

Bản án số: 203/2024/DS-PT

Ngày: 20/3/2024

Về “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất
và tuyên vô hiệu hợp đồng dân sự”

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 Trịnh Thị Ánh

Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 20/3/2024 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 74/2024/DSPT ngày 16 tháng 01 năm 2024, về việc: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tuyên vô hiệu hợp đồng dân sự”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 907/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 195/2024/QĐ-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Huệ L**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: **H Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Huệ H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: **3/375 D, ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.** (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2022, có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ánh H1**, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: **1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.** (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/9/2023, có mặt)

2.2 Bà **Ngô Thị G**, sinh năm 1955. (Có mặt)

Địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà **Nguyễn Ngọc L1**, sinh năm 1984. (vắng mặt)

3.2 Ông **Nguyễn Thanh L2**, sinh năm 1992. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3 Bà **Nguyễn Thị Ánh H1**, sinh năm 1995. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông **Trần Thành N**, sinh năm 1984. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: H Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

4. Người kháng cáo: Bà **Ngô Thị G**, bà **Nguyễn Thị Ánh H1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Huệ L**, người đại diện theo ủy quyền bà **Nguyễn Thị Huệ H** trình bày:*

Ngày 09/4/2021, bà **Nguyễn Thị Huệ L** và ông **Nguyễn Hoàng S** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 300m² thửa đất số 855, tờ bản đồ số 42, địa chỉ xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có nhà địa chỉ 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 2.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng bà **L** đã được cập nhật sang tên vào ngày 28/4/2021. Theo thỏa thuận miệng ông **S** phải bàn giao nhà đất cho bà **L** sau khi bà **L** được cập nhật sang tên, nhưng hiện nay ông **S** không thực hiện việc bàn giao nhà đất cho bà **L** mà cho bà **Ngô Thị G** ở trên nhà đất nêu trên. Bà **L** đề nghị Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông **Nguyễn Hoàng S** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao nhà đất theo đúng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cho bà **L** quản lý sử dụng.

- Yêu cầu bà **G**, bà **L1**, ông **L2** và bà **H** di dời trả lại nhà đất cho bà **L**; Bà **L** đồng ý hỗ trợ cho bà **G**, bà **L1**, ông **L2** và bà **H** số tiền 100.000.000 đồng để di dời khỏi nhà địa chỉ 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi các đương sự đồng ý giao lại nhà đất cho bà **L**.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Huệ L** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Nguyễn Thị Huệ H** không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **H**, bà **L1**, bà **L2**.

*2. Tại phiên tòa, bị đơn ông **Nguyễn Hoàng S** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Nguyễn Thị Ánh H1** trình bày:*

Ông S vay tiền của ông N nên mới ký Giấy ủy quyền cho ông N, thực tế đây là giao dịch vay mượn tiền. Tuy nhiên bà G chỉ cho ông S mượn nhà đất để đi vay tiền, hoàn toàn không giao nhà đất cho ông S để ông S bán cho ai cả. Do đó ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

3. Theo đơn phản tố, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Thị G trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng S là con của bà Ngô Thị G. Cả gia đình bà G chỉ giao nhà cho ông S làm ăn chứ không biết việc ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng khi nào. Việc ông S bán cho ông N nhà như thế nào thì cả gia đình bà G cũng không biết.

Ông Nguyễn Hoàng S trước đây có vay mượn tiền với ông Trần Thành N số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 30%. Tuy nhiên, sau này do ông S làm ăn thua lỗ nên đã tìm đến ông N để thế chấp 2 cuốn sổ sử dụng đất để vay thêm số tiền 100.000.000 đồng, tổng số tiền ông S đã vay mượn của ông N là 200.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng phải đóng là 60.000.000 đồng. Sau đó, ông S không có khả năng đóng nữa. Ông S nói còn một cuốn sổ quyền sử dụng đất khác đang thế chấp ở ngân hàng nên ông N và ông S ký giấy ủy quyền để giải quyết số tiền đã vay trước đó. Bà Ngô Thị G không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huệ L vì:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hoàng S và ông Trần Thành N không có sự đồng ý của gia đình bà G, trong thời gian ủy quyền mua bán đất gia đình bà G vẫn ở tại căn nhà gắn liền với thửa đất số: 855, tờ bản đồ số 2, tại số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, các bên không có thỏa thuận nào khác hay đến gặp bà G để thỏa thuận, ông Nguyễn Hoàng S thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh P (B) là khoản vay của một mình ông S. Bà G đang sinh hoạt và ở tại nhà đất số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Từ ngày làm hợp đồng ủy quyền từ ông Nguyễn Hoàng S cho ông Trần Thành N và đến khi thế chấp tại Ngân hàng B, các bên không đến gặp bà G để thương lượng mặc dù các bên biết rất rõ là bà G đang ở tại căn nhà này.

Ngày 14/3/2023, bà Ngô Thị G có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng nội dung sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huệ L.
- Trường hợp bà L yêu cầu gia đình bà G đi thì phải trả lại giá trị căn nhà theo giá thị trường, giá trị tạm tính là 10.000.000.000 đồng.

4. Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Ánh H1 trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Ánh H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huệ L, thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Ngô Thị G.

Ngày 03/01/2023, bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Ánh H1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hoàng S và ông Trần Thành N được ký vào ngày 09/4/2021 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, địa chỉ tại 1 đường B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Huệ L tại thửa đất số 855, tờ bản đồ số 42, diện tích: 300m² tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa trình bày:

Về quy trình công chứng Hợp đồng ủy quyền số 017480 ngày 31/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 004224 ngày 09/4/2021, như sau:

- Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công chứng viên Lê Thanh H2 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất số 855 tờ bản đồ số 42 và căn nhà số A Ấp T, Xã T, Huyện H Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đến ngày 09 tháng 4 năm 2021, Công chứng viên Lê Thanh H2 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở liên quan đến thửa đất số 855 tờ bản đồ số 42 và căn nhà số A Ấp T, Xã T, Huyện H Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên;

Tại thời điểm yêu cầu công chứng, ông Nguyễn Hoàng S, ông Trần Thành N và bà Nguyễn Thị Huệ L đã cung cấp đầy đủ bản sao các giấy tờ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 (Có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015) Sau khi xem xét về năng lực hành vi dân sự của chủ thể tham gia Hợp đồng, xét theo ý chí của người yêu cầu công chứng, tra cứu tài sản trên hệ thống ngăn chặn, nhận thấy người yêu cầu công chứng và đối tượng tham gia Hợp đồng đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng; Người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ bản sao các giấy tờ theo quy định của Luật công chứng, Công chứng viên Lê Thanh H2 đã thụ lý yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa Bên ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng S và Bên được ủy quyền là ông Trần Thành N; thụ lý yêu cầu công

chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa Bên bán-chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng S (Do ông Trần Thành N làm đại diện theo ủy quyền) và Bên mua-nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Huệ L.

- Các bên đã cùng đọc lại nội dung dự thảo Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở, đã nghe Công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên, hệ quả pháp lý khi giao kết các Hợp đồng nêu trên và đã ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

- Hai bên đã cung cấp đầy đủ bản chính, Công chứng viên đã đối chiếu bản chính và nhận thấy giao dịch của hai bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có bất kỳ nghi ngờ nào nên Công chứng viên Lê Thanh H2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền vào ngày 31/12/2019 và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở vào ngày 09/4/2021.

Văn phòng khẳng định tại thời điểm công chứng đã thực hiện chứng nhận các Hợp đồng nêu trên đúng với quy định của pháp luật Việt Nam. Việc giao kết của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó và các bên đã nghe Công chứng viên giải thích rõ nên các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ cũng như hệ quả pháp lý khi giao kết Hợp đồng nêu trên.

Vì vậy, Văn phòng yêu cầu Tòa án Nhân dân Huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết giữ nguyên Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa Thành phố H chứng nhận số 017480 ngày 31/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở đã được Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa Thành phố H chứng nhận số 004224 ngày 09/4/2021, liên quan đến thửa đất số 855 tờ bản đồ số 42 và căn nhà số A Ấp T, Xã T, Huyện H Thành phố Hồ Chí Minh.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 907/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huệ L về việc buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Thanh L2 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 đang trực tiếp ở trên phần đất có diện tích là 300m², thuộc thửa đất số 855 tờ bản đồ số 42, trên đất có căn nhà địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 86,3m² phải di dời trả lại nhà đất cho bà L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng nhà đất thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 108962/TTĐDBĐ-CNHM ngày 29/3/2023 và thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BI 418778, số vào sổ cấp sổ CH00011 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 04/01/2012, bà Huệ L được cập nhật biến động ngày 28/4/2021.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị G về việc buộc bà Nguyễn Thị Huệ L phải trả lại giá trị nhà theo giá thị trường là 10.000.000.000 đồng.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ánh H1 và ông Nguyễn Thanh L2 về việc:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Hoàng S và ông Trần Thành N được ký vào ngày 09/4/2021 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, địa chỉ tại 1, đường B, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Huệ L tại thửa đất số: 855, tờ bản đồ số: 42, diện tích: 300m² tọa lạc xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Huệ L đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Hoàng S, bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ánh H1 và ông Nguyễn Thanh L2 số tiền 100.000.000 đồng ngay khi bà G, bà L1, bà H1 và ông L2 di dời và trả lại nhà đất địa chỉ 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huệ L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo luật định.

* Ngày 13/10/2023 bị đơn bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Thị Ánh H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

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

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn mua nhà của ông Nguyễn Hoàng S khi ông S đã được cấp giấy chứng nhận và ông S ủy quyền cho ông N để thực hiện việc mua bán là đúng theo quy định của pháp luật, việc gia đình bị đơn quản lý sử dụng nhà như thế nào không liên quan đến nguyên đơn, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- bị đơn bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Thị Ánh H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày: Bà G, bà H1 thừa nhận có ký tên trên văn bản từ chối nhận di sản, nhưng do tin tưởng ông S yêu cầu ký để vay tiền chứ không phải giao nhà cho ông S sở hữu, khi ông S ủy quyền cho ông N bán nhà ông N chưa giao tiền cho ông S.

Ông **N** là người tự bỏ tiền để trả nợ khoản vay mà ông **S** vay ngân hàng để giải chấp, ông **S** không có tiền giải chấp nên mới nhờ ông **N** giải chấp, thực tế là tiền vay không phải mua bán nhà nhưng bà **G**, bà **H1** và ông **S** không có chứng cứ chứng minh, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố 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 giữ nguyên 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:

[1] Ngày 29/9/2023 Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2023 bị đơn bà **Ngô Thị G**, bà **Nguyễn Thị Ánh H1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Nguyễn Hoàng S** và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận

- Về thủ tục tố tụng:

[2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Huệ L**, bị đơn bà **Ngô Thị G**, bà **Nguyễn Thị Ánh H1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Nguyễn Hoàng S** và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Ngọc L1** vắng mặt, ông **Nguyễn Thanh L2**, ông **Trần Thành N** có đơn xin xét xử vắng mặt; Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án, xét kháng cáo của bị đơn bà **Ngô Thị G**, bà **Nguyễn Thị Ánh H1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Nguyễn Hoàng S** và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 418778, Số vào sổ CH00011 do Ủy ban Nhân dân huyện **H** cấp ngày 04/01/2012 cho ông **Nguyễn Hoàng S** là người đại diện của những người

được thừa kế quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bà Huỳnh Thị T đối với nhà đất thuộc thửa 855, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại địa chỉ 1 ấp T, xã T, huyện H. Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu đứng tên cá nhân ông Nguyễn Hoàng S do ông S được nhận tài sản thông qua việc nhận thừa kế và phân chia di sản thừa kế nên ông Nguyễn Hoàng S là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất này kể từ ngày 24/10/2018. Do đó việc ông S đứng vay tiền Ngân hàng TMCP Đ vào ngày 28/01/2019 và ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Thành N thời hạn 20 năm kể từ ngày 31/12/2019 để ông N thay mặt ông S thực hiện theo nội dung văn bản ủy quyền: “...được liên hệ Ngân hàng TMCP Đ để trả nợ khoản vay của ông S và bà H3 (bao gồm cả gốc và lãi), đồng thời liên hệ với Ủy ban Nhân dân huyện H để đăng ký xóa thế chấp. Sau khi hoàn tất việc trả nợ và xóa thế chấp, ông N được thực hiện các quyền của người sử dụng, sở hữu đối với nhà đất số A (quản lý, sử dụng, cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng - bán ...) theo quy định của pháp luật...” nên ngày 08/4/2021, ông N thay mặt ông S đã tất toán khoản nợ vay và xóa thế chấp đối với khoản vay của ông S tại Ngân hàng để giải chấp nhà đất số A ấp T, xã T, huyện H là đúng quy định. Ngày 09/4/2021 ông Trần Thành N dùng ủy quyền nói trên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 004224 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa giữa bên bán là ông Nguyễn Hoàng S do ông Trần Thành N làm đại diện theo ủy quyền và bên mua là bà Nguyễn Thị Huệ L, việc ông N đã thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền và thời hạn ủy quyền giữa ông S và ông N là phù hợp quy định pháp luật, được hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Xét, khi thực hiện chuyển nhượng giữa ông N và bà L, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2019 không có nội dung ông S ủy quyền cho ông N nhận tiền mua bán chuyển nhượng, phía bà L cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh có giao tiền nhận chuyển nhượng nhà cho ông S hay chuyển tiền ông N để ông N giao lại cho ông S để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 004224 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa. Do quá trình giải quyết vụ án ông S không có trình bày hay có yêu cầu phản tố liên quan đến tiền mua bán nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng. Khi cần thiết ông S có thể khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác liên quan đến số tiền mua bán nhà đã nêu trên khi có đủ chứng cứ chứng minh và còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Đối với trình bày của bà G, ông L2, bà L1, bà H1 cho rằng thực chất không có việc mua bán nhà mà là do vay mượn tiền giữa ông S và ông N nên ông S phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông N được quyền mua bán nhà nhưng bà G, ông L2, bà L1, bà H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc ông S vay tiền của ông N bằng hình thức ký kết hợp đồng mua bán nhà nói trên cho bà L nên không có cơ sở xem xét.

[5] Như đã nhận định trên về thủ tục ký mua bán giữa các bên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 004224 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa ngày 09/4/2021 là đúng pháp luật nên bà Nguyễn Thị Huệ L nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động tại trang 03 (ba) giấy chứng nhận ngày 28/4/2021 là đúng nên giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 418778 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00011 do Ủy ban Nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2012 cho ông Nguyễn Hoàng S là đại diện của những người được thừa kế quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bà Huỳnh Thị T; cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu cho cá nhân ông Nguyễn Hoàng S ngày 24/10/2018 và cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Huệ L ngày 28/4/2021. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Thị Ánh H1 và ông Nguyễn Hoàng S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Riêng bà Ngô Thị G được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 và quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 lệ phí Tòa án nên được miễn toàn bộ án phí dân sự.

[8] Các chi phí tố tụng khác đã thực hiện: các đương sự tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị G, bà Nguyễn Thị Ánh H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 907/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố

Hồ Chí Minh, về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tuyên vô hiệu hợp đồng dân sự” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huệ L với bị đơn ông Nguyễn Hoàng S và bà Ngô Thị G.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ánh H1 và ông Nguyễn Hoàng S mỗi người phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017194 và 0017193 cùng ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, ông S bà H1 đã nộp đủ. Miễn án phí phúc thẩm cho bà Ngô Thị G.

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 Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- 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



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

.....
Trần Thị Quỳnh C