

Số: 582/2020/DS-PT

Ngày: 24/6/2020

V/v tranh chấp tuyên bố hợp đồng
vô hiệu và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu.

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Nguyễn Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 24/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 313/2020/TLPT-DS
ngày 08 tháng 5 năm 2020 về: “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hợp
đồng vay tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 27/03/2020 của Tòa án
nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2831/2020/QĐPT-DS ngày
03/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Công T**, sinh năm 1971- Có mặt

Địa chỉ: 34/1 Ấp B, xã NB, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà **Tôn Thị H**, sinh năm 1972- Có mặt

Địa chỉ: 70/48/7 Ấp B, xã NB, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

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

- Ông **Trương Văn T1**, sinh năm 1972 – Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: 70/48/7 Ấp B, xã NB, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh

- Bà **Tô Kim L**, sinh năm 1974- Có mặt

Địa chỉ: 140/20 Ấp B, xã NB, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh

- **Phòng công chứng N thành phố Hồ Chí Minh** – Có đơn xin vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T2- Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: 278 NVN, Phường B, quận GV, TP. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lê Công T

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2018, bản tự khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Công T trình bày:***

Vào ngày 13/10/2012, ông T có ký hợp đồng vay của bà Tôn Thị H số tiền 1.200.000.000đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 2.5%/ tháng, nếu quá hạn thì tính lãi suất là 3.5%/ tháng. Ông T có thể chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 844QSĐĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho ông Lê Công T ngày 03/9/2002. Bà H buộc ông T phải ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần đất theo giấy chứng nhận nói trên tại phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung, ông T ủy quyền cho bà H được thay mặt ông T thế chấp, thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản hoặc cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho(kể cả trước và sau khi xin chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng, hoàn công, đăng ký thay đổi về tài sản hoặc cấp đổi chủ quyền) đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại: thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6 (nay là 6- NB) thuộc xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/4/2015, bà Tôn Thị H đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nói trên cho ông Trương Văn T1 theo hợp đồng số 10967 Quyền số 4TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng Ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu do giả tạo. Ông T đồng ý trả lại số tiền nợ gốc 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu)đồng cho bà H, riêng phần lãi ông T yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đây là nợ riêng của cá nhân ông T không có liên quan đến vợ ông T là bà Tô Kim L.

Do việc giao dịch vay tiền và ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ liên quan giữa ông T và bà H nên ông T không có yêu cầu gì với chồng của bà H và vợ của ông T.

****Tại bản tự khai ngày 24/4/2019, các biên bản làm việc tại tòa, bị đơn bà Tôn Thị H trình bày:***

Vào ngày 13/10/2012, bà H có ký hợp đồng cho ông Lê Công T vay số tiền 1.000.000.000đồng, cùng ngày bà H ký tiếp hợp đồng thứ hai cho ông T vay số tiền 1.200.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 2%/ tháng (đối với hợp đồng vay tiền 1.000.00.000đồng), 2,5%/tháng(đối với hợp đồng vay 1.200.000.000đồng) lãi suất quá hạn 3.5%/ tháng, thời hạn vay 01 năm. Ông T có thể chấp cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 844QSĐĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho ông Lê Công T vào ngày 03/9/2002 và 01 hợp đồng ủy quyền. Tổng số tiền vay theo cả hai hợp đồng là 2.200.000.000đồng. Cùng ngày 13/10/2012, ông T đã ký Giấy ủy quyền cho bà H được thay mặt ông T chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất nói trên tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 16/4/2015, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ

phần diện tích đất theo giấy chứng nhận nói trên cho ông Trương Văn T1 tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000đồng nhưng hiện nay chưa sang tên được do trên đất có 01 căn nhà do vợ chồng ông T xây dựng chưa được hợp thức hóa.

Nay ông Lê Công T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2012 tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại cho bà H số tiền nợ gốc 1.200.000.000đồng, lãi suất tính theo quy định của pháp luật, bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Vì thực chất số tiền nợ gốc bà H cho ông T vay là 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu)đồng, còn lãi suất theo hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà H yêu cầu ông T trả số tiền nợ gốc 2.200.000.000(hai tỷ hai trăm triệu)đồng, nợ lãi là 6.076.000.000đồng. Tổng cộng là 8.276.000.000(tám tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu)đồng.

Ngày 10/3/2020, bà H có đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc ông T trả tiền nợ vay và tiền lãi. Bà H chỉ yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Trương Văn T1.

Tại phiên tòa bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

****Tại bản tự khai ngày 20/5/2019, các biên bản làm việc tại tòa và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Kim L trình bày:*** Bà L là vợ của ông Lê Công T nhưng đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự số 52/QĐST- HNGĐ ngày 01/02/2010 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi ly hôn phần tài sản chung chưa được giải quyết nhưng ông T có làm giấy cam kết để lại cho bà L 600m² theo giấy chứng nhận số GCN 844QSĐĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho ông Lê Công T vào ngày 03/9/2002. Việc vay mượn tiền giữa ông T với bà H, bà L không biết, đây là nợ riêng của cá nhân ông T. Phần đất theo giấy chứng nhận cấp cho ông T nói trên là tài sản chung của bà L với ông T nên việc ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà H chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn T1 không có ý kiến của bà L nên bà L thống nhất ý kiến với với ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2012 tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bà L yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà L với ông T đối với phần đất đã được cấp cho ông T theo Giấy GCN 844QSĐĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho ông Lê Công T vào ngày 03/9/2002. Bà L yêu cầu được chia 600m².

****Tại bản tự khai ngày 22/4/2019, các biên bản làm việc tại tòa, ông Trương Văn T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ông T1 là chồng của bà H, toàn bộ số tiền bà H cho ông T vay là tài sản riêng của bà H, ông T1 không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa ông T với bà H. Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/10/2012 giữa ông Lê Công T và bà Tôn Thị H có nội dung ông T ủy quyền cho bà H được chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu ông T1 không

đồng ý vì ông T và bà H đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nói trên cho ông T1 theo hợp đồng công chứng số đất số 10967 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bận công việc nên ông T1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa giải quyết vụ án, mọi ý kiến của bà H cũng là ý kiến của ông T1.

***Tại văn bản số 435/CV-CC5 ngày 07/8/2019, Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:** Đối với trình tự thủ tục chứng nhận hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2012 số công chứng 37778.

- Ngày 13/10/2012, Công chứng viên Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6 (nay là 6-NB) xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Lê Công T và bên được ủy quyền là bà Tôn Thị H (với nội dung cụ thể được thể hiện trong hợp đồng nêu trên).

- Các bên đã nộp và công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 35 và Điều 36 Luật công chứng năm 2006 về thủ tục chung về công chứng hợp đồng, giao dịch (văn bản có hiệu lực tại thời điểm công chứng). Đặc biệt, bên ủy quyền là ông Lê Công T đã có xuất trình văn bản thỏa thuận về tài sản chung vợ chồng do ông Lê Công T và bà Tô Kim L lập vào ngày 14/4/2010, được Văn phòng công chứng L1 chứng nhận số 2530. Theo đó, sau khi ly hôn, bà L tự nguyện xác định thửa đất số 651, tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Lê Công T.

- Trên đây là ý chí của các bên thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng, công chứng viên đã soạn thảo đánh máy hợp đồng Ủy quyền cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa, hậu quả của hợp đồng đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện yêu cầu và thỏa thuận này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra về năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên.

- Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định hay các bên đang thực hiện giao dịch ản dẫu, giả tạo nên đã ký công chứng.

Do vậy, việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên là có căn cứ pháp lý hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng.

1.Đối với trình tự thủ tục, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015, số công chứng 10967.

- Ngày 16/4/2015, Công chứng viên phòng công chứng N có nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6 (nay là 6-NB) xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công T (do bà Tôn Thị H làm đại diện theo

hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2012 số công chứng 37778) và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Văn T1.

- Các bên đã nộp và công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật công chứng năm 2014 về thủ tục chung về công chứng hợp đồng giao dịch (văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng).

- Trên cơ sở ý chí của các bên thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng, công chứng viên đã soạn thảo đánh máy hợp đồng cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn ghi nhận sự tự nguyện yêu cầu và thỏa thuận này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên.

- Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về tài sản nào bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định hay các bên đang thực hiện giao dịch ần dẫu, giả tạo hay hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt hiệu lực nên đã ký công chứng.

- Do vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có căn cứ pháp lý hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng.

3. Đối với việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2012 số công chứng 37778 và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015, số công chứng 10967

Theo công văn số 174/2019/CV-TA ngày 18/7/2019 thì bà Tô Kim L có nại ra rằng thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, TPHCM là tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn chưa được giải quyết. Do đó, việc ủy quyền thửa đất cho bà H khi không có ý kiến của bà L là trái pháp luật.

Tuy nhiên, như đã thông tin tại thời điểm yêu cầu chứng nhận hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/4/2010, ông Lê Công T có xuất trình văn bản thỏa thuận về tài sản vợ chồng do ông Lê Công T và bà Tô Kim L lập, được Văn phòng công chứng L1 chứng nhận vào ngày 14/4/2010, số 2530. Theo đó, sau khi ly hôn vào ngày 01/2/2010, bà L tự nguyện xác định thửa đất số 651, tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Lê Công T. Đồng thời trong văn bản này bà L cũng đã khẳng định việc ông T được toàn quyền thực hiện các giao dịch và cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào.

Theo khoản 2 Điều 6 luật công chứng năm 2006 thì văn bản công chứng có giá trị chứng cứ và giá trị thi hành. Do đó, tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, có căn cứ pháp lý để xác định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã là tài sản riêng của ông Lê Công T (mà bà Tô Kim L không có quyền tranh chấp, khiếu nại gì).

Do đó, việc bà Tô Kim L nại ra đây là tài sản chung vợ chồng tại thời điểm ông Lê Công T thực hiện việc ủy quyền là không có cơ sở pháp lý. Riêng đối với thông tin là ông T sẽ làm cam kết cho bà L 600m² trong thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6 xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thì không thấy thể hiện

trong văn bản thỏa thuận về tài sản vợ chồng nêu trên. Hơn nữa, theo quy định của luật đất đai thì trường hợp chia tách thửa đất thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện việc đăng ký cấp sổ và việc chia tách này chỉ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký. Do đó, giải sử có cam kết này thì cam kết cũng không có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, theo quan điểm của Phòng công chứng N thì bà Tô Kim L lấy lý do “ quyền sử dụng đất là tài sản chung với ông Lê Công T” và “đã có hứa chia đất” để yêu cầu hủy các hợp đồng có liên quan là không có căn cứ pháp lý.

Tuy nhiên, nếu trong tình trạng đây là các giao dịch giả tạo, ấn dấu các giao dịch khác và có đầy đủ căn cứ để chứng minh tình trạng này, thì các hợp đồng có liên quan nêu trên sẽ bị vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự. Khi đó các bên tham gia giao kết các hợp đồng, giao dịch giả tạo, ấn dấu này sẽ phải gánh chịu hậu quả cũng như chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại có liên quan theo quy định pháp luật.

Việc các bên cố ý thực hiện giao dịch giả tạo, ấn dấu trong tình huống cụ thể này không thuộc về lỗi của công chứng viên.

*** Bản án dân sự sơ thẩm 74/2020/DS-ST ngày 27-03-2020 của Tòa án nhân dân huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Công T yêu cầu Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng Ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2015 tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Công T yêu cầu được trả nợ vay cả gốc 1.200.000.000đồng và tiền lãi từ ngày 13/10/2012 đến ngày 27/03/2020 số tiền là 2.408.520.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tôn Thị H: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng Ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/10/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10967 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2015 tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tôn Thị H đối với tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa bà Tôn Thị H với ông Lê Công T.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Tô Kim L về việc tranh chấp tài sản chung với ông Lê Công T.

6. Về án phí: Ông Lê Công T chịu 600.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được tính căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đồng ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0077691 ngày 09/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM và 80.170.400đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được tính căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 24.000.000đồng do ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0003560 ngày 04/3/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện HM. Ông T còn phải nộp thêm 56.170.400đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đồng và 58.138.000đồng cho bà Tôn Thị H theo các biên lai thu số AA/2019/0077677 ngày 04/3/2020 và số AA/2019/0008696 ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự;

Ngày 02/4/2020 ông Lê Công T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng nghị không rút quyết định kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn có ý kiến: Ngày 13/10/2012 ông T có ký giấy vay tiền 02 lần tổng cộng vay số tiền 2,2 tỷ đồng nhưng thực tế ông T chỉ vay 1,2 và chỉ nhận 1,2 tỷ đồng tiền vay của bà H. Khi vay ông T có ký giấy ủy quyền cho bà H được quyền thay mặt ông T ký mua bán, chuyển nhượng cho người khác, khi ký hợp đồng ủy quyền có văn bản của bà L cam kết tài sản riêng, văn bản này lập tại phòng công chứng. Khi vay ông T đưa toàn bộ giấy tờ nhà bản chính đứng tên Lê Công T. Năm 2015 ông T có cung cấp bản sao y CMND và hộ khẩu của ông T để bà H làm giấy tờ chuyển nhượng nhưng đến tháng 01/2019 UBND cấp GCN tên ông T, bà L. Nay ông T xác định chỉ vay tiền của và Hậu, không bán nhà cho ông T1 và yêu cầu trả lại cho bà H tiền gốc và lãi là 03 tỷ đồng, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xem xét yêu cầu của bà L. Khi vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền trên đất đã có nhà, phần nhà này chưa được hoàn công và phần đất cấp GCN cho ông T vào năm 2002 chính là phần đất cấp GCN cho ông T, bà L vào năm 2019.

- Bị đơn có ý kiến: Ông T vay của bà H 2,2 tỷ đồng có ký giấy vay và nhận tiền vay, ông T và H thỏa thuận nếu ông T không trả được thì bà H có quyền dùng giấy ủy quyền của ông T lập cho bà H để mua bán, chuyển nhượng cho người khác. Thời điểm vay và lập ủy quyền ngày 13/10/2012 ông T đã ly hôn bà L từ năm 2010 và bà L có văn bản ký công chứng cam kết tài sản riêng của ông T, sau đó bà H bán đất này cho ông T1 có ký công chứng chứng thực mua bán hợp pháp và năm 2015 và ông T biết nên đưa giấy tờ làm sang tên cho ông T1 nhưng do bà H giao giấy tờ bản chính GCN và các giấy tờ khác cho Công ty dịch vụ làm và công ty dịch vụ với ông T và L thông đồng gian dối, làm sai lệch giấy tờ ra tên bà L, ông T đến phiên tòa phúc thẩm bà H mới biết việc sang tên GCN tên ông T, bà L. Nay bà H yêu cầu hủy GCN tên ông T, bà L vì phần đất này đã chuyển nhượng cho ông T1 có ký công chứng hợp pháp. Đối với phần nhà trên đất bà H đồng ý trả phần nhà trên đất trị giá 500 triệu đồng cho bà L, ông T. Khi vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền trên đất đã có nhà, phần nhà này chưa được hoàn công và phần đất cấp GCN cho ông T vào năm 2002 chính là phần đất cấp GCN cho ông T, bà L vào năm 2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Kim L trình bày: Bà L có làm đơn yêu cầu độc lập nhưng bà L không đóng tiền tạm ứng án phí. Bà L và

ông T ly hôn năm 2010. Sau khi ly hôn ông T có viết giấy tay cho bà L 600m² đất thuộc phần đất đã thế chấp cho bà H. Trước đây bà L có ký cam kết phần đất này là tài sản riêng của ông T tại phòng công chứng nhưng do bà L không biết nên ký vì ông T nói ký cam kết này để làm thủ tục cho đất nên bà L mới ký, bà L không biết việc ký cam kết tài sản riêng này ông T dùng để ký ủy quyền cho bà H. Nay ông T bà H tranh chấp liên quan đến phần đất ông T cho bà L, bà L yêu cầu giao lại cho bà L 600m² đất mà ông T đã ký giấy cho bà L. Hiện nay nhà đất tranh chấp do bà L trực tiếp quản lý. Năm 2002 trên đất đã có nhà, phần nhà này chưa được hoàn công và phần đất cấp GCN cho ông T vào năm 2002 chính là phần đất cấp GCN cho ông T, bà L vào năm 2019.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện HM xét xử sơ thẩm vào ngày 27/3/2020 đến ngày 02/4/2020 ông Lê Công T kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Kim L đều có mặt; ông Trương Văn T1 và Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.[2]

- Về nội dung:

Vào ngày 13/10/2012 giữa nguyên đơn ông Lê Công T và bị đơn bà Tôn Thị H ký kết hợp đồng Ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ông T ủy quyền cho bà H được thay mặt ông T thế chấp, thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản hoặc cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xin chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng, hoàn công, đăng ký thay đổi về tài sản hoặc cấp đổi chủ quyền) đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tại: thửa đất số 651 tờ bản đồ số 6 (nay là 6- NB) thuộc xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn ủy quyền là 05

năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền này là điều kiện để đảm bảo khoản tiền ông T đã vay tiền của bà H vào ngày 13/10/2012, nếu ông T không trả nợ vay cho bà H thì bà H có quyền thực hiện ủy quyền nêu trên. [3]

Xét, về hình thức của Hợp đồng ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2012 lập tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng hợp pháp theo đúng trình tự quy định của pháp luật theo khoản 2 Điều 6 luật công chứng năm 2006, do hai bên tự nguyện ký kết và nội dung ủy quyền, thời hạn ủy quyền không trái với quy định tại Điều 562 và 563 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà L xác định bà L có ký văn bản cam kết thừa đất số 651, tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Lê Công T là tài sản riêng của ông Lê Công T nên xác định hình thức và nội dung ủy quyền đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Xét quá trình bà H thực hiện Hợp đồng ủy quyền, ngày 16/4/2015 bà H đã dùng Hợp đồng ủy quyền số 37778 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 844 QSD/1B ngày 03/9/2002 do UBND huyện HM cấp cho ông Lê Công T để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn T1 (chồng bà H) được công chứng tại Phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 1232m2, thửa đất số 651, tờ bản đồ số 6, xã NB, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến nay ông T1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ dụng đất hợp pháp cho ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xuất trình bản vẽ nhà ở, đất ở để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện HM cấp cho ông Lê Công T và bà Tô Kim L số vào sổ cấp GCN: CH 01007 ngày 10/01/2019. Xét thấy, quá trình giải quyết tại tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không xuất trình chứng cứ này. Các đương sự đều xác định hai giấy chứng nhận trên chính là cùng một thửa đất và hiện nay đang có Nhà là 140/20 Ấp B, xã NB, huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh. Do bà L cung cấp chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm là bản vẽ nhà ở, đất ở để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện HM cấp cho ông Lê Công T và bà Tô Kim L số vào sổ cấp GCN: CH 01007 ngày 10/01/2019 nên cần phải xác minh làm rõ phần đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 844QSD/1B ngày 03/9/2002 do UBND huyện HM cấp cho ông Lê Công T có phải chính là phần đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện HM cấp cho ông Lê Công T và bà Tô Kim L số vào sổ cấp GCN: CH 01007 ngày 10/01/2019 hay không? Tại sao bà H đã ký công chứng chuyển nhượng phần đất này cho ông T1 vào năm 2015 mà đến năm 2019 UBND huyện HM lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê

Công T và bà Tô Kim L? Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ công chứng về Hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 để xác định thời điểm ký kết ủy quyền có văn bản thỏa thuận về tài sản chung vợ chồng do ông Lê Công T và bà Tô Kim L lập vào ngày 14/4/2010, được Văn phòng công chứng L1 công chứng số 2530 hay không? Có văn bản cam kết tài sản riêng của bà L hay không?

Những chứng cứ này của đương sự cung cấp là căn cứ để xem xét, quyết định việc giải quyết vụ án nên cần phải được xem xét từ giai đoạn giải quyết sơ thẩm vụ án. Để đảm bảo hai cấp xét xử và quyền kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải hủy toàn bộ bản án sơ theo hướng nhận định trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy án sơ thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo ông Lê Công T, hủy bản án sơ thẩm. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Công T; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 27/03/2020 của Tòa án nhân dân huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện HM, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu