

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 61/2026/DS-ST

Ngày: 23-3-2026

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Lý;

2. Bà Phạm Minh Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh B – Kiểm sát viên.

Ngày 23/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 706/2024/TLST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2026/QĐXXST-DS ngày 26/02/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Ngọc H, sinh năm 1982; HKTT: Ấp T, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2024).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1981; HKTT: Ấp L, xã T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1983; HKTT: Tổ C, khu phố N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1983; HKTT: Ấp R, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Văn Phòng C2, địa chỉ: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp: Trưởng Văn phòng công chứng bà Nguyễn Thị Thanh V.

3.4. Văn phòng công chứng Thành phố M; địa chỉ: Số B, Lô G, khu phố T, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, Văn phòng công chứng Thành phố M có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2024, đơn kiện bổ sung ngày 05/12/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Bà H là chủ sử dụng đối với thửa đất 430, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/06/2021. Do cần tiền lên thổ cư nên bà H có vay 70.000.000 đồng của ông Trần Văn D theo Văn bản thỏa thuận ngày 21/08/2024. Nội dung giấy thỏa thuận thể hiện bà H vay ông D 70.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay, bà H phải ký hợp đồng ủy quyền số 3713, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/08/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V cho ông Trần Văn D đối với thửa đất trên.

Hiện tại bà H phát hiện ông D ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Phạm Văn D1 để chiếm đoạt tài sản. Việc này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông D vào ngày 21/08/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương liên quan đến thửa đất số 430, tờ bản đồ 17 là vô hiệu và hợp đồng ủy quyền phát sinh từ hợp đồng ủy ban đầu cũng vô hiệu theo.

Quá trình tố tụng, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà H đồng ý thanh toán 70.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi theo quy định pháp luật là 10%/năm.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; văn bản thỏa thuận ngày 21/8/2024.

**** Ý kiến của bị đơn:***

Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết, đăng tin, đăng báo các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bị đơn ông D biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông D vắng mặt không có lý do.

**** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D1:*** Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết, đăng tin, đăng báo các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông D1 biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông D1 vắng mặt không có lý do.

**** Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 17/02/2025, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C trình bày:***

Ông D1 có vay bà C 350.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 11/10/2024, tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, bà Trần Thị Mỹ C và ông Phạm Văn D1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 430, tờ bản đồ số 17, diện tích 352 m² tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 654320 ngày 15/6/2021 cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H.

Ngoài ra, bà C và ông D1 còn ký với nhau một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cùng ngày 11/10/2024 với nội dung cơ bản như sau: Giá mua bán 350.000.000 đồng; cho thời gian 02 tháng kể từ ngày 11/10/2024 đến 11/12/2024 để bên bán (tức ông D1) chuộc lại, nếu bên bán không chuộc thì bên mua sẽ ra sổ (tức sang tên Giấy chứng nhận). Thực hiện Hợp đồng đã ký, đến hết ngày 11/12/2024, do ông D1 không chuộc lại nên bà C đã làm thủ tục sang tên thì mới biết thửa đất số 430 tờ bản đồ số 17 đã bị ngăn chặn.

Vì vậy, bà C làm đơn yêu cầu độc lập buộc ông Phạm Văn D1 phải thanh toán số tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2024 tạm tính đến ngày 12/02/2025 với số tiền là: 350.000.000 đồng x 0,83%/tháng (tương đương 10%/năm) x 02 tháng = 5.810.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm.

**** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V:*** Đề nghị giải quyết theo quy định.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 BLTTDS về xác định tư cách tham gia tố tụng; Các điều từ 93 đến 97 BLTTDS về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 BLTTDS về trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự; Các điều từ 208 đến 211 BLTTDS về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Điều 203 BLTTDS về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng.

Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà C tuân theo quy định tại các Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông D1 không tuân theo quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án:

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 3713 giữa bà Bùi Thị Ngọc H và ông Trần Văn D liên quan đến thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, D, Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H: Bà H cho rằng bà H ủy quyền cho ông D để vay số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Như vậy hợp đồng ủy quyền nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu theo Điều 124 BLDS, hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Bà H tự nguyện thanh toán cho ông D số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) nên cần ghi nhận.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 430: Bà C xác định ông D1 ủy quyền cho bà C để vay số tiền 350.000.000 đồng, bà C cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay, không có công chứng) với nội dung: Ông D1 chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 430, giá 350.000.000 đồng, trong vòng 2 tháng kể từ ngày 11/10/2024 đến 11/12/2024 bà C sẽ ra sổ đứng tên nếu ông D1 không thực hiện đúng hợp đồng này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và bà C nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản (số tiền 350.000.000 đồng) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và bà C bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản có hiệu

lực pháp luật theo điều 117, 122, 124 BLDS. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 131 BLSD. Như vậy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà C): Yêu cầu ông Phạm Văn D1 phải thanh toán số tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2024 tạm tính đến ngày 12/02/2025 với số tiền là: $350.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}$ (tương đương $10\%/\text{năm}$) $\times 02 \text{ tháng} = 5.810.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về số tiền gốc: Như đã phân tích ở phần yêu cầu của nguyên đơn thì hợp đồng vay tài sản giữa ông D1 và bà C có hiệu lực. Ông D1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà C số tiền 350.000.000 đồng. Như vậy yêu cầu của bà C là có căn cứ.

Về số tiền lãi kể từ ngày 11/12/2024 tạm tính đến ngày 12/02/2025 với số tiền là: $350.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng}$ (tương đương $10\%/\text{năm}$) $\times 02 \text{ tháng} = 5.810.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm: Hợp đồng vay tiền giữa ông D1 và bà C là hợp đồng vay có thời hạn (từ ngày 11/10/2024 đến 11/12/2024), không thỏa thuận lãi suất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao *Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm* thì lãi suất được tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ($10\%/\text{năm}$). Như vậy yêu cầu của bà C là có căn cứ.

Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn D và ông Phạm Văn D1 (số công chứng 010136): Do hợp đồng này được hình thành trên hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông D (số công chứng 3713), và liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1 và bà C (số công chứng 4548) nên cần giải quyết luôn hợp đồng ủy quyền giữa ông D và ông D1 mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Do hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông D bị vô hiệu nên hợp đồng ủy quyền giữa ông D và ông D1 cũng vô hiệu theo Điều 133 BLDS. Do không triệu tập được ông D và ông D1 nên không biết mục đích ủy quyền của các bên đương sự vì vậy hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết khi ông D và ông D1 có yêu cầu.

Căn cứ vào các chứng cứ do đương sự cung cấp, căn cứ quy định của pháp luật tại các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468 BLDS, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tuyên hợp đồng ủy quyền số 3713 giữa bà Bùi Thị Ngọc H và ông Trần Văn D liên quan đến thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng ủy quyền số 010136 giữa ông Trần Văn D và ông Phạm Văn D1 liên quan đến thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H là vô hiệu.

Tuyên buộc ông Phạm Văn D1 phải thanh toán cho bà Trần Thị Mỹ C số tiền gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11/12/2024 tạm tính đến ngày 12/02/2025 với số tiền là: 350.000.000 đồng x 0,83%/tháng (tương đương 10%/năm) x 02 tháng = 5.810.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H về việc thanh toán cho ông D số tiền 70.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, Văn phòng công chứng Thành phố M có yêu cầu vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện bổ sung, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2 đối với thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H. Xét thấy, nơi thực hiện hợp đồng và đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 3713, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Văn bản thỏa thuận ngày 21/08/2024 có thể hiện bà H vay của ông D 70.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà H phải ủy quyền toàn phần cho ông D đối với thửa đất 430, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Quyền sử dụng đối với thửa đất 430, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, Thành phố H vẫn đứng tên bà H, do bà H quản lý, sử dụng.

[5] Quá trình thực hiện tố tụng giải quyết vụ án, ông D được Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, đăng báo, đăng tin nhưng cố tình vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, buổi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử để có ý kiến về yêu cầu của nguyên đơn. Mặt khác có cơ sở xác định việc ký ủy quyền là nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, bà H cũng đồng ý trả lại số tiền vay cho ông D nên hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Do hợp đồng ủy quyền ban đầu giữa bà H và ông D2 bị vô hiệu nên hợp đồng ủy quyền lại số 010136 quyền số 08-2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2024 giữa ông D và ông D1 tại Văn phòng công chứng thành phố M cũng bị vô hiệu.

[7] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2.

[7.1] Bà C trình bày có cho ông D1 vay 350.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng từ ngày 11/10/2024 đến ngày 11/12/2024 (theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay); quá thời hạn trên nếu ông D1 không trả tiền chuộc lại sổ thì bà C có quyền kê khai đứng tên. Để đảm bảo khoản vay, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, giao dịch trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

[7.2] Quá trình thực hiện tố tụng giải quyết vụ án, ông D1 được Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, đăng báo, đăng tin nhưng cố tình vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, buổi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử để có ý kiến về yêu cầu của bà H nên yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu độc lập của bà C: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024 giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C bị vô hiệu nên yêu cầu độc lập của bà C được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông D1 phải thanh toán tiền vay cho bà C là 350.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày 11/12/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 01 năm 03 tháng 12 ngày với số tiền lãi 44.877.000 đồng. Tại phiên tòa, bà C thừa nhận, ông D1 đã

trả được 15.000.000 đồng tiền lãi nên số lãi ông D1 phải trả thêm là 44.877.000 đồng - 15.000.000=29.877.000 đồng. Tổng số tiền ông D1 phải thanh toán là 379.877.000 đồng.

[9] Giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền ngày 21/08/2024 vô hiệu: Bà H tự nguyện đồng ý thanh toán 70.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi từ ngày vay đến nay là 15.069.000 đồng cho ông D nên ghi nhận. Ông D1 phải trả tiền vay cho bà C thì có quyền yêu cầu ông D thanh toán nghĩa vụ cho mình. Trong vụ án này, Tòa án không lấy được ý kiến của ông D và ông D1 nên không biết được giao dịch giữa ông D và ông D1 cụ thể như thế nào nên nếu tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[10] Hiện tại bà C thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/06/2021 cho bà H. Đây là tài sản của bà H nên bà C có trách nhiệm trả lại cho bà H là phù hợp.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 có ý kiến về phần thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Nguyên đơn bà H phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn ông D. Ông D phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Ông D1 phải chịu án phí đối với số tiền trả cho bà C và án phí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 168 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 “tranh chấp hợp đồng ủy quyền” của bà Bùi Thị Ngọc H đối với ông Trần Văn D.

1.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 3713, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/08/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà Bùi Thị Ngọc H và ông Trần Văn D đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC654320, sổ vào sổ cấp GCN:

CS05895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/06/2021 cho bà Bùi Thị Ngọc H là vô hiệu.

1.2. Bà Bùi Thị Ngọc H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn D số tiền 85.069.000 đồng (tám mươi lăm triệu không trăm sáu mươi chín ngàn đồng), bao gồm 70.000.000 đồng tiền gốc và 15.069.000 đồng tiền lãi.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trần Văn D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bùi Thị Ngọc H không thanh toán số tiền nêu trên theo thỏa thuận thì hàng tháng bà H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.3. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 010136 quyền số 08-2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2024 tại văn phòng C Mới giữa ông Phạm Văn D1 và ông Trần Văn D đối với thửa đất 430 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05895 ngày 15/6/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Bùi Thị Ngọc H là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Bùi Thị Ngọc H đối với ông Phạm Văn D1, bà Trần Thị Mỹ C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2024, số công chứng 4548 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn D1 và bà Trần Thị Mỹ C tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

- Bà Trần Thị Mỹ C có trách nhiệm trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/06/2021 cho bà H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ C đối với ông Phạm Văn D1 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Phạm Văn D1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị M Châu số tiền 379.877.000 đồng (ba trăm bảy mươi chín triệu tám trăm bảy mươi bảy ngàn đồng), gồm 350.000.000 đồng tiền gốc và 29.877.000 đồng tiền lãi.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Trần Thị Mỹ C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Văn D1 không thanh toán số tiền nêu trên theo thỏa thuận thì hàng tháng ông Phạm Văn D1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thanh lý bản vẽ, chi phí định giá hết 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông Trần Văn D phải chịu để hoàn trả cho bà Bùi Thị Ngọc H1.

5. Chi phí đăng báo, đăng tin: Bà C phải chịu và đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà H1 phải chịu 4.253.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi ba ngàn đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007119 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng T-Thành phố Cần Thơ) và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007172 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà H1 còn phải nộp thêm 3.653.000 đồng (ba triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn đồng).

6.2. Ông Trần Văn D phải chịu án phí 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

6.3. Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ C1 8.895.259 đồng (tám triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi chín đồng) theo biên lai thu số 0007314 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh).

6.4. Ông Phạm Văn D1 phải chịu 18.993.850 đồng (mười tám triệu chín trăm chín mươi ba ngàn tám trăm năm mươi đồng).

7. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

7.1. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

7.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18-TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Lệ Mỹ Nguyễn Thị Kim Phi

Nguyễn Tuấn Nam

