TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2025/DS-ST
Ngày: 22-9-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Phúc.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thu Trúc – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Trang.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông **Nguyễn Tuấn P**, sinh năm 1991;

- Bà **Lê Thị Diễm H**, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Ông **Đỗ Hiệp P1**, sinh năm 1995 (Có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã Đ, Tỉnh Đồng Tháp);

Địa chỉ liên hệ: Ấp T1, xã P, thành phố B1, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố T1, phường B1, tỉnh Vĩnh Long).

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2023)

2. *Bị đơn*: - Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp H1, xã Đ1, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp H1, xã P1, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Thao:

Ông **Ngô Văn P2**, sinh năm 1982 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp H1, xã Đ1, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp H1, xã P1, tỉnh Vĩnh Long).

(Theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 09/5/2023).

Ông **Hồ Văn V**, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M1, xã T3, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long).

(Theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 30/10/2023).

- Ông **Du Hoài Đ**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Ấp A, xã H2, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã T3, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Du Hoài Đức:

Bà **Du Thị Hoa Anh Đ1**, sinh năm 1984 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp B2, xã T3, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 15/8/2025).

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

- Bà **Nguyễn Kim L**, sinh năm 1967 (Vắng mặt);
- Ông **Nguyễn Tuấn P3**, sinh năm 1985 (Vắng mặt);
- Ông **Nguyễn Tuấn P**, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Nguyễn Tuấn P4**, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Đỗ Kế T1**, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã T3, tỉnh Vĩnh Long).

- Bà **Du Thị Kim P5**, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã S, thành phố B1, tỉnh Bến Tre (nay là khu phố C, phường S, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã T3, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Võ Ngọc A**, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T4, xã Q, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T4, xã T5, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Ngô Khắc V1**, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố C1, thị trấn T5, huyện T2, tỉnh Bến Tre (nay là ấp C1, xã T5, tỉnh Vĩnh Long).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện sửa đổi và bổ sung; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H là ông Đỗ Hiệp P1 trình bày:

Ngày 01/3/2022, ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H có vay bà Phạm Thị T số tiền 1.100.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay. Khi vay tiền, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 01/3/2022, các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397 có diện tích 6.667,7m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 vào ngày 01/3/2022. Từ khi vay tiền đến tháng 3/2023, ông P và bà H có đóng lãi cho bà T; khi đóng lãi, các bên không có lập giấy tờ, có khi đóng tiền mặt, có khi chuyển khoản. Tiền gốc là 1.100.000.000 đồng thì đến nay ông P và bà H chưa trả cho bà T.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2022, bà T đã tách thửa đất số 397 thành 03 thửa đất là các thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Ngày 29/5/2023, bà Du Thị Kim P5 nhận ủy quyền từ ông Đỗ Kế T1 (ông T1 nhận ủy quyền từ bà T) đã chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Du Hoài Đ.

Ngày 03/3/2022, ông P và bà H có yêu cầu bà T hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 đối với thửa đất số 397 và đồng ý trả

lại số tiền vay nhưng bà T không đồng ý. Hiện tại, trên thửa đất số 379 vẫn còn căn nhà của cha mẹ ông P là bà L, ông Nguyễn Văn M (ông M hiện đã chết) và căn nhà của anh ông P là ông P4; hiện họ đang sinh sống trên thửa đất này. Ông M đã chết năm 2025, hàng thừa kế thứ nhất của ông M gồm: cha mẹ của ông M đã chết từ lâu, vợ của ông M là bà L, con của ông M gồm ông P, ông P4 và ông P3, ngoài ra không còn ai khác.

Ông P và bà H khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T đối với thửa đất số 397; xem xét điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với thửa đất số 397 (hiện nay là các thửa đất số 415, số 416 và số 417); hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông Thanh ủy quyền cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415; xem xét điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 415; yêu cầu giải quyết hậu quả của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là ông P và bà H đồng ý trả cho bà T số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.100.000.000 đồng, tiền lãi là 400.000.000 đồng (tính từ năm 2022)), bà T và ông Đ trả lại các thửa đất số 415, số 416 và số 417 cho ông P và bà H.

Ông P và bà H đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính; đồng ý chịu ½ chi phí thu thập chứng cứ.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; *Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị T là ông Ngô Văn P2 và ông Hồ Văn V trình bày:*

Ngày 01/3/2022, ông P và bà H có vay của bà T số tiền 1.100.000.000 đồng, lãi suất là 4%/tháng, không có thỏa thuận thời hạn vay. Khi vay tiền, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản. Từ khi vay tiền đến nay, ông P và bà H không đóng tiền lãi, cũng chưa trả tiền gốc cho bà T.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 vào ngày 01/3/2022. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, do ông P và bà H không đóng lãi cho bà T đầy đủ như thỏa thuận nên bà T đã tách thửa đất số 397 thành 03 thửa đất là các thửa đất số 415, số 416 và số 417, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Sau đó, do không am hiểu thủ tục nên bà T có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2023 cho ông T1 được quyền quyết định thửa đất số 415 và ký các Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 20/3/2023 cho ông V1 được quyền quyết định các thửa đất số 416 và số 417. Các Hợp đồng ủy quyền này đều được công chứng tại Văn phòng

công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1. Khi ký Hợp đồng ủy quyền với ông V1, bà T có đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417 cho ông V1. Ông T1 sau khi nhận ủy quyền từ bà T thì ủy quyền lại cho bà P5 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2023, ngày 29/5/2023 bà P5 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ. Tất cả các thủ tục trên đều do ông T1 thực hiện; bà T không có nhận tiền của ông V1, ông T1, bà P5, ông Đ từ các thủ tục trên.

Nay ông P và bà H khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bà T đồng ý: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T đối với thửa đất số 397; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với thửa đất số 397 (hiện nay là các thửa đất số 415, 416 và số 417); hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 415; hủy các Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1, ký ngày 15/3/2023 giữa ông T1 và bà P5 cùng đối với thửa đất số 415; ông P và bà H phải liên đới trả cho bà T số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 1.100.000.000 đồng, tiền lãi là 400.000.000 đồng (tính từ năm 2022), bà T trả lại các thửa đất số 415, số 416 và số 417 cho ông P và bà H.

Bà T có yêu cầu độc lập là tuyên vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với thửa đất số 416, Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với thửa đất số 417, Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1 đối với thửa đất số 415; yêu cầu ông V1 trả lại bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417.

Đối với yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả cho bà số tiền vay là 650.000.000 đồng, khấu trừ tiền lãi vượt quá quy định vào số tiền gốc, đồng thời yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả tiền lãi trên số tiền gốc sau khi đã khấu trừ tiền lãi vượt quá quy định tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm, bà T không đồng ý, do bà T không có nhận tiền từ bà P5 liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 415; số tiền 650.000.000 đồng là số tiền vay giữa bà P5 và ông T1, bà T không có vay tiền của bà P5 và không có liên quan đến số tiền này.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính; đồng ý chịu ½ chi phí thu thập chứng cứ.

Theo Biên bản làm việc và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Du Hoài Đức là Du Thị Hoa Anh Đ1 trình bày:

Ngày 29/5/2023, bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5) ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng này cho bà P5. Hợp

đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 vào ngày 29/5/2023. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 415, ông Đ có đến xem xét hiện trạng đất thì thấy có nhà trên đất và có nhiều người đang sinh sống trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 415, ông Đ chưa vào quản lý, sử dụng đất.

Ông P và bà H khởi kiện; khởi kiện sửa đổi, bổ sung, ông Đ đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415; điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 415; ông Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, cụ thể là bà P5 phải trả lại ông Đ số tiền là 650.000.000 đồng và ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 68.136.000 đồng; ông Đ trả lại thửa đất số 415.

Ông Đ đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Kim L và ông Nguyễn Tuấn P4 cùng trình bày:

Bà L và ông M (ông M đã chết) đã sinh sống trên thửa đất số 397 từ hơn 40 năm nay; ông P, ông P3 và ông P4 đã sinh sống trên thửa đất số 397 từ nhỏ đến nay.

Ông bà có biết việc ông P vay tiền (nhưng không biết vay bao nhiêu tiền, thỏa thuận vay tiền như thế nào). Ông bà không biết việc ông P chuyển nhượng thửa đất số 397 cho người khác vì khi chuyển nhượng không ai hỏi ý kiến của ông bà. Cách nay khoảng 03 năm, khi có người đến yêu cầu ông bà di dời nhà thì ông bà mới biết việc ông P đã chuyển nhượng thửa đất số 397 (do trên đất có nhà của ông bà và một số tài sản khác).

Ông M chết vào tháng 02/2025 âm lịch, hàng thừa kế thứ nhất của ông M gồm: Cha mẹ của ông M đã chết từ lâu, vợ của ông M là bà L, các con của ông M là ông P3, ông P4 và ông P, ngoài ra không còn ai khác.

Ông P khởi kiện, ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông P là hủy tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, trả lại thửa đất này cho ông P.

Do bận công việc nên ông bà xin vắng mặt trong vụ án này, ông bà cam đoan không khiếu nại gì về sau.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T1 trình bày:

Thông qua ông Hồ Ngọc A và ông Nguyễn Văn C giới thiệu, ông có cho ông P và bà H vay số tiền 1.100.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, ông P và bà H cầm cố thửa đất số 397 nhưng dưới hình thức là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 01/3/2022, ông có chuyển khoản cho ông C hoặc ông A (ông không nhớ chuyển cho ai) số tiền là 1.034.000.000 đồng (đã trừ tiền

lãi 01 tháng đầu và phí làm hồ sơ) để đưa cho ông P và bà H vay, các bên có đến Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397. Do ông và ông Ngô Văn P2 quen biết nhau nên ông nhờ bà T là mẹ của ông Ngô Văn P2 đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy giao nhận số tiền 1.100.000.000 đồng (là số tiền vay giữa ông và ông P, bà H) và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397. Khi cho vay tiền và ký chuyển nhượng thửa đất số 397, ông có đến xem xét hiện trạng đất thì thấy trên đất có 02 căn nhà của gia đình ông P và bà H, lúc đó có mặt mẹ ông P, ông có trao đổi với mẹ ông P việc ông P vay tiền của ông, còn những người khác không có mặt nên ông không có trao đổi. Việc vay tiền trên, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản mà chỉ lập Giấy giao nhận số tiền 1.100.000.000 đồng ký giữa ông P, bà H và bà T, chính là Giấy giao nhận tiền mà bà T đã cung cấp. Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận bà T cho ông P và bà H lưu cư trên thửa đất số 397, không có thời hạn lưu cư, hàng tháng ông P và bà H phải đóng phí lưu cư là 44.000.000 đồng (thực tế đây là tiền lãi của số tiền vay 1.100.000.000 đồng); nếu sau 03 tháng, ông P và bà H không đóng phí lưu cư thì phải giao nhà, đất cho bà T mà không có yêu cầu gì. Thỏa thuận lưu cư này, các bên có lập thành văn bản, hiện do bà T đang giữ.

Sau khi vay tiền và ký chuyển nhượng thửa đất số 397, ông P và bà H không đóng tiền lãi cho ông nên ông tiến hành thu hồi đất, cụ thể: Ông làm thủ tục tách thửa đất số 397 thành các thửa đất số 415, số 416 và số 417; đến dọn đất, trồng dừa trên đất (trồng bao nhiêu cây thì ông không nhớ), đốn 04 – 05 cây dừa trên đất; nhận chuyển nhượng một phần đất làm lối đi vào đất với số tiền 580.000.000 đồng, đổ bêtông lối đi này.

Ngày 14/3/2023, tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1, bà T ký Hợp đồng ủy quyền cho ông để ông thay mặt bà T quyết định thửa đất số 415, trong đó được quyền chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 15/3/2023, ông ủy quyền lại cho bà P5 thay mặt ông quyết định thửa đất số 415, trong đó được quyền chuyển nhượng thửa đất này. Giữa ông, bà T và bà P5 không có thỏa thuận bà P5 sẽ chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ai, giá chuyển nhượng là bao nhiêu, việc giao nhận tiền như thế nào. Ngày 29/5/2023, bà P5 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ, việc chuyển nhượng này ông không biết, bà P5 không có đưa tiền chuyển nhượng cho ông. Việc bà T ủy quyền cho ông V1 thay mặt bà T quyết định các thửa đất số 416 và số 417, ông không biết, ông không liên quan, ông không có nhận bất kỳ số tiền nào từ ông V1 và bà T như ông V1 đã trình bày.

Từ khi vay tiền đến nay, ông P và bà H chưa trả số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông, còn tiền lãi thì đã đóng được 01 tháng với số tiền là 44.000.000 đồng. Ông P và bà H khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung thì ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T (bà T đứng tên thay cho ông) đối với thửa đất số 397; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông, ông ủy quyền lại cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415; hủy các Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa ông và bà T và ký ngày 15/3/2023 giữa ông và bà P5 cùng đối với thửa đất số 415; ông

đồng ý trả lại thửa đất số 397 cho ông P và bà H. Tuy nhiên, ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông P và bà H phải trả cho ông số tiền đã vay là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/4/2022 với lãi suất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiện ông chưa có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên ông tự nguyện rút lại yêu cầu độc lập trên; khi nào có tài liệu, chứng cứ chứng minh, ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Ngày 12/11/2022, ông có vay của bà P5 số tiền 650.000.000 đồng (ông đã nhận đủ số tiền vay này); lãi suất 3%/tháng; không thỏa thuận thời hạn vay; hàng tháng ông phải trả cho bà P5 một phần tiền gốc và tiền lãi với tổng số tiền là 105.000.000 đồng đến 108.000.000 đồng; các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Sau đó, bà P5 yêu cầu ông phải có gì để làm tin nên ông ký Hợp đồng ủy quyền với bà P5 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1, theo đó ông ủy quyền lại cho bà P5 thay mặt ông quyết định thửa đất số 415 (thửa đất này ông nhận ủy quyền từ bà T). Sau khi vay tiền từ bà P5, từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023, ông có trả một phần tiền gốc và tiền lãi cho bà P5 qua chuyển khoản Ngân hàng (từ tài khoản của ông tại Ngân hàng TMCP A có số tài khoản là 14306287 đến tài khoản của bà P5 tại Ngân hàng N) có nội dung là "chuyển trả lãi" với số tiền là 105.000.000 đồng/tháng đến 108.000.000 đồng/tháng, tuy nhiên cụ thể bao nhiêu, trong đó cụ thể bao nhiêu tiền lãi, bao nhiêu tiền gốc thì ông không xác định được. Bà P5 yêu cầu ông và bà T liên đới trả lại số tiền đã vay, ông có ý kiến như sau: Ông là người vay tiền của bà P5, bà T không có vay tiền của bà P5 nên một mình ông có trách nhiệm trả tiền vay cho bà P5; đối với số tiền gốc là 650.000.000 đồng thì ông đồng ý trả cho bà P5 nhưng ông yêu cầu khấu trừ tiền gốc ông đã trả và tiền lãi ông đã đóng vượt quá quy định từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023 vào số tiền gốc 650.000.000 đồng; đối với số tiền lãi thì ông chỉ đồng ý trả tính từ tháng 6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất theo quy định pháp luật, không đồng ý trả tính từ ngày 15/4/2023 theo yêu cầu của bà P5.

Do ông đang chấp hành án trong vụ án khác nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; *Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim P5 trình bày:*

Ngày 15/3/2023 (ông T1 trình bày ngày 12/11/2022 là không đúng), bà có cho ông T1 vay số tiền là 650.000.000 đồng; lãi suất là 3%/tháng; các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Bà đã giao đủ số tiền vay là 650.000.000 đồng cho ông T1, các bên có lập Giấy giao nhận tiền đề ngày 15/3/2023, theo đó ông T1 có nhận của bà số tiền là 650.000.000 đồng. Từ khi vay tiền đến nay, ông T1 có đóng lãi cho bà được 01 tháng với số tiền là 19.500.000 đồng, sau đó thì không đóng nữa. Ông T1 trình bày đã đóng lãi cho bà từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023 là không đúng.

Khi vay tiền, bà và ông T1 không có thỏa thuận thời hạn vay mà ông T1 nhận ủy quyền từ bà T ủy quyền lại cho bà thay mặt ông T1 quyết định thửa đất số 415. Ngày 29/5/2023, bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, bà đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng và đã sử dụng số tiền này vào việc cá nhân, không giao cho ai. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 vào ngày 29/5/2023.

Ông P và bà H khởi kiện sửa đổi, bổ sung là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền cho bà) và ông Đ đối với thửa đất số 415; xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 415, bà đồng ý; bà đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 650.000.000 đồng và ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 68.136.000 đồng.

Khi bà nhận ủy quyền của ông T1 thì bà trực tiếp thỏa thuận với ông T1, ông Ngô Văn P2 là con của T có mặt nhưng chỉ nghe, bà không có thỏa thuận gì với bà T và ông Ngô Văn P2. Tuy nhiên, bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 mới ủy quyền cho bà để bà chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ nên bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 trả lại tiền đã vay cho bà.

Do đó, bà có yêu cầu độc lập là yêu cầu: Hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa bà và ông T1 đối với thửa đất số 415; yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả cho bà số tiền vay là 650.000.000 đồng, đồng ý khấu trừ tiền lãi vượt quá quy định vào số tiền gốc này, đồng thời yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả tiền lãi trên số tiền gốc sau khi đã khấu trừ tiền lãi vượt quá quy định tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày tháng năm ông không nhớ, ông T1 có chuyển khoản cho ông một số tiền (cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ) để ông đưa cho ông P và bà H vay số tiền là 1.100.000.000 đồng. Ông P và bà H có cầm cố thửa đất số 397. Ông chỉ đứng trung gian và đã đưa đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông P và bà H.

Biên bản giao nhận số tiền 1.100.000.000 đồng là ký giữa ông P, bà H và bà T; việc bà T ký biên bản giao nhận số tiền này và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397 là do ông T1 yêu cầu. Giao dịch giữa bà T và ông T1, cũng như số tiền 1.100.000.000 đồng là của ai, ông đều không biết. Ông Võ Ngọc A chỉ đi chung với ông, không liên quan đến sự việc trên.

Do ông không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án này, ông T1 cũng đã rút ại yêu cầu độc lập nên ông xin vắng mặt trong vụ án này, ông cam đoan không khiếu nại gì về sau.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc A trình bày:

Ngày tháng năm ông không nhớ, ông có đi theo ông C đến Ngân hàng N tại thành phố B1, tỉnh Bến Tre (chi nhánh nào thì ông không nhớ). Tại Ngân hàng, ông C lấy số tiền trong tài khoản của ông C (số tiền này là do ông T1 chuyển khoản, cụ thể ông T1 chuyển khoản cho ông C bao nhiêu tiền thì ông không biết) để trả tiền cho Ngân hàng (trả tiền mặt hay chuyển khoản thì ông không biết), lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P và bà H ra, do ông P và bà H vay tiền Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Cùng ngày, các bên đến Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không tham gia, chỉ có ông C, ông P và bà H trực tiếp giao dịch với nhau, ông không thấy ai khác và không biết bà T là ai. Ông không có nhận số tiền 1.034.000.000 đồng từ ông T1 chuyển khoản qua Ngân hàng để đưa cho ông P và bà H như ông T1 đã trình bày, mà ông T1 chuyển khoản tiền cho ông C để ông C giao dịch với ông P và bà H. Ông không tham gia, không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên; không nhận số tiền nào từ thỏa thuận giữa các bên; còn lợi ích từ việc đi theo ông C thì ông không nhớ do sự việc diễn ra đã lâu.

Ông có theo ông C đến xem xét hiện trạng đất nhưng chỉ biết đất thuộc khu vực huyện G, tỉnh Bến Tre, không biết thuộc xã nào. Lúc đó, ông P có đứng ra chỉ ranh đất cho ông C, thấy trên đất có 02 căn nhà, không thấy có ai đang sinh sống trên đất.

Theo ông được biết thì giao dịch giữa ông C, ông P, bà H và ông T1 là việc vay tiền nhưng cầm cố đất dưới hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, số tiền vay bao nhiêu, thỏa thuận vay tiền như thế nào, thửa đất nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không biết.

Do không liên quan và hiện đang bi tạm giam trong vụ án khác nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Khắc V1 trình bày:

Ngày 20/3/2023, bà T có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông thay mặt bà T quyết định các thửa đất số 416 và số 417 để đảm bảo cho việc vay tiền, theo đó bà T ký tên trong Hợp đồng ủy quyền trước và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Sau đó, ông có giao cho ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Nay ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông P, số tiền ông P phải trả được chia 03 cho 03 thửa đất là các thửa đất số 415, số 416 và số 417.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long) đã tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đối chất, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông P, ông P3 đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự, đại diện theo ủy quyền của các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông P, ông P3, ông V1 không tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do vắng mặt nhiều lần tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các phiên hòa giải, các phiên đối chất và tại các phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468, 500, 503 và Điều 562 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện; khởi kiện sửa đổi, bổ sung của của ông P và bà H đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T đối với thửa đất số 397 (hiện nay là 03 thửa đất số 415, số 416 và số 417) vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415 vô hiệu.

- Buộc ông P và bà H liên đới trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng, gồm tiền gốc đã vay là 1.100.000 đồng và tiền lãi là 400.000 đồng.

- Buộc bà P5 trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng là 650.000.000 đồng và ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa các bên.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T và yêu cầu độc lập của bà P5 đối với các Hợp đồng ủy quyền:

- Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với thửa đất số 416 vô hiệu.

- Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với thửa đất số 417 vô hiệu.

- Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1 đối với thửa đất số 415 vô hiệu.

- Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa ông T1 và bà P5 đối với thửa đất số 415 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu ông V1 trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà P5, buộc ông T1 trả cho bà P5 số tiền vay là 650.000.000 đồng (sau khi trừ số tiền lãi đóng vượt mức lãi suất quy định vào số tiền gốc) và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu bà T liên đới cùng ông T1 trả cho bà P5 số tiền vay là 650.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông T1 về việc yêu cầu ông P và bà H trả lại số tiền vay là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 415, số 416 và số 417.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án:

Ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long) giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà Phạm Thị T đối với thửa đất số 397 có diện tích 6.667,7m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) (nay là các thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long); hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T (bà Phạm Thị T ủy quyền cho ông Đỗ Kế T1, ông Đỗ Kế T1 ủy quyền lại cho bà Du Thị Kim P5) và ông Du Hoài Đ đối với thửa đất số 415. Bà Phạm Thị T yêu cầu độc lập là yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Ngô Khắc V1 đối với các thửa đất số 416 và số 417, giữa bà và ông Đỗ Kế T1 đối với thửa đất số 415; yêu cầu ông Ngô Khắc V1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417. Bà Du Thị Kim P5 yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Đỗ Kế T1 đối với thửa đất số 415, yêu cầu ông Đỗ Kế T1 và bà Phạm Thị T liên đới trả cho bà số tiền đã vay và tiền lãi. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản,

tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại tài sản thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long).

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Kim L, ông Nguyễn Tuấn P4, ông Đỗ Kế T1, ông Hồ Ngọc A và ông Nguyễn Văn C đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Tuấn P, ông Nguyễn Tuấn P3 và ông Ngô Khắc V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông P4, ông T1, ông A, ông C, ông P, ông P3 và ông V1.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung của các nguyên đơn ông P và bà H về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397 và thửa đất số 415; xét yêu cầu độc lập của bị đơn bà T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P5 về việc yêu cầu hủy và tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất số 415, số 416 và số 417:

Thửa đất số 397 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P vào ngày 17/12/2020. Ngày 01/3/2022, ông P và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thửa đất số 397. Đến ngày 03/6/2022, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397. Sau đó, bà T đã tách thửa đất số 397 thành 03 thửa đất là các thửa đất số 415, số 416 và số 417. Ngày 14/3/2023, bà T ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T1 thay mặt bà T quyết định thửa đất số 415. Ngày 15/3/2023, ông T1 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà P5 thay mặt ông T1 quyết định thửa đất số 415. Ngày 29/5/2023, bà P5 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thửa đất số 415. Ngày 16/8/2022, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 415. Ngày 20/3/2023, bà T ký 02 Hợp đồng ủy quyền cho ông V1 thay mặt bà T quyết định các thửa đất số 416 và số 417.

Xét thấy:

Về hình thức của các Hợp đồng trên: Các hợp đồng trên đều có lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 nên đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 119 Bộ luật dân sự.

Về nội dung của các Hợp đồng trên:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và cho bà T đối với thửa đất số 397: Hợp đồng thể hiện ông Phi và bà H chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 397; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng; các bên thừa nhận có ký tên, ghi rõ họ tên vào hợp

đồng này, tự nguyện ký, không bị ai ép buộc. Đến ngày 03/6/2022, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397. Tuy nhiên, ông P, bà H và bà T đều thừa nhận việc ký Hợp đồng trên là để che giấu cho việc ông P và bà H vay bà T số tiền 1.100.000.000 đồng; lãi suất 4%/tháng; không thỏa thuận thời hạn vay; việc vay tiền này các bên không có lập giấy tờ; các bên đã giao nhận đủ số tiền vay là 1.100.000.000 đồng theo Giấy giao nhận tiền đề ngày 24/02/2022; hiện ông P và bà H còn đang quản lý, sử dụng đất; trên đất hiện có gia đình của ông P và bà H đang sinh sống (gồm cha mẹ và các anh của ông P), có nhà của gia đình ông P và bà H cùng các tài sản khác. Do đó, có cơ sở xác định việc ký Hợp đồng trên là nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa các bên nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Ông P và bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng trên là có cơ sở nên được chấp nhận, các bên đều thống nhất hủy Hợp đồng trên nên được ghi nhận.

- Đối với Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1, Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa ông T1 và bà P5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5) và ông Đ cùng đối với thửa đất số 415: Thửa đất số 415 được tách ra từ thửa đất số 397. Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 từ bà T cho ông T1 có nội dung là ông T1 được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên)...; trong phạm vi ủy quyền, ông T1 được quyền ủy quyền cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật; mọi quyết định của ông T1 là quyết định của bà T. Dựa trên nội dung ủy quyền này, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5 và ngày 29/5/2023, bà P5 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ. Ngày 16/8/2022, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 415.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T đối với thửa đất 397 vô hiệu như đã phân tích ở trên. Đồng thời, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T và ông Đ đối với thửa đất số 415 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 415, không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên thửa đất này, trong khi theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì trên thửa đất số 415 hiện có 02 căn nhà là nhà của bà L, ông M và nhà của ông P4; hiện có thêm 01 ngôi mộ của ông M có từ năm 2025; trên thửa đất số 415 có bà L, ông M, ông P4 đã sinh sống từ trước khi các bên ký các hợp đồng từ năm 2022; giá chuyển nhượng thực tế là 650.000.000 đồng nhưng Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng là thấp so với thực tế nên Hợp đồng này có đối tượng không thực hiện được và vi phạm điều cấm của luật.

Do đó, các Hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 và Điều 123 Bộ luật dân sự. Việc ông P, bà H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415 là có cơ sở nên chấp nhận;

việc bà T yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà và ông T1 đối với thửa đất số 415 vô hiệu là có cơ sở nên chấp nhận; việc bà P5 yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa bà và ông T1 đối với thửa đất số 415 là có cơ sở nên chấp nhận; các bên thống nhất hủy và tuyên vô hiệu các Hợp đồng trên nên được ghi nhận.

- Đối với 02 Hợp đồng ủy quyền ký cùng ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với các thửa đất số 416 và số 417: Xét, các thửa đất số 416 và số 417 được tách ra từ thửa đất số 397, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và bà T đối với thửa đất 397 vô hiệu như đã phân tích ở trên nên có cơ sở tuyên bố 02 Hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu. Việc bà T yêu cầu tuyên 02 Hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…". Tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: "Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có".

Xét thấy:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông P, bà H và cho bà T đối với thửa đất số 397: Các bên thống nhất thỏa thuận là ông P và bà H liên đới trả cho bà T số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 1.100.000.000 đồng, tiền lãi là 400.000.000 đồng tính từ năm 2022. Xét thấy sự thỏa thuận trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

- Đối với các Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1, ký ngày 15/3/2023 giữa ông T1 và bà P5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền lại cho bà P5) và ông Đ cùng đối với thửa đất số 415: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2023 thì các bên thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 650.000.000 đồng; ông Đ đã giao đủ tiền 650.000.000 đồng cho bà P5; bà P5 đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng từ ông Đ và đã sử dụng cho việc cá nhân, không giao số tiền này lại cho ai; giữa bà P5 và ông Đ không có thỏa thuận việc vay tiền nào liên quan đến việc chuyển nhượng này. Do đó, bà P5 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền là 650.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 415, ông Đ thừa nhận ông có biết trên thửa đất này có nhà và gia đình của ông P và bà H đang sinh sống nên thừa nhận lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của bà P5 và ông Đ, mỗi bên chịu ½ lỗi, bà P5 đồng ý. Theo Biên bản định giá tài sản thì giá trị thửa đất số 415 là (250m^2 x 600.000 đồng/m^2) + (2.334,6m^2 x 300.000 đồng/m^2) – 64.108.000 đồng = 786.272.000 đồng (đã trừ giá trị hoa màu trên đất) nên chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 786.272.000 đồng – 650.000.000 đồng = 136.272.000 đồng. Ông Đ và bà P thống nhất bà P5 trả cho ông Đ ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất trên là ½ x 136.272.000 đồng = 68.136.000 đồng nên được ghi nhận. Tổng cộng số tiền bà P5 phải trả cho ông Đ là 650.000.000 đồng + 68.136.000 đồng = 718.136.000 đồng.

- Đối với 02 Hợp đồng ủy quyền ký cùng ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với các thửa đất số 416 và số 417: Ông V1 cho rằng có viêc vay tiền và yêu cầu số tiền ông P trả lại được chia 03 cho 03 thửa đất là các thửa đất số 415, số 416 và số 417. Tòa án đã Thông báo yêu cầu ông nộp đơn yêu cầu độc lập và cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng đến nay đã quá thời hạn ông vẫn không nộp đơn yêu cầu độc lập và không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, ông có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Bà T cho rằng bà có đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417 cho ông V1 và có yêu cầu ông V1 trả lại, tuy nhiên bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên yêu cầu của bà không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2022 đối với thửa 397 vô hiệu như đã phân tích ở trên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417 (tách ra từ thửa đất số 397) không còn giá trị pháp lý, đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại người đứng tên trên Giấy giấy chứng quyền sử dụng đất sau khi có kết quả giải quyết vụ án.

- Bà T và ông Đ đồng ý trả lại các thửa đất số 415, số 416 và số 417 cho ông P và bà H nên được ghi nhận. Ngoài ra, các bên không có yêu cầu gì khác nên được ghi nhận.

Các đương sự và các chủ hộ giáp ranh thống nhất ranh đất theo ranh bản đồ địa chính nên được ghi nhận.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông P và bà H đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T và của bà P5 đối với các Hợp đồng

ủy quyền, tuyên vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022 giữa ông , bà H và bà T đối với thửa đất số 397 (hiện nay là các thửa đất số 415, số 416 và số 417), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà T (bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 ủy quyền cho bà P5) và ông Đ đối với thửa đất số 415, Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà T và ông T1 đối với thửa đất số 415, Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa ông T1 và bà P5 đối với thửa đất số 415, 02 Hợp đồng ủy quyền ký cùng ngày 20/3/2023 giữa bà T và ông V1 đối với các thửa đất số 416 và số 417; ông P và bà H phải liên đới trả cho bà T số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 đồng; bà P5 phải trả cho ông Đ số tiền tổng cộng là 718.136.000 đồng; kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T đối với các thửa đất số 416 và số 417, cấp cho ông Đ đối với thửa đất số 415 lại cho ông P khi có yêu cầu; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu ông V1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 416 và số 417.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông T1 về việc yêu cầu ông P và bà H trả số tiền gốc đã vay là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi:

Ông T1 cho rằng số tiền vay 1.100.000.000 đồng là của ông cho ông P và bà H vay, không phải của bà T. Ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông P và bà H trả lại ông số tiền gốc đã vay là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất theo quy định pháp luật, nhưng do chưa có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên ông đã rút lại yêu cầu độc lập này, khi nào có tài liệu, chứng cứ chứng minh, ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập trên của ông T1 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập trên của ông T1.

[5] Xét yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả cho bà số tiền đã vay là 650.000.000 đồng và tiền lãi:

Bà P5 và ông T1 thống nhất bà P5 có cho ông T1 vay số tiền là 650.000.000 đồng; lãi suất là 3%/tháng; không thỏa thuận thời hạn vay; các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản; để làm tin thì ông T1 nhận ủy quyền từ bà T ủy quyền lại cho bà P5 thay mặt ông T1 quyết định thửa đất số 415.

Bà P5 cho rằng ngày vay tiền là ngày 15/3/2023, ông T1 cho rằng ngày vay tiền là ngày 12/11/2022. Xét thấy, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản nhưng có lập Giấy giao nhận tiền đề ngày 15/3/2023, trong đó thể hiện ông T1 có nhận số tiền 650.000.000 đồng từ bà P5, ông T1 cũng thừa nhận có nhận số tiền này từ bà P5.

Như vậy, có cơ sở xác định vào ngày 15/3/2023, ông T1 có vay của bà P5 số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất là 3%/tháng; không có thời hạn vay. Đây là hợp

đồng vay có lãi, không thời hạn, có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 117 và Điều 119 Bộ luật dân sự nên ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Về tiền gốc, theo bà P5 trình bày thì từ khi vay đến nay ông T1 chưa trả khoản tiền gốc nào cho bà, theo ông T1 trình bày thì ông có trả một phần tiền gốc và tiền lãi cho bà P5 từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023 với số tiền là 105.000.000 đồng đến 108.000.000 đồng thông qua chuyển khoản Ngân hàng có nội dung là "chuyển trả lãi". Xét thấy, ông T1 không xác định được cụ thể số tiền gốc đã trả cho bà P5 là bao nhiêu; ông T1 trình bày là ông trả thông qua chuyển khoản Ngân hàng nhưng nội dung chuyển khoản ghi là "chuyển trả lãi", bà P5 không thừa nhận; ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nên lời trình bày của ông T1 không có cơ sở được chấp nhận. Tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự quy định: "Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý". Do đó, việc bà P5 khởi kiện yêu cầu ông T1 trả số tiền gốc tổng cộng là 650.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về tiền lãi, theo bà P5 trình bày thì từ khi vay tiền đến nay ông T1 có trả cho bà được 01 tháng tiền lãi với số tiền là 19.500.000 đồng; theo ông T1 trình bày thì ông có trả một phần tiền gốc và tiền lãi cho bà P5 từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023 với số tiền là 105.000.000 đồng đến 108.000.000 đồng thông qua chuyển khoản Ngân hàng có nội dung là "chuyển trả lãi". Xét thấy, ông T1 không xác định được cụ thể số tiền lãi đã trả cho bà P5; ông T1 trình bày là ông trả thông qua chuyển khoản Ngân hàng có nội dung chuyển khoản là "chuyển trả lãi" nhưng không thể hiện trả lãi cho khoản tiền nào, bà P5 không thừa nhận; ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nên lời trình bày của ông T1 không có cơ sở được chấp nhận. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự thì việc bà P5 yêu cầu ông T1 trả tiền lãi tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 22/9/2025 với lãi suất 20%/năm là phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Bà P5 thừa nhận ông T1 có trả cho bà được 01 tháng tiền lãi với số tiền là 19.500.000 đồng nên được ghi nhận. Hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự là vượt quá quy định pháp luật. Ông T1 có yêu cầu khấu trừ tiền lãi vượt quá quy định vào số tiền gốc, bà P5 đồng ý. Do đó, số tiền lãi ông T1 đã trả cho bà P5 vượt quá quy định là 19.500.000 đồng – (650.000.000 đồng x 01 tháng x 20%/năm) = 8.667.000 đồng.

Như vậy, tiền gốc ông T1 phải trả cho bà P5 là 650.000.000 đồng – 8.667.000 đồng = 641.333.000 đồng, tiền lãi ông T1 phải trả cho bà P5 là 641.333.000 đồng x 2 năm 05 tháng 07 ngày x 20%/năm = 312.438.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T1 phải trả cho bà P5 là 953.771.000 đồng.

Bà P5 yêu cầu bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 trả số tiền vay trên cho bà, do bà T ủy quyền cho ông T1, ông T1 mới ủy quyền cho bà để bà chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Đ do ông T1 vay số tiền 650.000.000 đồng của bà. Xét thấy, ông T1 và bà P5 đều thừa nhận ông T1 là người vay số tiền trên của bà P5, bà T không có vay số tiền trên của bà P5; bà P5 thừa nhận khi nhận ủy quyền chuyển nhượng thửa đất số 415 thì bà trực tiếp thỏa thuận với ông T1, bà không có thỏa thuận với bà T; bà P5 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T có liên quan đến số tiền vay trên. Do đó, việc bà P5 yêu cầu bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 trả số tiền vay trên cho bà là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà P5, buộc ông T1 trả cho bà P5 số tiền vay tổng cộng là 953.771.000 đồng, trong đó số tiền gốc là 641.333.000 đồng, số tiền lãi là 312.438.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu bà T phải có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 trả số tiền vay trên cho bà.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí thu thập chứng cứ là 10.344.610 đồng, do ông P, bà H và bà T mỗi bên tự nguyện chịu ½. Tuy nhiên, ông P và bà H đã nộp xong số tiền 10.344.610 đồng nên bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông P và bà H số tiền là ½ x 10.344.610 đồng = 5.172.305 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà H đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà T nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do bà T phải chịu.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông P và bà H đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do bà T và ông Đ phải liên đới chịu.

Do không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu ông V1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên án án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do bà T phải chịu.

Do buộc ông P và bà H liên đới trả cho bà T số tiền tổng cộng là 1.500.000.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng + 3% (1.500.000.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 57.000.000 đồng do ông P và bà H phải liên đới chịu.

Do buộc bà P5 trả cho ông Đ số tiền tổng cộng là 718.136.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000. 000 đồng + 4% (718.136.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 32.725.000 đồng bà P5 phải chịu.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc tuyên 02 Hợp đồng ủy quyền

giữa bà và ông V1, tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông T1 đều vô hiệu nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng do ông V1 phải chịu, án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do ông T1 phải chịu.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông T1 nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng ông T1 phải chịu.

Do chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà P5, buộc ông T1 trả cho bà P5 số tiền vay tổng cộng là 953.771.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng + 3% (953.771.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 40.613.000 đồng do ông T1 phải chịu.

Do không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P5 về việc yêu cầu bà T liên đới cùng ông T1 trả số tiền vay nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do bà P5 phải chịu.

Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn toàn bộ án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 123, 124, 131, 357, 408, 463, 468, 469, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện sửa đổi, bổ sung của các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Phạm Thị T và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim P5 đối với các Hợp đồng ủy quyền, cụ thể tuyên:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/3/2022

giữa ông Nguyễn Tuấn P, bà Lê Thị Diễm H và bà Phạm Thị T đối với thửa đất số 397 có diện tích 6.667,7m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) (nay là các thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long)) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2023 giữa bà Phạm Thị T (bà Phạm Thị ủy quyền cho ông Đỗ Kế T1, ông Đỗ Kế T1 ủy quyền lại cho bà Du Thị Kim P5) và ông Du Hoài Đ đối với thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/3/2023 giữa bà Phạm Thị T và ông Đỗ Kế T1 đối với thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/3/2023 giữa ông Đỗ Kế T1 và bà Du Thị Kim P5 đối với thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà Phạm Thị T và ông Ngô Khắc V1 đối với thửa đất số 416 có diện tích 2.173,9m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/3/2023 giữa bà Phạm Thị T và ông Ngô Khắc V1 đối với thửa đất số 417 có diện tích 1.815,6m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H liên đới trả cho bà Phạm Thị T số tiền vay tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, trong đó số tiền gốc là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng, số tiền lãi là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

- Buộc bà Du Thị Kim P5 trả lại cho ông Du Hoài Đ số tiền tổng cộng là 718.136.000 (bảy trăm mười tám triệu một trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H được trọn quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông Nguyễn Tuấn P, bà Lê Thị Diễm H, bà Nguyễn Kim L, ông Nguyễn Tuấn P3 và ông Nguyễn Tuấn P4 được trọn quyền quản lý, sở hữu các tài sản trên các thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Du Hoài Đ đối với thửa đất số 415 có diện tích 2.584,6m^2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị T đối với các thửa đất số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) sang cho ông Nguyễn Tuấn P khi có yêu cầu.

Kể từ 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 (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.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà T về việc yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Khắc V1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị T đối với các thửa đất số 416 có diện tích 2.173,9m^2 và số 417 có diện tích 1.815,6m^2, cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T1 về việc yêu cầu các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H trả lại số tiền vay là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất theo quy định pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim P5 đối với ông Đỗ Kế T1, buộc ông Đỗ Kế T1 trả cho bà Du Thị Kim P5 số tiền vay tổng cộng là 953.771.000 (chín trăm năm mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn) đồng, trong đó số tiền gốc là 641.333.000 (sáu trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng, số tiền lãi là 312.438.000 (ba trăm mười hai triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn) đồng.

Kể từ 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 (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.

5. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim P5 về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị T liên đới cùng ông Đỗ Kế T1 trả số tiền vay tổng cộng là 953.771.000 (chín trăm năm mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn) đồng.

6. Về chi phí thu thập chứng cứ là 10.344.610 (mười triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm mười) đồng, do các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P, bà Lê Thị Diễm H và bị đơn bà Phạm Thị T mỗi bên tự nguyện chịu ½. Tuy nhiên, các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P, bà Lê Thị Diễm H đã nộp xong số tiền 10.344.610 (mười triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm mười) đồng nên bị đơn bà Phạm Thị T phải trả lại cho các nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H số tiền là 5.172.305 (năm triệu một trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm lẻ năm) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003393 ngày 19/4/2023 và số 0001694 ngày 20/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Ông Nguyễn Tuấn P và bà Lê Thị Diễm H phải tiếp tục liên đới nộp án phí còn lại là 56.400.000 (năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Bà Du Thị Kim P5 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch là 33.025.000 (ba mươi ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 18.302.000 (mười tám triệu ba trăm lẻ hai nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012591 và số 0012592 cùng ngày 23/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Bà Du Thị Kim P5 phải tiếp tục nộp án phí còn lại là 14.723.000 (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

Ông Đỗ Kế T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch là 41.213.000 (bốn mươi mốt triệu hai trăm mười ba nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 22.500.000 (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010397 ngày 10/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Ông Đỗ Kế T1 phải tiếp tục nộp án phí còn lại là 18.713.000 (mười tám triệu bảy trăm mười ba nghìn) đồng.

Ông Du Hoài Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Ngô Khắc V1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Bà Phạm Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được

quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

9. Về thi hành án:

Quyết định này 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:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Phương Yến