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

Bản án số: 174/2024/DS-ST
Ngày: 23 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- 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:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Lê Thị Khanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Kim Thông - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Hồ Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2015/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Bà Phan Thị K, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: 3 đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.*Bị đơn*: Bà Trần Thị G, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, Phú Xuân, Phú Phong, Tây Sơn, Bình Định

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

-Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 3 đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

-Ông Huỳnh Văn M, bà Phạm Thị Ngọc T.

Cùng địa chỉ: 3 ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ngọc T: Ông Huỳnh Văn M (có mặt)

-Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị B.

Cùng địa chỉ: 1 khu phố G, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Phạm Văn T1. (có mặt)

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D đường N, ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1 đường B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2014, tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị K trình bày:

Ngày 08/8/2011 bà Trần Thị G có chuyển nhượng cho bà Phan Thị K thửa đất số 230, tờ bản đồ số 43, tọa lạc xã B, huyện H, phần đất này do ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T đứng tên trên giấy chứng nhận. Bà G có hợp đồng ủy quyền số số 614 ngày 25/4/2011 do Văn phòng công chứng Bà Đ lập. Theo hợp đồng ủy quyền thì ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T ủy quyền cho bà G toàn quyền quyết định phần đất nêu trên. Trên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K với bà G có ghi tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà G nhận của bà K là 400.000.000 đồng.

Thật sự số tiền này bà K cũng cho bà G vay mượn, thời hạn vay là 03 tháng kể từ ngày 09/8/2011 đến ngày 09/11/2011, vay có lãi suất, tuy nhiên trong giấy vay tiền thì không có thể hiện, từ ngày vay đến nay bà G chưa trả cho bà K số tiền nào.

Tại đơn khởi kiện bà K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà G. Tuy nhiên, nay bà K xin thay đổi yêu cầu, bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa bà K với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011; Yêu cầu bà Trần Thị G trả cho bà K số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày 09/11/2011 đến ngày xét xử vụ án, tính tròn là 12 năm 05 tháng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/02/2024, tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ngày 01/11/2008, vợ chồng ông có chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T phần đất thửa đất số 230, tờ bản đồ số 43, tọa lạc xã B, huyện H bằng giấy tay, vợ chồng ông đã nhận nhà đất và ở từ đó cho đến nay. Do khó khăn nên ông có vay tiền của bà G số tiền 35.000.000 đồng, lãi suất 700.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 25/4/2011 đến ngày

25/4/2012, ông đã trả lãi được khoảng 3 - 4 tháng thì ngưng trả vì bà G không còn ở H nữa, bà G đi đâu ông không rõ.

Khi vay tiền của bà G, bà G có buộc ông nói vợ chồng ông M ký giấy tờ gì đó bà mới cho vay và bà giữ luôn bản chính giấy tờ đất (nay ông biết là ký hợp đồng ủy quyền để bà G toàn quyền quyết định nhà đất của ông). Khi đó vợ chồng ông M vì muốn giúp ông vay tiền nên cũng đồng ý ký giấy. Sau đó, ông biết được bà G đem giấy đất này cầm cho bà K.

Do bà G bỏ đi đâu ông không biết nên không thể trả tiền cho bà G được, nay cũng đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay mượn tiền giữa ông với bà G nên ông yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện việc vay tiền giữa ông và bà G đã hết. Ông yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ vì nhà đất ông đã mua của ông M rồi, việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ là giả tạo.

Đối với yêu cầu của bà K, ông đồng ý hỗ trợ cho bà K số tiền 105.000.000 đồng và 35.000.000 đồng ông đã vay của bà G. Tổng cộng là 140.000.000 đồng.

Với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông T1, ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2015, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M trình bày:

Năm 2008 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T1 toàn bộ nhà đất thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 43, theo giấy chứng nhận số H02596/347/CGCN ngày 08/10/2008. Ông đã giao toàn bộ nhà đất cho ông T1 ở từ đó cho đến nay.

Năm 2011 ông T1 có nhờ ông ký giấy ủy quyền với bà G để ông T1 vay tiền của bà G, ngoài ra ông không biết gì và cũng không liên quan đến vụ án.

Ông đồng ý yêu cầu của ông Phạm Văn T1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì.

Với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ngọc T thống nhất với ý kiến trên của ông M.

Tại bản tự khai ngày 23/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là chồng của bà Phan Thị K, trong vụ án này ông để bà K toàn quyền quyết định, ông không có ý kiến và yêu cầu gì, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại bản tường trình ngày 13/03/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 000614 ngày 25/4/2011 văn phòng C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định, do đó không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại văn bản ngày 28/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án:

Về thẩm quyền thụ lý vụ án; Xác định tư cách tố tụng; Xác minh thu thập chứng cứ; Thủ tục hòa giải; Thủ tục cấp tống đạt: Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử; Thời gian gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát: Tòa án chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án được quy định tại các Điều Điều 239, 243, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 258, 260 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 471, Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền vay 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật, tính từ ngày 09/8/2011 đến khi trả xong số tiền trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa nguyên đơn với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011 vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ vô hiệu; Ghi nhận sự tự nguyện của ông M hỗ trợ cho bà K số tiền 140.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà K, ông M, ông T1: Ngay sau khi ông T1 trả hết tiền cho bà K, bà K có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận số AN 098019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/10/2008, số vào sổ H 02596/347/CGCN cho ông M.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã vay, ngoài ra người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà T với bà G, nên xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng ủy quyền". Căn cứ vào khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa nguyên đơn với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011; Yêu cầu bà Trần Thị G trả cho bà Phan Thị K số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày bà G vi phạm nghĩa vụ trả nợ 09/11/2011 đến ngày xét xử vụ án, tính tròn 12 năm 5 tháng.

Hội đồng xét thấy, ngày 08/8/2011 bà Trần Thị G có chuyển nhượng cho bà K thửa đất số 230, tờ bản đồ số 43, tọa lạc xã B, huyện H, phần đất này do ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T đứng tên trên giấy chứng nhận. Bà G có hợp đồng ủy quyền số số 614 ngày 25/4/2011 do Văn phòng công chứng Bà Đ lập. Theo giấy ủy quyền thì ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T ủy quyền cho bà G toàn quyền quyết định phần đất nêu trên. Trên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K với bà G có ghi tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà G có ký nhận của bà K là 400.000.000 đồng. Thật sự số tiền này bà K cho bà G vay mượn, thời hạn vay là 03 tháng, kể từ ngày 09/8/2011, các bên có thỏa thuận trả lãi bằng lời nói, nhưng từ ngày vay đến nay bà G chưa trả cho bà K số tiền nào.

Tại đơn khởi kiện bà K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà G. Tuy nhiên, bà K thay đổi yêu cầu, bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa bà với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011 do đây là hợp đồng giả tạo, thực chất là vay mượn tiền; Yêu cầu bà Trần Thị G trả cho bà số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 09/11/2011 đến ngày xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà K, thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích vay tiền, trên thực tế không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa bà K

với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản.

Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này"*. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/8/2011 và buộc bị đơn trả lại số tiền đã vay là 400.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn. Hội đồng xét thấy, nguyên đơn trình bày là vay có lãi nhưng thỏa thuận bằng lời nói, phía bị đơn không đến tòa để trình bày ý kiến. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn. Từ ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ là ngày 09/11/2011 đến ngày xét xử là hơn 12 năm 5 tháng nhưng nguyên đơn yêu cầu tính tròn 12 năm 5 tháng nên được chấp nhận.

Căn cứ Quyết định của Thống đốc Ngân hàng N số 1125/QĐ-NHNN ngày 16/6/2023, mức lãi suất là 5,0%/năm, do đó tiền lãi được tính như sau: 400.000.000 đồng x 5,0%/năm x 12 năm 5 tháng = 248.200.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T1, ông T1 cho rằng do bà G bỏ đi đâu ông không biết nên không thể trả tiền cho bà G được, nay cũng đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay mượn tiền giữa ông với bà G nên ông yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện việc vay tiền giữa ông và bà G đã hết. Ông yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ vì nhà đất ông đã mua của ông M rồi, việc ủy quyền này là do trước đó ông mượn tiền bà G số tiền 35.000.000 đồng nên bà G yêu cầu chủ đất là vợ chồng ông M, bà T ký hợp đồng ủy quyền này, ông sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bà K 105.000.000 đồng và 35.000.000 đồng ông đã vay của bà G. Tổng cộng là 140.000.000 đồng. Hội đồng xét thấy, giữa bà G với vợ chồng ông M, bà T không có mối quan hệ nào, không có lý do vợ chồng ông M, bà T ủy quyền phần đất này cho bà G, trong khi phần đất này vợ chồng ông M đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông T1, gia đình ông T1 đã quản lý sử dụng từ tháng 11 năm 2008 đến nay, trong khi hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà T với bà G ký năm 2011 và việc ông T1 vay tiền của bà G là có thật. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ là vô hiệu. Ngoài ra, bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có lý do, không trình

bày ý kiến, yêu cầu của mình, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Và giấy thế chấp (vay tiền) thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 25/4/2011 đến ngày 25/4/2012, căn cứ Điều 154, Điều 155; Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc ông T1 được hưởng quyền dân sự.

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 hỗ trợ cho bà K số tiền 140.000.000 đồng.

[6] Tại phiên tòa, bà K, ông M, ông T1 cùng thống nhất ngay sau khi ông T1 trả hết tiền cho bà K, bà K sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận số AN 098019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/10/2008, số vào sổ H 02596/347/CGCN cho ông M, bà T do hiện tại bà K đang giữ bản chính giấy chứng nhận.

[7] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T không có ý kiến và yêu cầu gì, đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Xét ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị G phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà G phải chịu án phí đối với số tiền 648.200.000 đồng là 29.928.000 đồng, án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa bà K với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011 là 200.000 đồng; án phí đối với yêu cầu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 154, Điều 155, Điều 427, Điều 471, Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 giữa bà K với bà G, số công chứng 00005461 ngày 09/8/2011 vô hiệu;

- Buộc bà Trần Thị G trả cho bà Phan Thị K số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền lãi 248.200.000 (hai trăm bốn mươi tám triệu hai trăm ngàn)

đồng. Tổng cộng là 648.200.000 (sáu trăm bốn mươi tám triệu hai trăm ngàn) đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Ngọc T với bà Trần Thị G số 000614 ngày 25/4/2011 của Văn phòng công chứng Bà Đ vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 hỗ trợ cho bà K số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

3. Ngay sau khi ông T1 trả hết tiền cho bà K, bà K có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận số AN 098019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/10/2008, số vào sổ H 02596/347/CGCN cho ông M, bà T. Trong thời hạn 7 ngày khi ông T1 đã trả hết tiền cho bà K, nếu bà K không trả Giấy chứng nhận số AN 098019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/10/2008, số vào sổ H 02596/347/CGCN thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận số AN 098019 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/10/2008, số vào sổ H 02596/347/CGCN và ông M, bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị G chịu 30.328.000 (ba mươi triệu ba trăm hai mươi tám ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- H2 lại cho bà Phan Thị K 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp theo biên lai thu số 0007195 ngày 07/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

- H2 lại cho ông Phạm Văn T1 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo biên lai thu số 0024049 ngày 23/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn

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, 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.

Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo để

xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *TAND Thành phố Hồ Chí Minh;*
- *VKSND huyện Hóc Môn;*
- *Chi cục THADS huyện Hóc Môn;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: VP, hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Kim Phụng