên đơn giao tiền cho bị đơn, bà H1 sẽ chuyển khoản trước cho bị đơn 300.000.000 đồng vào tài khoản số 6120205983926 của bà H mở tại Ngân hàng N2 (A) vào ngày ký kết hợp đồng trên, số tiền còn lại 200.000.000 đồng bà H1 sẽ giao cho ông C, bà H vào ngày 28 tháng 05 năm 2024 khi các bên ký kết hợp đồng ủy quyền và ông C, bà H giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn;

Căn cứ Bản sao kê của Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh T – Phòng giao dịch L, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ngày 27 tháng 05 năm 2024 bà Cam Hồng H1 đã chuyển khoản cho bà Biện Thị Hồng H 300.000.000 đồng;

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 251668, số vào sổ cấp GCN: CS 07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông C, bà H ngày 11 tháng 04 năm 2023; Hội đồng xét xử có cơ

sở xác định nguyên đơn đã giao cho ông C, bà H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng, tổng cộng số tiền nguyên đơn đã giao cho ông C, bà H là 500.000.000 đồng, ông C, bà H đã giao cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên;

Từ các căn cứ trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn đã cho bị đơn ông C, bà H vay số tiền 500.000.000 đồng, kể từ ngày cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là đã quá thời hạn vay 06 tháng nhưng ông C, bà H chưa trả nợ cho nguyên đơn, như vậy ông C, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn;

Căn cứ quy định tại các Điều 463 và 466 của Bộ Luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc phát sinh từ Hợp đồng thỏa thuận V/v hợp đồng ủy quyền ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 27 tháng 05 năm 2024 là 500.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải trả tiền lãi tính đến ngày 27 tháng 09 năm 2025 là 75.000.000 đồng:

Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận V/v hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 05 năm 2024 hai bên xác nhận bị đơn ông C, bà H đã trả 03 tháng tiền lãi nhưng không nêu mức lãi suất và số tiền lãi cụ thể bị đơn đã trả cho nguyên đơn, tuy nhiên thông qua sự xác nhận này, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hai bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng không ghi cụ thể mức lãi suất là bao nhiêu; căn cứ quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu mức lãi suất trong hạn là 10%/năm và lãi suất quá hạn là 15%/năm là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn đã trả 03 tháng tiền lãi, nên còn phải trả 03 tháng tiền lãi trong hạn (từ ngày 28/09/2024 đến 27/11/2024) là: 500.000.000 đồng x 03 tháng x (10%:12 tháng) = 12.500.000 đồng.

Lãi suất quá hạn tính từ ngày 28/11/2024 đến ngày 27/09/2025 (10 tháng) là: 500.000.000 đồng x 10 tháng x (15%:12 tháng) = 62.500.000 đồng.

Căn cứ quy định tại Điều 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi tính đến ngày 27 tháng 09 năm 2025 là 75.000.000 đồng, trong đó: lãi trong hạn là 12.500.000 đồng và lãi quá hạn là 62.500.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 28 tháng 09 năm 2025 theo mức lãi suất 15%/năm cho đến tất toán khoản nợ:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/ NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một

số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng vay và điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn không có điều kiện trả nợ thì yêu cầu Tòa án kê biên thanh lý nhà nhà đất đã ủy quyền làm tin nêu trên để đảm bảo tất toán khoản nợ trên cho nguyên đơn:

Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 640, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên nguyên đơn và bị đơn không ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, không thực hiện đăng ký tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật; căn cứ các Điều 2, 6 và 25 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[3.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Phạm Thị K trả cho nguyên đơn số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng:

Xét thấy, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện nêu trên; căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phạm Thị K trả cho nguyên đơn số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng, trường hợp bị đơn không có điều kiện trả nợ thì yêu cầu Tòa án kê biên thanh lý nhà nhà đất đã ủy quyền làm tin nêu trên để đảm bảo tất toán khoản nợ trên cho nguyên đơn.

[3.7] Bị đơn ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án không có lý do nên phải gánh chịu hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.000.000 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 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ các Điều 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ các Điều 2, 6 và 25 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/ NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3583, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Cam Châu N và ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H ngày 28/05/2024 tại Văn phòng công chứng C1 vô hiệu.

Buộc ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải trả cho ông Cam Châu N số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27 tháng 09 năm 2025 là 575.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng), trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 12.500.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 62.500.000 đồng, phát sinh từ Hợp đồng thỏa thuận V/v hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 05 năm 2024 ký kết giữa ông Cam Châu N và ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất là 15%/năm cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cam Châu N về việc trong trường hợp ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H không có điều kiện trả nợ thì yêu cầu Tòa án kê biên thanh lý nhà đất theo Hợp đồng ủy quyền công chứng 3583, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa ông Cam Châu N và ông Trần Tuyết C, bà Biện Thị Hồng H ngày 28 tháng 05 năm 2024 tại Văn phòng công chứng C1 để thanh toán nợ cho ông Cam Châu N.

Buộc ông Cam Châu N phải hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 251668, số vào sổ cấp

GCN: CS 07481 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 11 tháng 04 năm 2023 cho ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cam Châu N về việc buộc bà Phạm Thị K phải trả số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi là 20%/năm tạm tính từ ngày 02 tháng 09 năm 2024 đến ngày 27 tháng 01 năm 2025 là 19.436.000 đồng cho ông Cam Châu N.

2. Về án phí:

Ông Cam Châu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); cấn trừ số tiền tạm ứng án phí ông Cam Châu N đã nộp là 17.222.040 đồng (Mười bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn không trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0063596 ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Cam Châu N còn được nhận lại 16.922.040 đồng (Mười sáu triệu chín trăm hai mươi hai nghìn không trăm bốn mươi đồng).

Ông Trần Tuyết C và bà Biện Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 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.

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

Trần Thị Kim Hoài

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8-TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.