

Bản án số: 152/2024/ DS-ST

Ngày: 24/6/2024

V/v: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu

tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”;

“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

Ông Nguyễn Thái Sơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Quý - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/6/2024, tuyên án ngày 24/6/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2024/QĐST-HPT ngày 21/5/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tất Vĩnh C, sinh năm 1982; địa chỉ: 142/3 đường N, Phường H, Quận 10, TP.HCM. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B đường H, Phường E, Quận 6, TP. HCM (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2023 có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Sáu, số công chứng 00032052 quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Luật sư Nguyễn Trọng A - Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt phần tuyên án.

2/ Luật sư Đặng Việt T - Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3/ Luật sư Lê Minh N của Văn phòng luật sư Lê Minh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 1019 đường H, Phường K, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Liễu Thùy D, sinh năm 1984; địa chỉ: D10A cư xá P, Phường M, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 5 đường số 84, Phường J, Quận 6, TP. HCM (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2023 có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu- số công chứng 00002700 quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Văn N - Công ty Luật TNHH Nguyễn Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 5 đường số 84, Phường J, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Tất Vĩnh Nh, sinh năm 1984; địa chỉ: 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tất Vĩnh Nh là: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B đường H, Phường E, Quận 6, TP. HCM (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2023 có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Sáu, số công chứng 00032053 quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

2. Ông Tất Vĩnh N, sinh năm 1986; địa chỉ: 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tất Vĩnh N là: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B đường H, Phường E, Quận 6, TP. HCM (Giấy ủy quyền ngày 06/01/2023 có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Sáu, số công chứng 00000294 quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tất Vĩnh N là:

1/ Luật sư Nguyễn Trọng A - Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt phần tuyên án.

2/ Luật sư Đặng Việt T - Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3/ Luật sư Lê Minh N của Văn phòng luật sư Lê Minh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 1019 đường H, Phường K, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Ông Trần Tiến D, sinh năm 1962; địa chỉ: 292/11/16 đường B, Phường I, Quận 10, TP. HCM.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Tiến D là bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 100/53 đường D, Phường B, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Phòng Công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 388 đường L, Phường L, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Hoàng Quảng T, sinh năm 1973; địa chỉ: 388 đường L, Phường L, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 006/CC7 ngày 13/01/2023). (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Ông Lương Chí C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số TK37/1 đường C, phường K, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Có mặt.

6. Bà Quan Diệu N, sinh năm 1950; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Bà Tất Vĩnh A, sinh năm 1980; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

8. Trẻ Trần Mẫn N, sinh năm 2011; người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Mẫn N là: Bà Tất Vĩnh A, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh

9. Bà Huỳnh Bửu V, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

10. Trẻ Tất Gia T, sinh năm 2013; người đại diện theo pháp luật của trẻ Tất Gia T là: Bà Huỳnh Bửu V, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/12/2022, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/01/2023, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/12/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Tất Vĩnh C do bà Nguyễn Hồng T đại diện trình bày:

Tháng 12/2021, ông Tất Vĩnh C cùng hai người em là bà Tất Vĩnh Nh và ông Tất Vĩnh N có nhu cầu vay của bà Liễu Thùy D số tiền là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng). Thời hạn vay là 01 (một) năm tính từ ngày 08/12/2021 đến ngày 8/12/2022, lãi suất vay là 07%/năm. Phương thức trả tiền lãi là vào cuối kỳ khi hết hạn Hợp đồng hay khi thanh toán một phần hoặc hết 100% tiền vốn đã vay. Có lập giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021. Trên thực tế các bên ký giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021 là vào ngày 04/01/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông C, bà Nh, ông N đã lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Liễu Thùy D được toàn quyền định đoạt đối với nhà, đất tại địa chỉ 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh do ông C, bà Nh, ông N đồng sở hữu, Hợp đồng ủy quyền giữa các bên được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận số 00023 ngày 04/01/2022.

Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền và ký Giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp nêu trên, ông C, bà Nh và ông N đã giao bản chính giấy chủ quyền căn nhà trên cho bà D gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất. Bà D có hứa là sẽ đưa số tiền 08 tỷ đồng cho anh em ông C nhưng sau hơn mười một tháng (kể từ ngày Hợp đồng ủy quyền và Giấy thỏa thuận vay nợ) mà bà D vẫn chưa đưa số tiền vay 08 tỷ đồng cho anh em ông C.

Ngày 01/12/2022, ông C nhận được Thông báo số 4924/TB-CCTQ11 của Chi Cục Thuế Quận 11 mời đến làm việc về nội dung giá bán căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh thì mới biết bà Liễu Thùy D đã bán căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh cho ông Trần Tiến D. Nay, ông C khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh và bà Liễu Thùy D.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh được ký giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N (do bà Liễu Thùy D đại diện) với ông Trần Tiến D theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16207 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 17/10/2022.

Yêu cầu được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại do việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 10/4/2023, Đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 28/6/2023, Đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 25/7/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Liễu Thùy D do ông Nguyễn N đại diện trình bày:

Bà D quen biết ông Tất Vĩnh N thông qua ông Lương Chí C. Vào đầu tháng 12/2021, bà có nghe ông Lương Chí C nói là Công ty của ông N và anh của ông N là ông Tất Vĩnh C đang gặp khó khăn, không có tiền thanh toán công nợ cho đối tác. Ông N và gia đình đã thế chấp căn nhà số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh cho người khác để vay số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), mỗi tháng phải đóng lãi 04%/tháng là 320.000.000đ/tháng (ba trăm hai mươi triệu đồng/tháng). Do số tiền lãi phải trả quá cao nên ông N và gia đình không còn khả năng đóng nữa vì thế ông N muốn tìm chỗ vay có lãi suất thấp nhất có thể để ông N và gia đình trả nợ và chuộc lại căn nhà đang thế chấp vì nếu đến hạn mà không đóng lãi thì căn nhà sẽ bị thu hồi để trừ bớt nợ. Vì vậy, Lương Chí C hỏi bà D có giúp đỡ được ông N và gia đình ông N vay số tiền 08 tỷ đồng với lãi suất thấp hơn không. Tài sản đảm bảo và phương án trả nợ phía ông N và ông C đưa ra là ông N, ông C cam kết trong vòng 03 tháng, ông N, ông C, bà Nh

sẽ hoàn tất thủ tục hợp thức hóa căn nhà căn nhà 129/9A đường L, phường T, quận Bình Tân thuộc quyền sở hữu của ông N, ông C, bà Nh để thế chấp cho ngân hàng vay tiền trả trước 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng); ký hợp đồng ủy quyền cho bà D toàn quyền định đoạt căn nhà số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh; trong thời gian này phía ông C, ông N, bà Nh sẽ tự bán nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh để trả hết vốn và lãi còn lại.

Bà D đồng ý cho vay với lãi suất 07%/năm. Vào ngày 08/12/2021, bà D đã đưa tiền cho ông Lương Chí C để ông Lương Chí C dùng ủy nhiệm chi chuyển 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng) đến tài khoản số: 0427106201 cho ông Tất Vĩnh N tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong. Đồng thời, bà D có nói ông Lương Chí C hẹn ông N và người thân đứng tên chung trong chủ quyền ra ký kết theo đúng điều khoản đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do phải đợi phía ông C, ông N, bà Nh hủy hợp đồng mua bán nhà với bà Dương Lệ K nên mãi đến ngày 04/01/2022 các bên mới hoàn tất được thủ tục ký kết hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công Chứng số 7. Đồng thời các bên ký Giấy thỏa thuận vay có thế chấp đề ngày 08/12/2021 (sở dĩ giấy lập ngày 08/12/2021 nhưng đến 04/12/2022 mới ký là vì bà D đã chuyển tiền vào ngày 8/12/2021 nên ghi mốc ngày 08/12/2021 để tính lãi). Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, phía ông C, bà Nh, ông N đã giao 3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông báo nộp lệ phí trước bạ của nhà, đất số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh cho bà D. Ông C, ông N, bà Nh cũng đã giao chìa khóa căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh cho bà D để tìm người mua nhà.

Do ông N, ông C, bà Nh không thực hiện đúng việc hoàn tất thủ tục hợp thức hóa căn nhà 129/9A đường L, phường T, quận Bình Tân để thế chấp cho ngân hàng vay tiền trả trước 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) nên ngày 30/9/2022, bà D và ông N, ông C gặp mặt nhau và hai bên thống nhất ký cam kết ngày 30/9/2022 với nội dung là: “...đến ngày 03/10/2022, ông C, ông N không vay Ngân hàng để trả nợ cho tôi số tiền là 04 tỷ đồng thì thông qua Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 tôi sẽ tự bán căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh ...”. Ngày 17/10/2022 bà D đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Trần Tiến D với giá 4.500.000.000đ để thu hồi một phần khoản tiền cho vay. Sau khi chuyển nhượng nhà đất trên cho ông D, bà D đã thông báo cho ông N về việc bán nhà và yêu cầu bàn giao nhà tuy nhiên đến nay phía ông C, bà Nh, ông N chưa giao nhà.

Hiện tại toàn bộ giấy tờ bản chính của căn nhà này bà D đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 11 khi làm thủ tục sang tên trước bạ nhà, đất cho người mua.

Phía bà D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh thanh toán các khoản thuế, phí khi bà D thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất 113G/14/1D

đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh tổng cộng là 110.641.000 đồng (Một trăm mười triệu, sáu trăm bốn mươi một ngàn đồng).

- Trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh được ký giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N (do bà Liễu Thùy D đại diện) với ông Trần Tiến D bị Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh liên đới trả cho bà D số tiền vốn vay đã nhận là 08 tỷ đồng; tiền lãi chưa thanh toán tạm tính từ ngày 08/12/2021 đến ngày 10/4/2023 (lãi suất 07%/năm) là 723.333.0000 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu, ba trăm mười ba ngàn đồng); tiền phạt vi phạm thỏa thuận bàn giao nhà cho ông D là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và tiền lệ phí trước bạ mà ông D đã đóng để được cấp Giấy chủ quyền căn nhà là 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng các khoản là 9.756.474.000 đồng (Chín tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Ngày 28/6/2023 và ngày 25/7/2023, bà D có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm bà Liễu Thùy D do ông Nguyễn N đại diện rút toàn bộ yêu cầu phản tố và có đề nghị HĐXX có văn bản gửi tới cơ quan có thẩm quyền cho bà D được nhận lại số tiền 110.641.000 đồng (Một trăm mười triệu, sáu trăm bốn mươi một ngàn đồng) là các khoản thuế, phí mà bà D đã nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 là vô hiệu thì bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu vì bà D đang khởi kiện ông C, ông N, bà Nh tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân để tranh chấp về khoản tiền vay này.

- Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh giữa bà D là người đại diện cho ông C, bà Nh, ông N với ông Trần Tiến D thì bà D không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của việc Hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Trong Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến D do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện trình bày:

Vào tháng 10/2022, ông D được bà Liễu Thùy D giới thiệu mua nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh với giá 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Bà D có đưa cho ông D xem giấy tờ nhà đất bản chính cùng Hợp đồng ủy quyền. Sau khi xem giấy tờ nhà và các giấy tờ liên quan thì ngày 17/10/2022, các bên ra Phòng công chứng số 7 ký hợp đồng mua bán căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh với giá 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Ông D đã giao đủ tiền cho bà Liễu Thùy D, các bên thỏa thuận ngày bàn giao nhà là 31/01/2023 vì bà D cần sắp

xếp một số công việc với bên ông Tất Vĩnh C. Mặt khác, do bản công việc nên ông D ủy quyền cho bà Liễu Thùy D đi đăng ký sang tên giấy tờ nhà đất qua tên của ông theo quy định của pháp luật (ông D đã đóng thuế trước bạ ngày 02/12/2022). Từ ngày ký hợp đồng đến nay, qua nhiều lần yêu cầu bà D giao nhà và giao bản chính giấy tờ nhà đất đã sang tên Trần Tiến D, tuy nhiên bà D vẫn chưa thực hiện.

Ngày 06/01/2023 ông D nhận được giấy triệu tập của Tòa án, ông mới biết nhà đất đã mua từ phía ông Tất Vĩnh C, Tất Vĩnh Nh, Tất Vĩnh N (do bà Liễu Thùy D đại diện) đang bị tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận 6.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện ông Trần Tiến D không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 thì ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh thì ông D yêu cầu bà D trả lại số tiền 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), tiền lệ phí trước bạ là 22.500.000 đồng (hai mươi hai, năm trăm ngàn đồng) không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà bị tuyên bố vô hiệu.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh thì ông D yêu cầu:

- Bà Liễu Thùy D phải bàn giao nhà, đất đã chuyển nhượng cùng với bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà.

- Bồi thường số tiền 900.000.000 đồng do chậm bàn giao nhà theo biên bản thỏa thuận đề ngày 17/10/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Tiến D do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện rút toàn bộ yêu cầu độc lập và có đề nghị HĐXX có văn bản gửi tới cơ quan có thẩm quyền để ông D được nhận lại số tiền 22.500.000đ đã nộp lệ phí trước bạ khi nhận chuyển nhượng nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Vĩnh N do bà Nguyễn Hồng T đại diện trình bày:

Trước đây ông N có vay tiền của bà Dương Lệ K bằng hình thức ký hợp đồng mua bán căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh do ba anh em là ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh đứng tên với lãi suất cao. Ông N có chia sẻ với ông Lương Chí C về khó khăn mà ông N và công ty của ông N đang gặp phải nên có nhờ ông Lương Chí C hỏi giúp xem có ai

cho vay với lãi suất thấp không. Sau đó ông Lương Chí C có cho ông N mượn số tiền 08 tỷ đồng, lãi suất cho vay là 07%/năm. Ngày 08/12/2021, ông Lương Chí C chuyển cho ông N số tiền 08 tỷ đồng. Ông N chỉ biết là ông Lương Chí C chuyển số tiền 08 tỷ đồng, còn nguồn gốc số tiền này là của ai thì ông N không biết. Ngày 04/01/2022 ông N, ông C, bà Nh ra công chứng ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Liễu Thùy D toàn quyền định đoạt căn nhà căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 nhưng là cho khoản vay của bà D theo giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021, hiện nay chưa nhận được tiền như nguyên đơn trình bày.

Nay bà T đại diện ông N xác nhận là ông N có nhận số tiền 08 tỷ đồng từ ông Lương Chí C vào ngày 08/12/2021 và ông N chịu trách nhiệm cá nhân trả cho ông Lương Chí C số tiền 08 tỷ đồng này. Đồng thời ông N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, phía ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại do việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh với bà Liễu Thùy D và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh được ký giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N (do bà Liễu Thùy D đại diện) với ông Trần Tiến D là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tất Vĩnh Nh do bà Nguyễn Hồng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T đại diện cho bà Tất Vĩnh Nh thống nhất với lời trình bày của ông Tất Vĩnh C. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, phía bà Nh không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại do việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 00023 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh với bà Liễu Thùy D và Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh được ký giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N (do bà Liễu Thùy D đại diện) với ông Trần Tiến D là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Chí C trình bày:

Ông và ông Tất Vĩnh N là bạn bè. Vào tháng 12/2021 ông N có nói với ông là đang gặp khó khăn, gia đình mang căn nhà số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 thế chấp cho một người quen để vay tiền với lãi suất cao. Gia đình ông N không còn khả năng đóng nữa. Do đó ông N nhờ ông hỏi giúp cho ông vay số tiền 8.000.000.000 đồng với lãi suất thấp để ông N trả nợ. Ông N cam kết trong vòng 03 tháng sẽ cùng gia đình dùng tài sản đứng tên sở hữu của Tất Vĩnh C, Tất Vĩnh N, Tất Vĩnh Nh tại địa chỉ số 129/9A đường L, phường T, quận Bình Tân mang thế chấp ngân hàng trả trước 3.000.000.000 đồng và sẽ ký ủy quyền căn nhà số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 nếu bán sẽ bán được 6.000.000.000 đồng.

Ông đã hỏi bà Liễu Thùy D và bà D đồng ý cho ông N vay số tiền 8.000.000.000 đồng với lãi suất 7%/năm.

Ngày 08/12/2021, bà D đã chuyển tiền cho ông số tiền 8.000.000.000 đồng và ông đã dùng ủy nhiệm chi từ tài khoản của ông chuyển số tiền 8.000.000.000 đồng nhận của bà D đến tài khoản 0427106201 cho ông Tất Vĩnh N tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

Ngày 04/01/2022, bà D, ông N, ông C, bà Nh đã hoàn tất việc ký Hợp đồng ủy quyền và thỏa thuận vay tiền có thể chấp tại Phòng Công chứng số 7.

Từ khi ký vay tiền đến nay, ông và bà Liễu Thùy D rất nhiều lần liên hệ nhắc nhở ông N và có gặp trực tiếp ông C và bà Nh kêu họ trả nợ cho bà Liễu Thùy D theo Thỏa thuận và cam kết đã ký nhưng họ vẫn không thực hiện.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông xác nhận số tiền 08 tỷ đồng mà ông đã chuyển cho ông N là số tiền của bà D cho ông N vay, ông chỉ là người chuyển tiền giùm cho bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 7 do ông Trần Hoàng Quảng T đại diện, vắng mặt tại phiên tòa, có văn bản số 023/CC7 ngày 13/01/2023 và Bản tự khai ngày 22/5/2024 trình bày:

Khoản 1 Điều 147 Luật công chứng năm 2014 quy định về người yêu cầu công chứng: “Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đầy đủ 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”

Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 00023 ngày 04/01/2022 và Hợp đồng số 16207 ngày 17/10/2022 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 thực hiện phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của Luật công chứng năm 2014, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia giao dịch xuất trình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Quan Diệu N vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM là do bà và chồng bà là ông Tất Thiên T (chết năm 2009) tạo lập. Sau khi chồng bà mất thì gia đình thống nhất giao nhà đất tại địa chỉ 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM cho ba người con là Tất Vĩnh C, Tất Vĩnh Nh và Tất Vĩnh N đứng tên sở hữu.

Bà không biết việc tranh chấp liên quan đến việc vay mượn tiền, ủy quyền định đoạt căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM giữa ông C, bà Nh, ông N với bà Liễu Thùy D.

Căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 trước đây xuống cấp và được các con của bà bỏ tiền ra sửa nhà. Bà lớn tuổi, không có thu nhập nên bà không có bỏ chi phí ra sửa nhà.

Bà Liễu Thùy D, ông Trần Tiến D yêu cầu ông Tất Vĩnh C cùng gia đình bàn giao nhà đất tại địa chỉ 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM cho

người mua là ông Trần Tiến D thì bà không đồng ý.

Hiện tại căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM gồm có những nhân khẩu đang sinh sống là: bà Quan Diệu N, bà Tất Vĩnh A, bà Huỳnh Bửu V, ông Tất Vĩnh N, trẻ Trần Mẫn N (con của bà Tất Vĩnh A), trẻ Tất Gia T (con của ông N và bà V).

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trước yêu cầu của bà Liễu Thùy D, ông Trần Tiến D thì bà không đồng ý giao nhà vì bà không có bán nhà cho ai hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tất Vĩnh A - bà A đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Mẫn N - vắng mặt tại phiên tòa, có bản tự khai trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 là của cha, mẹ của bà A tạo lập. Sau khi cha của bà mất thì ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N đứng tên chủ quyền. Bà A không biết việc vay tiền và ủy quyền mua bán nhà giữa ông C, ông N, bà Nh với bà D. Trong thời gian sống tại căn nhà này, bà A không có sửa chữa, cải tạo gì đối với căn nhà. Bà A đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện bà Tất Vĩnh A và trẻ Trần Mẫn N (con của bà A) đang sống tại căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 cùng với bà Quan Diệu N, bà Huỳnh Bửu V, ông Tất Vĩnh N, trẻ Tất Gia T (con của ông N và bà V).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Bửu V - bà V đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Tất Gia T vắng mặt tại phiên tòa, có bản tự khai trình bày

Bà V là vợ của ông Tất Vĩnh N, bà V về sống tại nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 từ năm 2012. Việc tranh chấp giữa bà Liễu Thùy D với ông Tất Vĩnh C, Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh thì bà V không được biết vì ông N không nói cho bà biết, bà V cũng không nhận khoản tiền nào từ việc làm ăn và vay mượn của ông N. Đối với yêu cầu bàn giao nhà của ông Trần Tiến D thì bà V không đồng ý vì đây là nhà của gia đình chồng bà. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hiện tại căn nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM gồm có những người đang thực tế sinh sống là: bà Quan Diệu N, bà Tất Vĩnh A, bà Huỳnh Bửu V, ông Tất Vĩnh N, trẻ Trần Mẫn N (con của bà Tất Vĩnh A), trẻ Tất Gia T (con của ông N và bà V).

Ý kiến của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Xuất phát từ giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021 nên các bên ký Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022 thực chất việc ủy quyền nhà là để kiểm soát tài sản và trừ nợ nên Hợp đồng ủy quyền là giả tạo.

Ngày 8/12/2021, ông Lương Chí C chuyển tiền là chuyển cho cá nhân ông N không phải là chuyển tiền cho ông C, bà Nh, ông N và đến 04/01/2022 thì ông C, ông N, bà Nh mới ký giấy vay tiền của bà D.

Tại Giấy thỏa thuận vay tiền có thể chấp hai bên đã thỏa thuận trong thời hạn một năm, bên B có trách nhiệm tự tìm khách để bán tài sản đã ủy quyền nghĩa là sau một năm không trả được nợ mới được quyền bán nhà nhưng bà D đã chuyển nhượng khi chưa đến hạn.

Về Bản cam kết ngày 30/9/2022, không có chữ ký của bà Nh; tại thời điểm cam kết thì đối tượng căn nhà không có địa chỉ, không có chủ sở hữu là không thể thực hiện được; thỏa thuận cam kết bán nhà trong hạn 03 ngày, trong đó có ngày thứ bảy và ngày chủ nhật là không thể thực hiện. Vì vậy Bản cam kết ngày 30/9/2022 là không có giá trị pháp lý.

Bà D bán nhà ngày 17/10/2022 nhưng đến ngày 28/10/2022 mới gửi thông báo cho ông C, ông N, bà Nh biết là có hành vi che giấu việc bán nhà trái thỏa thuận của hai bên.

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 00023 ngày 04/01/2022 và Hợp đồng số 16207 ngày 17/10/2022 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 chứng nhận là vô hiệu.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Thỏa thuận vay tiền giữa đôi bên là giao dịch hợp pháp; việc bà D giao tiền ngày 08/12/2021 đã được ông Tất Vĩnh N xác nhận và đến ngày 04/01/2022 cả ông C, ông N, bà Nh cùng ký vào giấy vay tiền đề ngày 18/12/2021 đồng thời với việc ra Công chứng ủy quyền việc bán nhà cho bà D là đã xác nhận việc bà D đã giao xong số tiền 8 tỷ đồng cho ông C, ông N, bà Nh. Hợp đồng ủy quyền là để bảo đảm trong trường hợp ông C, bà Nh, ông N không trả nợ thì sẽ bán nhà để thu hồi nợ; việc cho vay là xuất phát từ tình cảm, lãi suất thấp, không phải là để che giấu việc cho vay nặng lãi; không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đều tự nguyện, đã được công chứng chứng nhận, việc ủy quyền là để đảm bảo cho khoản tiền vay do vậy bà D được quyền bán nhà, đất là đúng quy định của pháp luật, số tiền chuyển nhượng được cân trừ nợ là hợp lẽ phải và công bằng cuộc sống. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tất Vĩnh N:

Ông N là người nhận tiền từ ông Lương Chí C. Không có thỏa thuận nào là ông N được quyền đại diện ông C, bà Nh để giao dịch với bà D.

Phía bà D thông báo việc bán nhà nhưng thông báo sau khi mua bán.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6:

Về tố tụng: Quá trình từ khi tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 00023 ngày 04/01/2022 và Hợp đồng số 16207 ngày 17/10/2022 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 chứng nhận là vô hiệu.

- Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Tiến D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì tranh chấp giữa các đương sự là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 7, bà Quan Diệu N, bà Tất Vĩnh A, trẻ Trần Mẫn N do bà A đại diện, bà Huỳnh Bửu V, trẻ Tất Gia T do bà Huỳnh Bửu V đại diện có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 288 BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thì ngày 04/01/2022, bà Liễu Thùy D có ký với ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N giấy Thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021 với nội dung bên A bà Liễu Thùy D cho bên B là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N vay số tiền 8 tỷ đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn một năm. Trong đó, bên B cam kết dùng tài sản là căn nhà ở quận Bình Tân thế chấp ngân hàng vay tiền trả trước 3 tỷ, số 5 tỷ còn lại bên B ủy quyền cho bên A toàn quyền ký bán, quản lý tài sản là nhà, đất số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM.

Cùng ngày 4/01/2022, bà Liễu Thùy D ký với ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N Hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Liễu Thùy D được quyền thay mặt ông C, bà Nh, ông N được thực hiện và hoàn tất các công việc: trông nom, coi sóc, cho thuê, thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với nhà, đất tại số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM. Hợp đồng được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận.

Ngày 17/10/2022, bà D đã bán nhà, đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 với giá 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng) cho ông Trần Tiến D. Hợp đồng của đôi bên có chứng nhận của Phòng công chứng số 7.

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn

[2.2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 04/01/2022, ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N (Bên A) và bà Liễu Thùy D (Bên B) ký Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 00023 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 7 với nội dung: Bên B được quyền đại diện bên A liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện và hoàn tất các công việc trông nom, coi sóc, cho thuê, thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với nhà ở và quyền sử dụng đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11....; thù lao ủy quyền là 5.000.000đ; thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng hoặc hết hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Phía ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N cho rằng việc ký

hợp đồng ủy quyền nhà, đất tại số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM là để đảm bảo cho khoản vay theo tờ Thỏa thuận vay tiền có thể chấp đề ngày 08/12/2021, trong đó ghi nhận phía bà D cho ông C, ông N, bà Nh vay 8 tỷ đồng, do bà D thực hiện việc bán nhà mà chưa giao tiền nên yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền. Phía bà D xác nhận được ủy quyền bán nhà, đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM và đã thực hiện việc bán nhà để thu hồi bớt khoản nợ cho anh em ông C vay.

Như vậy, thực chất đôi bên đã phát sinh mối quan hệ về vay tài sản. Tuy nhiên về nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022, đôi bên thỏa thuận việc ủy quyền định đoạt nhà, đất đất tại số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM, không đề cập đến việc đảm bảo nợ hay cản trở nợ như đôi bên đã trình bày. Mặt khác, đối với khoản nợ tại tờ thỏa thuận vay tiền có thể chấp thì các bên đã không thực hiện các biện pháp pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật được quy định tại Điều 292 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, tại phiên tòa phía bà Liễu Thùy D cũng xác nhận sở dĩ không lập Hợp đồng thế chấp nhà, đất mà lập Hợp đồng ủy quyền là để dễ dàng cho việc làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng nên việc hai bên ký hợp đồng ủy quyền đối với nhà, đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM là che dấu mối quan hệ về vay tài sản có thể chấp nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Do vậy cần tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022 giữa một bên là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N với một bên là bà Liễu Thùy D là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng ủy quyền vô hiệu: Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”, theo nhìn nhận của các bên thì phía ông C, bà Nh, ông N đã giao giấy tờ nhà 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 gồm 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Ông C, bà Nh, ông N mỗi người đứng tên một bản) và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 cho bà D giữ. Do ông Dũng làm thủ tục trước bạ, sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11 và theo công văn số 2379/CNQ11-LT ngày 13/6/2024 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11 thì hiện nay cơ quan này đang lưu giữ các loại giấy tờ nêu trên nên phía ông C, bà Nh, ông N được quyền liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11 để nhận lại.

Khoản 4 Điều 131 quy định “Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều không yêu cầu Tòa án giải quyết việc bồi thường thiệt hại do việc Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N với bà Liễu Thùy D đối với nhà, đất 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM bị Tòa án tuyên bố vô hiệu nên HĐXX ghi nhận và không xem xét giải quyết.

[2.1.2] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/10/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N do bà Liễu Thùy D đại diện với ông Trần Tiến D đối với nhà, đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM.

Như đã nhận định ở phần trên, Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2022 giữa ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N với bà Liễu Thùy D là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ khi xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự vì vậy việc mua bán nhà giữa bà Liễu Thùy D đại diện ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N với ông Trần Tiến D đối với nhà, đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16207 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 17/10/2022 là vô hiệu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Tất Vĩnh C, bị đơn bà Liễu Thùy D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến D do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện, bà Tất Vĩnh Nh do bà Nguyễn Hồng T đại diện, ông Tất Vĩnh N do bà Nguyễn Hồng T đại diện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16207 do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 17/10/2022 là vô hiệu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bà Liễu Thùy D:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Liễu Thùy D rút toàn bộ yêu cầu phản tố. xét thấy việc bà Liễu Thùy D rút toàn bộ yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Liễu Thùy D.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Tiến D

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Tiến D do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện rút toàn bộ yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Tiến D.

Về việc bà Liễu Thùy D đề nghị Tòa án có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền để bà D được nhận lại khoản tiền thuế thu nhập cá nhân đã nộp thay cho ông C, bà Nh, ông N khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM; ông Trần Tiến D đề nghị Tòa án có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền để ông D nhận lại số tiền lệ phí trước bạ đã nộp khi làm thủ tục sang tên nhà đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, TP. HCM là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm, không nằm trong Đơn yêu cầu phản tố và Đơn yêu cầu độc lập nên theo quy định tại khoản 1 điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự không thuộc phạm vi giải quyết của HĐXX trong vụ kiện này.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147; khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 14; điểm a, điểm b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 các đương sự phải chịu án phí như sau:

- Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn bà Liễu Thùy D phải chịu án phí là 600.000đ do tòa án chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn; Trả lại cho bà Liễu Thùy D tiền tạm ứng án phí do rút yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến D không phải nộp tạm ứng án phí, án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 22 khoản 2 Điều 244; Điều 264, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 14; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016); Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là ông Tất Vĩnh C:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 04/01/2022 giữa bên ủy quyền là ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh và bên được ủy quyền là bà Liễu Thùy D đối với nhà, đất tại địa chỉ 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 00023 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2022 giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N – người đại diện là bà Liễu Thùy D và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Trần Tiến D về việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 16207 quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận là vô hiệu.

1.3 Ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 11 để nhận lại:

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 460863, CL460864, CL 460865 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/7/2018 (đính kèm 03 trang bổ sung).

- Thông báo v/v nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số H201823766/TB-CCT-TBA ngày 07/6/2018 của Chi cục thuế Quận 11.

2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Liễu Thùy D về việc yêu cầu ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh liên đới trả cho bà D số tiền vốn vay đã nhận là 08 tỷ đồng theo Tờ thỏa thuận vay có thể chấp đề ngày 08/12/2021 giữa bên cho vay là bà Liễu Thùy D với bên vay là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N; tiền lãi chưa thanh toán trên khoản tiền này tạm tính từ ngày 08/12/2021 đến ngày 10/4/2023 (lãi suất 07%/năm) là 723.333.0000

đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu, ba trăm mười ba ngàn đồng); tiền phạt vi phạm thỏa thuận bàn giao nhà cho ông Dũng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng); các khoản thuế, phí mà bà D đã đại diện ông C, bà Nh, ông N nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất tại 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11 là 110.641.000đ (Một trăm mười triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn đồng); tiền lệ phí trước bạ mà ông Dũng đã đóng khi làm thủ tục trước bạ, sang tên nhà, đất là 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng các khoản là 9.756.474.000 đồng (Chín tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

3. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Tiến D về việc:

1- Yêu cầu bà Liễu Thùy D bàn giao nhà, đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 113G/14/1D đường L, Phường C, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Trong trường hợp bà Liễu Thùy D không bàn giao hoặc không thể bàn giao thì:

- Yêu cầu hoàn trả số tiền mà ông D đã trả cho việc chuyển nhượng nhà, đất là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lệ phí trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ủy quyền cho bà D nộp là 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền tương đương 20% giá trị chuyển nhượng là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Bà Liễu Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào 58.878.237đ (Năm mươi tám triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013175 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Liễu Thùy D được nhận lại 58.278.237đ (Năm mươi tám triệu hai trăm bảy mươi tám ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng).

4.2 Trả lại cho ông Tất Vĩnh C 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012814 ngày 16/12/2022 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012889 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Tất Vĩnh C, bà Liễu Thùy D, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh, ông Lương Chí C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh, bà Quan Diệu N, bà Tất Vĩnh Ân, trẻ Trần Mẫn Nghiênn do bà Tất Vĩnh Ân đại diện, bà Huỳnh Bửu Vân, trẻ Tất Gia Thy do bà Huỳnh Bửu Vân đại diện được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- VKSND Quận 6;
- Chi cục THA dân sự Quận 6;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Hồ Thị Minh Châu

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ ngày 2024

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Quận 6.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Châu

Hội thẩm nhân dân:

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 242/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Tất Vĩnh C, sinh năm 1982; địa chỉ: 142/3 Nhật Tảo, Phường 8, Quận 10, TP.HCM. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B Hậu Giang, Phường 5, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Luật sư Nguyễn Trọng Ân - Công ty Luật TNHH Tâm Quang thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Luật sư Đặng Việt Thi - Công ty Luật TNHH Tâm Quang thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Luật sư Lê Minh Nhựt của Văn phòng luật sư Lê Minh Nhựt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 1019 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Liễu Thùy D, sinh năm 1984; địa chỉ: D10A cư xá Phú Lâm B, Phường 13, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 5 đường số 84, Phường 10, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đoàn Văn Nên - Công ty Luật TNHH Nguyễn Đoàn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 5 đường số 84, Phường 10, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Tất Vĩnh Nh, sinh năm 1984; địa chỉ: 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tất Vĩnh Nh là: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B Hậu Giang, Phường 5, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

2. Ông Tất Vĩnh N, sinh năm 1986; địa chỉ: 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tất Vĩnh N là: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ: 297/3B Hậu Giang, Phường 5, Quận 6, TP. HCM. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tất Vĩnh N là:

1/ Luật sư Nguyễn Trọng Ân - Công ty Luật TNHH Tâm Quang thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Luật sư Đặng Việt Thi - Công ty Luật TNHH Tâm Quang thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 105-107 đường số 24, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Luật sư Lê Minh Nhựt của Văn phòng luật sư Lê Minh Nhựt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 1019 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Tiến D, sinh năm 1962; địa chỉ: 292/11/16 Bà Hạt, Phường 9, Quận 10, TP. HCM.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Tiến D là bà Nguyễn Thị Ngọc Hân, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 100/53 Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Phòng Công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Hoàng Quảng Thiên, sinh năm 1973; địa chỉ: 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, TP. HCM (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Ông Lương Chí C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số TK37/1 Nguyễn Cảnh Chân, phường Cầu Kho, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Có mặt.

6. Bà Quan Diệu N, sinh năm 1950; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Bà Tất Vĩnh Ân, sinh năm 1980; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

8. Trẻ Trần Mẫn Nghiên, sinh năm 2011; người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Mẫn Nghiên là: Bà Tất Vĩnh Ân, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Huỳnh Bửu Vân, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

10. Trẻ Tất Gia Thy, sinh năm 2013; người đại diện theo pháp luật của trẻ Tất Gia Thy là: Bà Huỳnh Bửu Vân, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Các thành viên HĐXX thống nhất 3/3 (100%) về những vấn đề sau:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 22 khoản 2 Điều 244; Điều 264, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 14; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016); Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là ông Tất Vĩnh C:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 04/01/2022 giữa bên ủy quyền là ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh và bên được ủy quyền là bà Liễu Thùy D đối với nhà, đất tại địa chỉ 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 00023 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 04/01/2022 là vô hiệu.

1.2 Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2022 giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N – người đại diện là bà Liễu Thùy D và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Trần Tiến D về việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 16207 quyền số 10/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 7 chứng nhận là vô hiệu.

1.3 Ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 11 để nhận lại:

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 460863, CL460864, CL 460865 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/7/2018 (đính kèm 03 trang bổ sung).

- Thông báo v/v nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số H201823766/TB-CCT-TBA ngày 07/6/2018 của Chi cục thuế Quận 11.

2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Liễu Thùy D về việc yêu cầu ông Tất Vĩnh C, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh liên đới trả cho bà D số tiền vốn vay đã nhận là 08 tỷ đồng theo Tờ thỏa thuận vay có thể chấp đề ngày 08/12/2021 giữa bên cho vay là bà Liễu Thùy D với bên vay là ông Tất Vĩnh C, bà Tất Vĩnh Nh, ông Tất Vĩnh N; tiền lãi chưa thanh toán trên khoản tiền này tạm tính từ ngày 08/12/2021 đến ngày 10/4/2023 (lãi suất 07%/năm) là 723.333.0000 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu, ba trăm mười ba ngàn đồng); tiền phạt vi phạm

thỏa thuận bàn giao nhà cho ông Dũng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng); các khoản thuế, phí mà bà D đã đại diện ông C, bà Nh, ông N nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất tại 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11 là 110.641.000đ (Một trăm mười triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn đồng); tiền lệ phí trước bạ mà ông Dũng đã đóng khi làm thủ tục trước bạ, sang tên nhà, đất là 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng các khoản là 9.756.474.000 đồng (Chín tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

3. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Tiến D về việc:

1- Yêu cầu bà Liễu Thùy D bàn giao nhà, đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 113G/14/1D Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Trong trường hợp bà Liễu Thùy D không bàn giao hoặc không thể bàn giao thì:

- Yêu cầu hoàn trả số tiền mà ông Dũng đã trả cho việc chuyển nhượng nhà, đất là 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lệ phí trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã ủy quyền cho bà D nộp là 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền tương đương 20% giá trị chuyển nhượng là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Bà Liễu Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào 58.878.237đ (Năm mươi tám triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013175 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Liễu Thùy D được nhận lại 58.278.237đ (Năm mươi tám triệu hai trăm bảy mươi tám ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng).

4.2 Trả lại cho ông Tất Vĩnh C 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012814 ngày 16/12/2022 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0012889 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Tất Vĩnh C, bà Liễu Thùy D, ông Tất Vĩnh N, bà Tất Vĩnh Nh, ông Lương Chí C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh, bà Quan Diệu N, bà Tất Vĩnh Ân, trẻ Trần Mẫn Nghiên do bà Tất Vĩnh Ân đại diện, bà Huỳnh Bửu Vân, trẻ Tất Gia Thy do bà Huỳnh Bửu Vân đại diện được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút ngày tháng năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA