

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NINH KIỀU  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 132/2024/DS-ST  
Ngày 14-6-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; hợp  
đồng ủy quyền và hợp đồng vay  
tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trần Thị Dung.

Bà Đỗ Thị Lệ Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thùy My – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 14 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Phan Thị O**, sinh năm 1949

Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.**

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

+ Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, địa chỉ: **Số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28-11-2022). (có mặt).

+ Ông **Liêu Thái H**, địa chỉ: **Số B đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28-11-2022). (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Tôn Văn L1**, sinh năm 1972

2. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: **Số B đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị G**; địa chỉ liên hệ: **Số E đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12-5-2023). (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị Huyền D**, sinh năm 1987

Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.** (vắng mặt).

2. Ông **Phạm Kinh K**, sinh năm 1989

Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện hợp pháp của ông **K**: Bà **Lê Thị Thu T**; địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23-5-2023). (có mặt).

### 3. Văn phòng công chứng 24h

Địa chỉ: **Số C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 2002

Địa chỉ: **Đường số C, khu dân cư H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Tại đơn khởi kiện ngày 30-11-2022; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25-12-2023 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn – bà **Nguyễn Thị Mỹ L** trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tại các thửa đất số: 844, 848, 1980 thuộc tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019).

Con nguyên đơn là bà **Phạm Thị Huyền D** nói với nguyên đơn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà gắn liền đất nên nguyên đơn đã tin tưởng ký vào một số loại giấy tờ theo sự hướng dẫn của bà **D**. Do nguyên đơn không biết chữ, chỉ biết viết tên của mình. Do vậy sau đó nguyên đơn mới phát hiện ra có việc không bình thường nên nói với bà **Lê Thị Thu T** (con gái thứ tư của nguyên đơn). Qua quá trình tìm hiểu thì

nguyên đơn được biết ông **Tôn Văn L1** đã nộp hồ sơ sang tên phần đất nói trên của nguyên đơn tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.**

Sau đó nguyên đơn đến Văn phòng công chứng 24h nơi làm thủ tục công chứng các văn bản để trích lục các hồ sơ giấy tờ giao dịch liên quan đến phần đất tại các thửa đất số: 844, 848, 1980 thuộc tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P,** cụ thể như sau:

+ Hợp đồng ủy quyền, số 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 22-01-2022. Theo đó người nhận ủy quyền là bà **Nguyễn Thị H1;**

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 31-8-2022. Theo đó người đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà **Nguyễn Thị H1** và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông **Tôn Văn L1;**

Nguyên đơn hoàn toàn không biết việc ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị H1** định đoạt quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như không quen biết và cũng chưa từng gặp mặt bà **Nguyễn Thị H1.**

Nguyên đơn cũng không có nhu cầu mua bán hay chuyển nhượng đất đai. Bởi vì phần đất này nguyên đơn đã chia ra ba phần để cho hai con nguyên đơn là **Phạm Thị Huyền D** và **Phạm Kinh K** (chỉ nói miệng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên); phần còn lại nguyên đơn tiếp tục sử dụng và dùng để dưỡng già. Từ những căn cứ trên nguyên đơn nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nghiêm trọng nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau:

+ Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng ủy quyền, số 783, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 22-01-2022;

+ Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 31-8-2022;

+ Buộc bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Tôn Văn L1** phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019.

Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và thu thập chứng cứ thì nguyên đơn được biết ông **Tôn Văn L1** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất tại các thửa đất số: 844, 848, 1980 thuộc tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.** Cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 068436 số vào sổ cấp GCN: CS07891 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 26-9-2022.

Nguyên đơn nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **L1** nói trên là trái pháp luật và gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** thu

hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 068436 số vào sổ cấp GCN: CS07891 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 26-9-2022 đã cấp cho ông **L1** để cấp lại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không đồng ý bởi vì nguyên đơn không có nhận số tiền 600.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 của bị đơn. Nguyên đơn không biết đọc, biết viết; nguyên đơn bị con mình là bà **D** lừa dối làm giấy ủy quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nguyên đơn chưa vào Văn phòng công chứng 24h để ký tên.

*\* Tại đơn phản tố ngày 20-02-2024 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của bị đơn – bà **Nguyễn Thị G** trình bày:*

Ngày 22-01-2022, bà **Phan Thị O** có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 819069 cho bị đơn – **Nguyễn Thị H1** và đã nhận số tiền 600.000.000 đồng và cam kết sau 06 tháng (kể từ ngày ký Giấy nhận tiền 22-01-2022) nếu không hoàn trả tiền lời lãi và tiền gốc cho bà **H1** thì bà **H1** được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất nêu trên mà không phát sinh tranh chấp.

Theo đúng cam kết, đến ngày 31-8-2022, sau nhiều lần liên hệ, phía bà **O** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả số tiền gốc lãi nên theo đúng thỏa thuận, bà **H1** thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **Tôn Văn L1**.

Như vậy, bà **H1** đã thực hiện đúng ý chí của bà **O** theo nội dung trong Hợp đồng ủy quyền mà bà **O** đã ủy quyền cho bà **H1** với nội dung:

“Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp vay vốn ngân hàng (Kể cả hợp đồng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng) đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019 và xác nhận chính lý ngày 18-12-2019, thửa đất số: 844+848+1980, tờ bản đồ số: 8. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền lập thủ tục, ký tên trên các hợp đồng, văn bản và các giấy tờ có liên quan để thực hiện công việc được ủy quyền”.

Hợp đồng ủy quyền này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h tại địa chỉ **số C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ** ngày 22-01-2022, có mặt đầy đủ các bên (bà **H1** và bà **O**) và trước sự chứng kiến của công chứng viên theo đúng quy định của pháp luật, các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng. Đồng thời, Hợp đồng ủy quyền cũng được chứng nhận "Các bên giao kết đã tự đọc lại Hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của Hợp đồng".

Nên việc bà O cho rằng bà O không biết chữ và không quen biết, chưa từng gặp mặt bà H1 là không đúng sự thật.

Sau đó, ông Tôn Văn L1 đã thực hiện các thủ tục cấp giấy và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 068436, số vào sổ cấp GCN: CS07891, cấp ngày 26-9-2022 là hoàn toàn hợp pháp.

Việc bà O yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp nếu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị đơn có yêu cầu phản tố: Buộc bà Phan Thị O hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 600.000.000 đồng mà bà O đã nhận theo Giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 và tiền lãi phát sinh. Tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày 31-3-2024 là 731.500.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

*\* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20-02-2024 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà Phạm Thị Huyền D là con gái của bà Phan Thị O, do có mối quan hệ quen biết từ trước đó nên đến ngày 31-01-2022, bà D có đến nhà bà H1 vay số tiền 100.000.000 đồng và cam kết trả trong 06 tháng (từ 01-02-2022 đến ngày 31-7-2022). Vì bà D là con gái bà O, nên biên nhận tiền được viết chung với tờ Giấy nhận tiền của bà O trước đó, bà D có ký nhận tiền ở mặt sau.

Tuy nhiên, sau khi hết thời gian nêu trên, bà H1 đã nhiều lần liên hệ nhưng bà D không có thiện chí trả nợ.

Nay, bà H1 yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Huyền D hoàn trả lại cho bà Hằng số tiền 100.000.000 đồng mà bà D đã nhận theo Giấy nhận tiền ngày 31-01-2022 và tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày 31-3-2024 là 116.666.667 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

*\* Tại bản tự khai ngày 05-6-2023; bản tự khai ngày 28-12-2023 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của ông K – bà Lê Thị Thu T trình bày:*

Bà Phan Thị O là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tại các thửa đất số: 844, 848, 1980 thuộc tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 25-9-2019).

Con bà O là bà Phạm Thị Huyền D nói với bà O mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà gắn liền đất nên bà O đã tin tưởng ký vào một số loại giấy tờ theo sự hướng dẫn của bà D. Do bà O không biết chữ, chỉ biết ký tên của mình nên đã ký vào các giấy tờ đó. Sau đó bà O mới phát hiện ra có việc không bình thường nên nói với bà Lê Thị Thu T (con gái thứ tư của bà O). Qua quá trình tìm hiểu thì bà O được biết ông Tôn

Văn L1 đã nộp hồ sơ sang tên phần đất nói trên của bà O tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P gồm có:

+ Hợp đồng ủy quyền, số 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 22-01-2022. Theo đó người nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị H1;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng 24h lập ngày 31-8-2022. Theo đó người đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Tôn Văn L1;

Bà O hoàn toàn không biết và cũng chưa từng gặp mặt bà Nguyễn Thị H1 và ông Tôn Văn L1.

Tại thời điểm chuyển nhượng nêu trên là quyền sử dụng đất, trên đất có 01 căn nhà kiên cố do ông K, bà O và bà D đang sinh sống nhưng không được ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này có đối tượng không thể thực hiện được nên bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông K đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà được biết bà O không có nhận số tiền 600.000.000 đồng của bà H1 và ông L1. Bởi đây là số tiền rất lớn, nếu nhận tiền thì bà O sẽ đưa bà vì thời điểm đó bà là người trực tiếp nuôi dưỡng và chăm sóc bà O. Bà O không biết đọc, biết viết. Hơn nữa, bà O cho biết chưa hề vào Văn phòng công chứng 24h để ký tên, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*\* Tại bản ý kiến ngày 16-5-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng 24h trình bày:*

Văn phòng công chứng 24h nhận được Thông báo số 238/TB-TLVA ngày 17-4-2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền” giữa nguyên đơn là bà Phan Thị O với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, ông Tôn Văn L1. Trong Thông báo có nội dung đề nghị Văn phòng Công chứng 24h nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, Văn phòng công chứng 24h có ý kiến như sau:

Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bà Phan Thị O với bà Nguyễn Thị H1 do Văn phòng công chứng 24h chứng nhận số 783, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 22-01-2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Nguyễn Thị H1 (đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị O) với ông Tôn Văn L1 do Văn phòng Công chứng 24h chứng nhận số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-8-2022 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Việc bà Phan Thị O yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy các hợp đồng nêu trên là không có căn cứ.

Văn phòng công chứng 24h cung cấp bản sao văn bản công chứng các hợp đồng nêu trên cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để phục vụ cho việc xét xử (đính kèm bản sao các hợp đồng). Văn phòng công chứng 24h xin vắng mặt, không tham gia giải quyết.

*\* Tại bản tường trình ngày 16-4-2024 người làm chứng –bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:*

Ngày 23-11-2021, bà Phan Thị O (sinh năm 1949, có địa chỉ tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ) cùng con gái là bà D có vay mượn tiền chỗ người quen của bà là bà Mã Thanh H2 với số tiền là 300.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, cùng ngày 23-11-2021, bà O có lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Mã Thanh H2 đối với phần đất của bà O để làm tin, hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng 24h đường N, lúc đó có mặt bà O, bà D, bà H2 và bà. Đây là lần đầu tiên bà gặp bà O.

Sau đó, đến ngày 22-01-2022, thì bà O đã liên hệ cho bà H2 để ra trả tiền, cũng hẹn tại Văn phòng công chứng 24h. Khi ra Văn phòng công chứng cùng bà H2, bà có gặp bà O, bà D cùng 02 người khác (sau này bà mới biết là ông L1 và bà H1).

Theo bà biết, số tiền bà O có được và trả cho bà H2 là vay của bà H1 và ông L1, tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Lý do bà biết việc vay tiền giữa bà O với ông L1, bà H1 là do khi hai bên kiểm đếm và giao nhận tiền tại Văn phòng C, bà có thấy ông L1, bà H1 giao tiền cho bà O, khi đó, bà O cũng có nhờ bà ghi dùm cho bà O tờ giấy nhận tiền để bà O và bà H1 ký với nhau.

Sau khi viết giấy nhận tiền, bà mượn hộp mực lặn tay của Văn phòng công chứng cho hai bên ký tên và lặn tay. Khi bà O nhận tiền, ký tên và lặn tay xong thì ra xe taxi ra về cùng bà D.

Dáng người bà O khá tròn trịa, bà để tóc tết sát ngắn, tóc bạc, dáng đi hơi khập khiễng, chân đau nhức nên bà thấy bà O đi phải có con đi theo dìu.

Đây là những sự việc mà bà biết được liên quan đến việc ký kết giấy tờ giữa bà O với ông L1 và bà H1. Vì lý do công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến trình bày của bà để làm cơ sở giải quyết.

**Tại phiên tòa ngày 11-6-2024,**

*\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Liêu Thái H trình bày:*

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, số 783, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 22-01-2022; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng 24h lập ngày 31-8-2022; Yêu cầu Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 068436 số vào sổ cấp GCN: CS07891 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26-9-2022 đã cấp cho ông Tôn Văn L1 để cấp lại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật

về đất đai. Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận không có giao dịch chuyển nhượng thật sự mà đây là việc giả tạo thay thế cho việc vay mượn tiền. Hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 không đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức theo Luật công chứng do bà **O** không biết đọc, biết viết nên cần có người làm chứng và người làm chứng đó đọc lại cho bà **O** nghe và có ký tên vào văn bản công chứng. Hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 không có người làm chứng nên bị vô hiệu về mặt hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **O**.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không thừa nhận có nhận tiền vì nguyên đơn đã lớn tuổi, không có nhu cầu vay tiền và sử dụng tiền, bà **O** không biết đọc, biết viết nên không biết được nội dung trong giấy nhận tiền. Giấy nhận tiền có nhiều vấn đề nên cần phải làm rõ, giấy nhận tiền có 02 trang nhưng trang thứ nhất là màu mực khác và trang thứ hai là màu mực khác, trang thứ nhất có đủ để các bên ký việc giao nhận tiền nhưng lý do vì sao các bên không ký trang đầu tiên mà ký qua trang hai, giấy nhận tiền có người làm chứng là bà **D** nhưng ký làm chứng này xác nhận sau thời điểm lập giấy nhận tiền thì việc làm chứng đó có đúng quy định pháp luật hay không. Tại sao bà **D** có mặt nhưng lại không ký người làm chứng vào thời điểm đó mà đến ngày 31-01-2022 mới ký là người làm chứng.

Lời khai của người làm chứng vào ngày 16-4-2024, bà **T1** cho rằng bà là người viết giấy nhận tiền và cho các bên lăn tay nhưng tại sao bị đơn không lăn tay mà nguyên đơn lăn tay. Tại sao bà **T1** biết bà **O** vay tiền và đếm tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 600.000.000 đồng.

Nguyên đơn không biết đọc, biết viết, nguyên đơn bị lừa dối vì tin tưởng con. Nguyên đơn không tranh luận có đến Văn phòng công chứng 24h không vì nguyên đơn không biết mình đi đâu, đến đâu, ký văn bản gì. Nếu bà **D** có mặt thì tại sao bà **D** không ký phía trên mà ký phía dưới và ghi giấy nhận tiền ngày 31-01-2022 vào khoảng trống đó, đây là sự việc không bình thường đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc bà **O** không nhận tiền.

*\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn –bà **Nguyễn Thị Mỹ L** trình bày:*

Người làm chứng bà **T1** viết dùm, đây có sự sắp đặt vì giữa bà **O** và bà **T1** không biết nhau thể hiện không khách quan về mặt hình thức. Hợp đồng ủy quyền vi phạm về mặt hình thức nên không xem xét về mặt nội dung và không có giá trị pháp lý, mặc dù nội dung rõ ràng nhưng hình thức không khách quan, có sự mâu thuẫn trong chính bản thân của những người trong cuộc. Mong Hội đồng xét xử xem xét.

*\* Đại diện ủy quyền của bị đơn –bà **Nguyễn Thị G** trình bày:*

Bị đơn xác định hiện tại bị đơn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26-9-2022 và xác định không có mua bán, thế chấp hay cầm cố cho người thứ ba.

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và yêu cầu độc lập đối với bà **Phạm Thị Huyền D.**

Giấy nhận tiền ngày 22-01-2022, đại diện nguyên đơn thừa nhận phía sau giấy nhận tiền là chữ viết, chữ ký của bà **O**. Đại diện nguyên đơn cho rằng giấy nhận tiền này không thống nhất về màu mực và phía trước tờ giấy còn khoảng trống tại sao không ký, tuy nhiên trên thực tế đối với giấy nhận tiền này thì khoảng trống để ký bên giao tiền và nhận tiền lớn hơn khoảng trống còn lại so với mặt trước của tờ giấy. Bà **T1** là người có mặt tại văn phòng công chứng và được nhờ viết thì lực cầm viết và mỗi cây viết sẽ ra màu mực khác nhau cho nên giấy nhận tiền bên ký nhận ra màu mực khác nhau là bình thường. Phía nguyên đơn là bên nhận tiền cho nên cần thiết phải có chữ viết, chữ ký và dấu lấn tay của bà **O** để biết chắc chắn đó là bà **O**, bị đơn là người cho mượn tiền nên không cần thiết phải lấn tay. Trước đây tại bản tự khai nguyên đơn cho rằng bà **O** không biết đọc, biết viết, không đến phòng công chứng để ký hồ sơ tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn và người liên quan xác nhận có ra Văn phòng công chứng 24h để ký hồ sơ này. Bị đơn đã cung cấp cho Tòa án đầy đủ chứng cứ liên quan đến việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà **O** đối với bà **Mã Thanh H2**, trước đây bà **O** có ký kết hợp đồng ủy quyền với bà **H2** và ngày 22-01-2022 thì bà **O** đã ký hủy hợp đồng ủy quyền với bà **Mã Thanh H2**, chứng tỏ bà **O** biết đọc, biết viết và đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch dân sự vì trong cùng thời điểm cuối năm 2021 và năm 2022 bà **O** thực hiện ký hợp đồng ủy quyền và chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với nhiều cá nhân khác nhau.

Bà **D** làm chứng và có mặt ngay ngày 22-01-2022 để ký tên và lấn tay, tuy nhiên phía trên tờ giấy nhận tiền còn trống nên đến ngày 31-01-2022 bà **D** mượn tiền 100.000.000 đồng nên mới ghi vào tờ giấy và ghi ngày tháng ký tên bên góc trái tờ giấy; còn bên góc phải bà **D** ký tên người làm chứng đối với giấy nhận tiền ngày 22-01-2022; không phải đến ngày 31-01-2022 bà **D** mới ký người làm chứng.

Đối với lời khai của người làm chứng: Bà **T1** xác định hai bên kiểm đếm và giao nhận tiền tại **văn phòng C**, không có lời khai nào xác định bà **O** đếm tiền.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với bà **Phan Thị O**: Buộc bà **O** phải trả số tiền đã mượn theo giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 với số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 22-01-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (11-6-2024) là 02 năm 04 tháng 20 ngày với số tiền 142.760.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà **H1** đối với bà **Phạm Thị Huyền D**: Buộc bà **D** phải trả số tiền đã mượn theo giấy nhận tiền ngày 31-01-2022 với số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất

10%/năm tính từ ngày 01-8-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (11-6-2024) là 01 năm 10 tháng 10 ngày với số tiền 18.536.667 đồng.

\* Đại diện ủy quyền của ông **K** – bà **Lê Thị Thu T** trình bày:

Đề nghị bị đơn trả lại giấy tờ đất cho bà **O** để ông **K** có chỗ ở.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D** vắng mặt không lý do.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng 24h và người làm chứng bà **Nguyễn Thị Thanh T1** có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**Tại phiên tòa ngày 14-6-2024,**

\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – bà **Nguyễn Thị Mỹ L** trình bày:

Trong thời gian phiên tòa tạm dừng, nguyên đơn bà **O** và các con cũng có bàn bạc và thống nhất do bà **O** tuổi cũng lớn, sức khỏe yếu nên muốn kết thúc vụ kiện sớm, bà **O** và các con sẽ hùn tiền lại để trả cho bị đơn số tiền 600.000.000 đồng, thời gian trả tiền trong vòng 04 tháng, yêu cầu bị đơn không tính tiền lãi. Nếu bị đơn không đồng ý giảm lãi thì nguyên đơn giữ nguyên quan điểm trình bày tại phiên tòa ngày 11-6-2024.

\* Đại diện ủy quyền của bị đơn – bà **Nguyễn Thị G** trình bày:

Do số tiền bị đơn đưa cho nguyên đơn thời gian cũng khá dài nên bị đơn không đồng ý giảm lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn có thiện chí trả tiền thì qua giai đoạn thi hành án bị đơn sẽ xem xét giảm lãi. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền lãi 142.760.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt BLTTDS năm 2015). Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **K**, **Văn phòng C** đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **D** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà **D**.

- Về giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng 24h lập ngày 22-01-2022 vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng 24h lập ngày 31-8-202 vô hiệu. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày

25-9-2019. Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 068436 số vào sổ cấp GCN: CS07891 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 26-9-2022 đã cấp cho ông **Tôn Văn L1**. Nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn trả số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 22-01-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà **H1** đối với bà **Phạm Thị Huyền D**, buộc bà **D** trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn bà **H1** và tiền lãi tính từ ngày 01-8-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng 24h, người làm chứng bà **Nguyễn Thị Thanh T1** có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 30-11-2022; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25-12-2023 của nguyên đơn và đơn phản tố ngày 20-02-2024; đơn yêu cầu độc lập ngày 20-02-2024 của bị đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Do bị đơn ông **L1**, bà **H1** có địa chỉ cư trú tại **quận N** nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

[3.1] Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-01-2022 ký giữa nguyên đơn với bị đơn bà **Nguyễn Thị H1**, theo hợp đồng ủy quyền thể hiện nguyên đơn ủy quyền cho bà **H1** được toàn quyền thay mặt và nhân danh nguyên đơn quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp vay vốn ngân hàng ... đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CH 05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-

2019 và xác nhận chỉnh lý ngày 18-12-2019. Tuy nhiên, theo Giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 do bị đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn nhận số tiền 600.000.000 đồng từ bị đơn bà **H1** và thế chấp quyền sử dụng đất số CR 819069, diện tích 2.338m<sup>2</sup> cho bị đơn bà **H1**. Nguyên đơn cam kết sau 06 tháng nếu không trả tiền gốc, tiền lãi cho bị đơn bà **H1** thì bà **H1** được toàn quyền sử dụng đất, không ai tranh chấp.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 và **G1** nhận tiền ngày 22-01-2022 thì quyền sử dụng đất nguyên đơn thế chấp và quyền sử dụng đất nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền với bị đơn bà **H1** là cùng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CH 05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019 và xác nhận chỉnh lý ngày 18-12-2019. Do đó, mặc dù hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 được lập thành văn bản, được Văn phòng công chứng 24h công chứng ngày 22-01-2022 (số công chứng 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) nhưng hợp đồng ủy quyền này nhằm để che giấu việc vay mượn tiền có thế chấp tài sản nên hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng 24h lập ngày 31-8-2022: Theo hồ sơ trích lục từ Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P**, thành phố Cần Thơ thì ông **Tôn Văn L1** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022, ông **L1** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 068436, số vào sổ cấp GCN: CS 07891 vào ngày 26-9-2022. Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 đã bị vô hiệu nên việc bà **H1** ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **L1** thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 cũng bị vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cũng đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 và tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-8-2022 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự.

[3.3] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 25-9-2019 của đại diện nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[4] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông **L1**, bà **H1**:*

Trong quá trình hòa giải, nguyên đơn không thừa nhận có nhận tiền của bị đơn theo giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 nhưng nguyên đơn cũng không có yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký và dấu lấn tay tại giấy nhận tiền này. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thừa nhận dấu lấn tay trong giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 là của nguyên đơn nhưng không thừa nhận nguyên đơn có nhận tiền và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc không nhận tiền. Như đã phân tích tại mục [3], Hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 ký giữa nguyên đơn với bị đơn nhằm che giấu việc nguyên đơn vay mượn tiền của bị đơn và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng ủy quyền ngày 22-01-2022 bị vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “*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*” và căn cứ vào Giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 (bản gốc) do bị đơn cung cấp nên cần buộc nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi suất: Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc cho bị đơn theo Giấy nhận tiền ngày 22-01-2022 nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền lãi là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét mức lãi suất bị đơn yêu cầu, do giấy nhận tiền không thể hiện rõ lãi suất, do đó trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, mức lãi suất áp dụng đối với yêu cầu của bị đơn là không vượt quá 10%/năm, bị đơn yêu cầu mức lãi suất 10%/năm là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tiền lãi tính từ ngày 22-01-2022 đến ngày 11-6-2024 là: 600.000.000 đồng x 10%/năm x 02 năm 04 tháng 20 ngày = 143.333.320 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn chỉ yêu cầu số tiền lãi 142.760.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn nên chấp nhận.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 742.760.000 đồng.

[5] *Xét yêu cầu độc lập của bị đơn bà H1:*

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D**, trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án cũng đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà **D** nhưng bà **D** không đến tòa theo giấy triệu tập để thể hiện ý kiến của mình, không cung cấp các chứng cứ có liên quan để bảo vệ quyền lợi cho mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy, **G1** nhận tiền ngày 31-01-2022 thể hiện nội dung bà **D** có mượn của bị đơn bà Hằng số tiền 100.000.000 đồng, cam kết trong 06 tháng hoàn trả, phần cuối của giấy nhận tiền có chữ ký và tên của bà **D**. Xét nội dung giấy nhận tiền thể hiện thời hạn mượn tiền nhưng không thể hiện lãi

suất nên hợp đồng vay giữa các bên là hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi. Theo quy định tại khoản 1 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 thể hiện “1. Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý, còn bên cho vay chỉ được đòi lại tài sản trước kỳ hạn, nếu được bên vay đồng ý”, đã đến thời hạn thanh toán theo giấy nhận tiền nhưng bà **D** không trả nợ do đó việc bị đơn bà **H1** cung cấp được chứng cứ bản gốc Giấy nhận tiền ngày 31-01-2022 có chữ viết, chữ ký của bà **D**, đây là căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc bà **D** trả lại cho bị đơn bà **H1** số tiền mượn 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi suất: Bà **D** đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc cho bị đơn theo Giấy nhận tiền ngày 31-01-2022 nên bị đơn yêu cầu bà **D** trả tiền lãi là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét mức lãi suất bị đơn yêu cầu, do giấy nhận tiền không thể hiện lãi suất, do đó trong trường hợp này theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, mức lãi suất áp dụng đối với yêu cầu của bị đơn là không vượt quá 10%/năm, bị đơn yêu cầu mức lãi suất 10%/năm là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tiền lãi tính từ ngày 01-8-2022 đến ngày 11-6-2024 là: 100.000.000 đồng x 10%/năm x 01 năm 10 tháng 11 ngày = 18.638.877 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn chỉ yêu cầu số tiền lãi 18.536.667 đồng là có lợi cho bà **D** nên chấp nhận.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi bà **D** phải trả cho bị đơn bà **H1** là 118.536.667 đồng.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **L1**, bà **H1** phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn bà **O** phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đã được Hội đồng xét xử chấp nhận, tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên miễn án phí dân sự cho nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D** phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu độc lập của bị đơn đã được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị O đối với bị đơn ông Tôn Văn L1, bà Nguyễn Thị H1.**

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phan Thị O với bà Nguyễn Thị H1 được Văn phòng công chứng 24h công chứng ngày 22-01-2022 (số công chứng 783, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị O với ông Tôn Văn L1 được Văn phòng công chứng 24h công chứng ngày 31-8-2022 (số công chứng 9133, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 068436, số vào sổ cấp GCN: CS 07891 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26-9-2022 cho ông Tôn Văn L1.

- Bà Phan Thị O được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 844, 848, 1980, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.338 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 068436, số vào sổ cấp GCN: CS 07891 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26-9-2022 cho ông Tôn Văn L1) theo quy định của pháp luật.

**2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 819069, số vào sổ cấp GCN: CS05188 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 25-9-2019.**

**3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tôn Văn L1, bà Nguyễn Thị H1 đối với nguyên đơn bà Phan Thị O.**

Buộc bà Phan Thị O có trách nhiệm trả lại cho ông Tôn Văn L1, bà Nguyễn Thị Hằng s tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi số tiền 142.760.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm sáu chục nghìn đồng), tổng cộng số tiền bà O phải trả cho ông L1, bà H1 là 742.760.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm sáu chục 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D**.

Buộc bà **Phạm Thị Huyền D** có trách nhiệm trả lại cho bà **Nguyễn Thị Hằng s** tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi số tiền 18.536.667 đồng (Mười tám triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), tổng cộng số tiền bà **D** phải trả cho bà **H1** là 118.536.667 đồng (Một trăm mười tám triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông **Tôn Văn L1**, bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 16.630.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000951 ngày 23-02-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ông **L1** và bà **H1** còn được nhận lại 16.030.000 đồng (Mười sáu triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** được nhận lại 2.917.000 đồng (Hai triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000952 ngày 23-02-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Huyền D** phải chịu án phí là 5.926.833 đồng (Năm triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

- Nguyên đơn bà **Phan Thị O** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Kim Phượng**