

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - VĨNH LONG**

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

Bản án số: 22/2025/DS-ST.

Ngày: 13-8-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đoàn Kim Sơn

- Bà Bùi Thị Thúy Bắc

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 -
Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:* Bà Huỳnh Thanh Thuỳ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 -
Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2024/TLST-DS ngày 12
tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 171/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Đoàn Lê R, sinh năm: 1980

Nơi cư trú: số nhà A ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Quốc V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã B, M, Bến Tre nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

Ông Võ Trung N, sinh năm: 1984;

Nơi cư trú: số nhà H ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh T, sinh năm 1983

Nơi cư trú: số nhà A khu phố B, thị trấn T, huyện T, Bến Tre nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954;

Nơi cư trú: số nhà A ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Đoàn Lê Chánh V1, sinh năm 2006;

Nơi cư trú: số nhà A ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Ông V, bà H có mặt; ông N, ông T và ông V1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quốc V trình bày:

Ông Đoàn Lê R là chủ sở hữu thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Nguồn gốc thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 trước đây là thửa 675 tờ bản đồ số 15 diện tích 2589,7 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre là của mẹ ruột ông R tên Nguyễn Thị H tặng cho ông R ngày 19/3/2024. Ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) thửa 675 tờ bản đồ số 15 ngày 03/4/2024.

Sau đó, thửa 675 tờ bản đồ số 15 tách thành thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² và thửa 6002 tờ bản đồ số 15 diện tích 16,3m². Ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 681 tờ bản đồ số 15 ngày 10/7/2024.

Do cần tiền làm ăn, nên vào ngày 02/8/2024, ông R có vay của ông Võ Trung N số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 02 năm. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, ông R và ông N ký hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2024, nội dung ủy quyền là ông R ủy quyền cho ông N được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông R đứng tên GCNQSDĐ, trong đó ông N có quyền cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho....đối với thửa đất 681 nêu trên (hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C, Bến Tre ngày 02/8/2024). Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông N giao cho ông R số tiền 150.000.000 đồng, có làm “Giấy giao nhận tiền” do ông N và ông R ký tên, ghi họ tên (không công chứng chứng thực). Sau đó khoảng 10 ngày, ông N chuyển khoản cho ông R số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng ông R nhận của ông N số tiền

200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền của ông N, ông R có đóng tiền lãi được hai tháng, số tiền là 6.000.000 đồng (ông R chuyển khoản cho ông N).

Đầu tháng 11/2024, ông R tìm ông N để trả lại tiền vay và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2024 nhưng ông N không đồng ý.

Từ ngày 02/11/2024 đến nay ông R không có đóng lãi cho ông N, do hai bên phát sinh tranh chấp. Sau đó ông R đi trích lục thửa đất số 681 nêu trên thì phát hiện ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Minh T, hiện nay ông T đứng tên GCNQSDĐ thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 nêu trên. Ông R không biết ông T là ai, cũng như ông N, ông T không có quản lý sử dụng thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre mà hiện nay ông R vẫn đang trực tiếp sinh sống, quản lý sử dụng thửa đất 681 tờ bản đồ số 15. Trên đất có căn nhà hiện nay ông R đang sinh sống cùng mẹ ruột là bà H và con ruột ông R là Đoàn Lê Chánh Vĩnh . Ông R xác định không có chuyển nhượng QSD thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 cho ông T, cũng như ông R không có nhận bất cứ khoản tiền nào của ông T mà ông R chỉ vay của ông N tổng số tiền là 200.000.000 đồng như trình bày trên.

Do đó, ông R khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 1719 ngày 02/8/2024 giữa ông Đoàn Lê R với ông Võ Trung N được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre đối với phần đất thuộc thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông R yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T ngày 28/8/2024 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre đối với phần đất thuộc thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông R đồng ý trả cho ông N số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất nhà nước quy định, tính từ ngày 02/11/2024 đến nay, tạm tính là: $200.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 07 \text{ tháng} = 11.620.000 \text{ đồng}$. Ông R đồng ý tiếp tục trả tiền lãi cho ông N đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông V đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến gì khác

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là mẹ ruột ông R. Bà H thống nhất lời trình bày trên của ông V về nguồn gốc thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre trước đây là của bà H tặng cho ông R đứng tên GCNQSDĐ.

Bà H thống nhất việc ông R có vay của ông N tổng số tiền 200.000.000 đồng và đồng ý việc ông R trả cho ông N số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi như lời trình bày của ông V. Còn việc ông N chuyển nhượng thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 cho ông T thì bà H không biết. Ông N, ông T không có vào quản lý sử dụng thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 mà hiện nay ông R đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 và trồng cây trên đất.

Hiện nay trên đất có căn nhà, bà H cùng ông R, con ruột ông R tên Đoàn Lê Chánh V1 sinh sống. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T ngày 28/8/2024 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre đối với phần đất thuộc thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà H đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Trung N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T, ông Đoàn Lê Chánh V1 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông N, cụ thể như sau:

Ông V yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 1719 ngày 02/8/2024 giữa ông Đoàn Lê R với ông Võ Trung N được công chứng tại Văn phòng C đối với phần đất thuộc thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Ông V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T ngày 28/8/2024 được công chứng tại Văn phòng C đối với phần đất thuộc thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H B huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Ông R đồng ý trả cho ông N số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông V đồng ý trả tiền lãi cho ông N với mức lãi suất là 1,5%/tháng tính từ ngày 02/11/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (13/8/2025) là 09 tháng 11 ngày với số tiền lãi là 200.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 09 tháng 11 ngày = 28.100.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T, ông V1 thực hiện chưa đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều 117, 118, 122, 131, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Lê R:

1. Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Lê R và ông Võ Trung N số 1719 quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 02/8/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trung N và ông Trần Minh T ngày 28/4/2024 đối với thửa đất 681, tờ bản đồ số 15, diện tích 2543,6m², đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long vô hiệu.

2. Ghi nhận ông Đoàn Lê R đồng ý trả cho ông Võ Trung N số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng của số tiền 200.000.000 đồng tính từ ngày 02/11/2024 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 25/11/2024 của ông Đoàn Lê R thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” được qui định tại Điều 500, Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xác định ông Đoàn Lê R là nguyên đơn, ông Võ Trung N là bị đơn. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, phân đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long thụ lý đúng thẩm quyền.

[1.3] Về việc vắng mặt đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Trung N, ông Trần Minh T, ông Đoàn Lê Chánh V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ (lần thứ ba) nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông N, ông T, ông V1 là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Về nguồn gốc phân đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông V thừa nhận phân đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đoàn Lê R đứng tên GCNQSDĐ. Ông R được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H tặng cho quyền sử dụng đất thửa 675 tờ bản đồ số 15, diện tích 2589,7 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 675 tờ bản đồ số 15 ngày 03/4/2024. Sau đó, thửa 675 tờ bản đồ số 15 tách thành thửa 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² và thửa 6002 tờ bản đồ số 15 diện tích 16,3m². Ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 681 tờ bản đồ số 15 ngày 10/7/2024. Điều này cũng phù hợp quy trình cấp GCNQSDĐ thửa 681 tờ bản đồ số 15 mà Tòa án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Bến Tre nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực 21 (BL 64, 65, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79).

Xét thấy: ngày 02/8/2024, ông R lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 1719 quyền số 08/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cho ông N được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Thời hạn ủy quyền là 02 năm từ ngày 02/8/2024 đến ngày 01/8/2026.

Ngày 28/8/2024, bằng hợp đồng ủy quyền này, ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² cho người nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh T. Tại trích lục bản đồ địa chính ngày 29/8/2024 thì tên người sử dụng thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² là ông Trần Minh T (BL 69,70, 71).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Lê R nhận thấy:

[3.1] Xét hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông R với bên được ủy quyền là ông N, số công chứng 1719 quyền số 08/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre cho ông N được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre mặc dù hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C, Bến Tre. Tuy nhiên, xét về nội dung ông R ủy quyền cho ông N được toàn quyền đại diện ông R để thực hiện rất nhiều giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên như: cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho....Theo khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền nêu rõ, khi thực hiện ủy quyền, ông N là bên B có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A là ông R về việc thực hiện công việc đó và thời hạn ủy quyền là hai năm kể từ ngày công chứng hợp đồng ủy quyền đến ngày 01/8/2026. Đồng thời, các bên phải thực hiện đúng quy định của pháp luật liên quan đến đại diện theo ủy quyền.

Tuy nhiên, ngày 28/8/2024, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 681 tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² cho ông T số công

chứng 1904 quyền số 08/2024 được công chứng tại Văn phòng C, Bến Tre nhưng ông N không thông báo cho ông R biết. Ông V cho rằng ông R không biết ông T là ai. Như vậy, ông N đã vi phạm các thỏa thuận nêu trong nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2024.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền nêu trên nhằm mục đích là ông N cho ông R vay số tiền 200.000.000 đồng, vì ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông N có giao cho ông R số tiền 150.000.000 đồng, hai bên có làm “Giấy giao nhận tiền”, sau đó ông N chuyển khoản cho ông R tiếp số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng ông R nhận của ông N số tiền 200.000.000 đồng. Cho nên hợp đồng ủy quyền giữa ông R và ông N ngày 02/8/2024 là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2024 bị vô hiệu do ông N vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền như phân tích trên. Trong trường hợp này, xác định ông N có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu.

[3.2] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/8/2024 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông R (bên được ủy quyền là ông N) cho bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh T đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C, Bến Tre ngày 28/8/2024 đảm bảo đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 502 của Bộ luật dân sự.

- Về nội dung: bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 239,2m²; đất trồng cây lâu năm là 2304,4m²) tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Về giá chuyển nhượng: giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông T là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa, ông V cho rằng mặc dù HĐCNQSDĐ ghi giá 200.000.000 đồng nhưng thực tế ông R không có nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông T, ông R chỉ nhận của ông N số tiền vay 200.000.000 đồng như trình bày trên.

Tuy nhiên, căn cứ Biên bản định giá ngày 13/02/2025 của Hội đồng định giá huyện C, Bến Tre xác định giá trị đất tranh chấp diện tích 2.543,6 m² cùng công trình kiến trúc trên đất có giá trị như sau:

Đất trồng cây lâu năm: $800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2304,4\text{m}^2 = 1.843.520.000 \text{ đồng}$

Đất ở tại nông thôn: $1.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 239,2\text{m}^2 = 287.040.000 \text{ đồng}$

Tổng giá trị đất là 2.130.560.000 đồng

Giá trị nhà chính là 261.100.000 đồng.

Giá trị nhà phụ là 175.301.680 đồng.

Sảnh tiền chế là 99.274.000 đồng.

Tổng giá trị nhà và công trình trên đất là 535.675.680 đồng.

Tổng giá trị đất và nhà, công trình trên đất là 2.666.235.680 đồng.

Như vậy giá chuyển nhượng ghi trong HĐCNQSDĐ là 200.000.000 đồng nhưng hai bên không thỏa thuận về nhà và đất là không phù hợp, cũng như hai bên không tiến hành bàn giao đất, trong khi ông R vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 681 từ trước đến nay. Điều đó cho thấy, các bên tham gia ký kết hợp đồng nhằm cố tình thực hiện hành vi ghi giá hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá trị

thực tế để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (nghĩa vụ thuế đối với nhà nước) theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện giá chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên đất còn có tài sản khác là nhà kiên cố và các công trình phụ hiện nay do ông R đang sinh sống cùng bà H, ông V1 tại căn nhà trên đất; cũng như ông R đang quản lý, sử dụng thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 (ông R có trồng cây trên đất) nhưng không được định đoạt trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông V cũng trình bày hiện nay ông R vẫn đang sinh sống tại căn nhà trên đất và quản lý, sử dụng thửa 681 tờ bản đồ số 15. Từ khi ông N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 681 tờ bản đồ số 15 thì ông T không có vào canh tác thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 (ông T chỉ đứng tên GCNQSDĐ), ông R không biết ông T là ai. Điều đó chứng minh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2024 có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: căn cứ khoản 2 Điều 131 BLDS 2015: quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông N, ông T vắng mặt nên không có lời trình bày hay yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa, ông V trình bày thực tế hai bên chưa tiến hành bàn giao thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2.543,6 m² nên ông R vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất 681 tờ bản đồ số 15 và sinh sống tại căn nhà trên đất cùng bà H, ông V1. Do đó, ông V không yêu cầu giải quyết về công trình kiến trúc trên đất và cây trồng trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử không buộc trách nhiệm hoàn trả đất giữa các bên.

[3.3] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Tại phiên tòa, ông V trình bày ông R đồng ý trả cho ông N số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, ông V đồng ý trả tiền lãi cho ông N với mức lãi suất là 1,5%/tháng tính từ ngày 02/11/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (13/8/2025) là 09 tháng 11 ngày với số tiền lãi là $200.000.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 09 \text{ tháng } 11 \text{ ngày} = 28.100.000 \text{ đồng}$.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông N vắng mặt nên không có lời trình bày đối với hợp đồng vay tiền giữa ông N với ông R. Tuy nhiên, ông R đồng ý trả cho ông N số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi 28.100.000 đồng, tổng số tiền ông R đồng ý trả ông N là 228.100.000 đồng, đây là sự tự nguyện của ông R nên ghi nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền là ông R với bên nhận ủy quyền là ông N đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 02/8/2024 tại Văn phòng C, Bến Tre vô hiệu.

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là ông R (ông R ủy quyền cho ông N) với bên nhận chuyển nhượng là ông T đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 28/8/2024 tại Văn phòng C, Bến Tre vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 976625 thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15, diện tích 2543,6m² tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện C, Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) cấp cho ông Trần Minh T ngày 06/9/2024 sang tên lại cho ông Đoàn Lê Rin .1

- Ông R có nghĩa vụ trả ông N số tiền vay là 200.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi là 28.100.000 đồng, tổng số tiền ông R trả cho ông N là 228.100.000 đồng.

[4] Xét thấy thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2.543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long) hiện do ông Lê Minh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 8 năm 2024 đối với phần đất thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2.543,6 m² m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, như đã phân tích trên HĐCNQSDĐ ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa ông N với ông T1 bị vô hiệu là do lỗi của các bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, vì vậy cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên theo bản án tuyên cho phù hợp.

Xét đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ là 5.800.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông V đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí tố tụng là 5.800.000 đồng. Do ông R đã tạm ứng số tiền 5.800.000 đồng nên ông N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông R số tiền 5.800.000 đồng.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông N phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông R phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của số tiền vay 228.100.000 đồng là 11.405.000 đồng nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí ông R đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005794 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông R còn phải nộp tiếp án phí số tiền là 10.805.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 407, 500, 501, 502, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Lê R đối với ông Võ Trung N về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”. Cụ thể tuyên:

1. “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền là ông Đoàn Lê R với bên nhận ủy quyền là ông Võ Trung N đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6

m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long được chứng thực ngày 02/8/2024 tại Văn phòng C, Bến Tre vô hiệu.

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Lê R (ông R ủy quyền cho ông N) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh T đối với thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 diện tích 2543,6 m² tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long được chứng thực ngày 28/8/2024 tại Văn phòng C, Bến Tre vô hiệu.

- Ông Đoàn Lê R có nghĩa vụ trả ông Võ Trung N số tiền vay là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nợ gốc và tiền lãi là 28.100.000 đồng (hai mươi tám triệu một trăm ngàn đồng), tổng số tiền ông R có nghĩa vụ trả cho ông N là 228.100.000 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 976625 thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15, diện tích 2543,6m² tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Bến Tre nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 21 cấp cho ông Trần Minh T ngày 06/9/2024 sang tên lại cho ông Đoàn Lê Rin .1

2. Ông Đoàn Lê R được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.543,6m² thuộc thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 tại xã H, huyện C, Bến Tre nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long cùng cây trồng và vật kiến trúc trên đất.

Đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp 474 của Lê Thị T2 và thửa 682 của Nguyễn Việt H1
- + Phía Tây giáp thửa 436 của Nguyễn Minh N1 và thửa 583 của Ngô Thị L
- + Phía Nam giáp đường

+ Phía Bắc giáp thửa 466 của Nguyễn Văn P và thửa 423 của Nguyễn Văn T3

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Ghi nhận các bên không tranh chấp về căn nhà và các công trình kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 681, tờ bản đồ số 15 nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên thì người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông Đoàn Lê R có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Võ Trung N chịu chi phí tố tụng 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm ngàn đồng). Do ông R đã tạm ứng 5.800.000 đồng nên ông N có nghĩa vụ hoàn trả ông R số tiền 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông N phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Ông R phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 11.405.000 đồng (mười một triệu bốn trăm lẻ năm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí ông R đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005794 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long). Ông R còn phải nộp tiếp án phí số tiền là 10.805.000 đồng (mười triệu tám trăm lẻ năm ngàn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Vĩnh Long (1b);
- VKSND Khu vực 6 – Vĩnh Long (2b);
- THADS tỉnh Vĩnh Long (1b);
- Những người tham gia tố tụng (5b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Nga

