

Bản án số: 486/2024/DS-PT

Ngày: 03 - 7 - 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Thu**

Ông **Cao Văn Tám**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Thế Mạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Trí Dũng** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2024/TLPT-DS ngày 23-02-2024 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1942/2023/DS-ST ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2118/2024/QĐ-PT ngày 22-4-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm: 1968; địa chỉ: 6, Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Lê Văn M, sinh năm: 1964; địa chỉ: C, đường L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1964; địa chỉ: B, Đường F, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1:

- Bà Phạm Hồ Ngọc T, sinh năm 1976; địa chỉ: 8 đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Ông Phan Hòa N, sinh năm 1987; địa chỉ: Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền số 017128, ngày 07-09-2023). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Ngọc M1, sinh năm: 1966; địa chỉ: B, Đường F, Khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. Ông Trần Quốc A, sinh năm: 1962; địa chỉ: 4 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Bà Võ Thị Thu H, sinh năm: 1968; địa chỉ: 4 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.4. Bà Võ Thị Thu T1, sinh năm 1972; địa chỉ: D đường H, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5. Ông Đỗ Thanh S, sinh năm: 1972; địa chỉ: khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà M1, ông A, bà H, bà T1 và ông S: Bà Phạm Hồ Ngọc T, sinh năm: 1976. Địa chỉ: 8 đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.6. Phòng công chứng số 6 Thành phố H; địa chỉ: D đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hồng P, sinh năm: 1980. Có đơn xin vắng mặt.

3.7. Ông Trần Sĩ N1, sinh năm: 1972; địa chỉ: 6, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Địa chỉ: F L, B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh P1. Có đơn xin vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn L1, người liên quan Võ Ngọc M1.

* *Kháng nghị:* Viện trưởng kiểm sát nhân dân Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt sau đây:

* *Bà Phạm Thị Trúc L và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 tổ chức bán đấu giá tài sản là nhà, đất số 521/5A (tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53), Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Thị Trúc L nhờ ông Nguyễn Văn L1 đăng ký mua đấu giá và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất nêu trên cho bà L. Sau đó ông L1 đã thay mặt bà L tham gia đấu giá và mua trúng đấu giá tài sản.

Ngày 17-5-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112 đứng tên ông Nguyễn Văn L1.

Chứng cứ chứng minh nhà, đất số E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà L không phải của ông L1 được thể hiện rõ qua Văn bản cam kết đề ngày 17-5-2019 giữa bà Phạm Thị Trúc L và vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1, xác nhận nội dung: *“Lô đất và Nhà ở tại địa chỉ E, Khu phố B, phường A, Quận A, TP tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 theo GCN QSDĐ, QSHNO và tài sản gắn liền với đất số CS13112 do Sở T.HCM 17-5-2019 cho ông Nguyễn Văn L1 (ông L1) là Tài sản do bà Phạm Thị Trúc L (bà L) nhờ ông L1 đứng tên dùng thông qua Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05188 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-11-2018 do VPCC Bùi Thị X chứng nhận... ông L1 là người được bà L nhờ đứng tên dùng trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và tiếp theo đó là đứng tên dùng trong Giấy chứng nhận số CS13112 do Sở T...”*, đồng thời Văn bản cam kết còn thể hiện rõ việc bà L là người bỏ toàn bộ chi phí, công sức để mua đấu giá tài sản, ông L1 tự nguyện đứng tên dùng, không đòi hỏi công sức và cam kết chuyển giao lại lô đất cho bà L khi bà L yêu cầu, Hợp đồng ủy quyền ngày 24-5-2019 giữa ông L1 và bà L, do Văn phòng C1 chứng nhận số 0009621, nội dung ông L1 ủy quyền cho bà L được toàn quyền quản lý, sử dụng nhà, đất trên, kể cả các quyền định đoạt tài sản như thế chấp, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi giấy chứng nhận, đặt cọc, bán, chuyển nhượng (nhận tiền đặt cọc, tiền bán - chuyển nhượng), hoặc tặng cho nhà, đất trên và một số quyền khác, ông L1 cũng đã giao cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13112 cho bà L.

Nhà, đất số E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn do bà L trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay và hiện tại bà L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà.

Tuy nhiên, sau đó bà L phát hiện trước đó vào ngày 14-12-2018 ông L1, bà M1 đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Quốc A, được Phòng C công chứng số 29263, có nội dung ủy quyền cho ông A làm thủ tục đăng bộ sang tên căn nhà, sau khi đăng bộ sang tên xong thì ông A được toàn quyền nhận đặt cọc, chuyển nhượng, thế chấp, nhận tiền chuyển nhượng, tiền thế chấp căn nhà. Bà L đã yêu cầu ông L1 hủy hợp đồng ủy quyền trên nhưng ông L1 cố tình lẩn tránh.

Ngày 10-7-2019, ông L1 lấy bản chính Giấy chứng nhận số CS13112 từ bà L, các bên đã xảy ra xô xát với nhau. Sự việc sau đó đã được Công an phường B, quận T thụ lý và chuyển hồ sơ lên Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận T giải quyết.

Theo bà L được biết thì sau đó Cơ quan Công an đã giao bản chính Giấy chứng nhận số CS13112 cho ông L1.

Sau đó, ông L1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, trên cho nhiều người khác, cụ thể:

Ngày 30-9-2019, ông L1, bà M1 và bà Võ Thị Thu T1 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, do Phòng C chứng nhận số 17827, nội dung ông L1, bà M1 chuyển nhượng cho bà T1 nhà, đất tại địa chỉ E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112.

Ngày 31-12-2021, ông L1, bà M1 và bà Võ Thị Thu T1 ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, do Phòng công chứng số 6 chứng nhận số 11759, nội dung hủy bỏ Hợp đồng mua bán số 17827.

Cùng ngày 31-12-2021, ông L1, bà M1 tiếp tục ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Đỗ Thanh S, do Phòng Công chứng số 6 chứng nhận số 11770, nội dung ông L1, bà M1 chuyển nhượng cho ông S nhà, đất tại địa chỉ E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112.

Do ông L1 chỉ là người đứng tên nhà, đất giùm bà L nhưng đã cố tình tự ý ủy quyền, ký chuyển nhượng cho nhiều người khác là xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn L1 phải trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ E, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông L1 ngày 17-5-2019;

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 29263 ngày 14-12-2018 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn L1 và ông Trần Quốc A.

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17827 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 30-9-2019.

- Công nhận bà Phạm Thị Trúc L có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số 521/5A (tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53), Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn L1 ngày 17-5-2019;

- Bà Nguyễn Thị Trúc L2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số 521/5A (tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53), Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật;

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 11770 giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và ông Đỗ Thanh S, do Phòng C chứng nhận ngày 31-12-2021 vô hiệu.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 có bà Phạm Hồ Ngọc T và ông Phan Hòa N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

1. “Buộc ông Nguyễn Văn L1 phải trả lại Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS13112 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 17-5-2019”;

Đây là tài sản hợp pháp của ông L1 đã mua được từ tài sản bán đấu giá của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12 bằng tiền ông L1 vay mượn của bà Võ Thị Thu H.

Các chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và chứng minh nhà, đất số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được nhà nước công nhận thuộc quyền sở hữu của ông L1 thể hiện rõ ràng qua các trình tự thủ tục mua đấu giá tài sản bằng những chứng cứ sau:

Ngày 22-11-2018, bà Võ Thị Thu H có thực hiện giao dịch tại ngân hàng nộp số tiền 552.000.000 đồng là tiền đặt trước vào tài khoản cho Công ty TNHH D, mục đích để nộp tiền thay ông Nguyễn Văn L1 được tham gia đấu giá (sau khi có sự thoả thuận miệng của bà H đồng ý cho ông L1 vay mượn tiền để mua tài sản đấu giá). Và ông L1 phải giao lại cho bà H giữ toàn bộ hồ sơ gốc tài sản đấu giá, trong đó có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8299 do Ủy ban nhân dân Quận A1 ký ngày 12-9-2003, chủ sở hữu tài sản là ông Trần Sĩ N1.

- Ngày 23-11-2018, tại trụ sở Công ty TNHH D, ông L1 là người trúng đấu giá được kí nhận đầy đủ trên B đấu giá tài sản.

- Ngày 23-11-2018, ông L1 và bà Võ Thị Thu H tiến hành ký Hợp đồng vay tiền số công chứng số 27655 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, số D, N, phường F, Quận B, số tiền là 4.500.000.000 đồng với mục đích vay và sử dụng tài sản là nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất, căn cứ theo biên bản

đấu giá tài sản ngày 23-11-2018. Có sự làm chứng bằng văn bản viết tay kí tên của bà Phạm Thị Trúc L khi ông L1 nhận vay tiền từ bà H.

- Ngày 29-11-2018, ông L1, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 và Công ty TNHH D kí Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 25188 tại văn phòng C2, số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 14-12-2018, ông L1 được Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 phối hợp cùng chính quyền địa phương và cơ quan ban ngành tiến hành giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn L1 theo quy định. Người thi hành án là ông Trần Sĩ N1. (Đính kèm Biên bản về việc giao tài sản thi hành án cho người mua được tài sản đấu giá).

- Ngày 17-5-2019, ông L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 623777, số vào sổ cấp GCN: CS 13112, chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn L1.

- Ngày 03-6-2019, ông L1 ký Hợp đồng mượn nhà ngày 03-06-2019 giữa ông L1 và bà L tại Văn phòng C1, số G L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nguyên tắc thì trong quá trình thực hiện hợp đồng thì mọi vấn đề sẽ được giải quyết theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng. Tuy nhiên, qua quá trình thực hiện hợp đồng thì bà L đã không thực hiện đúng theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này tại Điều 1 có ghi: - Mục đích mượn: để ở và nhập hộ khẩu và tại khoản 3.2 Điều 3 có ghi: - Không được chuyển nhượng hợp đồng mượn nhà hoặc cho mượn lại.

Hiện trạng thực tế bà L đã không còn ở trên căn nhà mượn, không có nhập hộ khẩu và cho mượn lại. Địa chỉ căn nhà mượn số: E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 31-10-2022, ông L1 thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng mượn nhà và thu hồi nhà mà không phải bồi thường thiệt hại cho bên mượn nhà khi thời hạn mượn nhà vẫn còn.

Từ những chứng cứ trên thể hiện rõ ràng nhà, đất số E khu phố B, phường A, quận A không thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L. Và bà L đang có hành vi cố tình chiếm giữ tài sản là đất của tôi, hiện trạng đất hiện nay đang bị rào chắn bằng vách tôn kiên cố và khoá cổng không cho ông L1 vào.

2. “Yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền số công chứng số 29263 lập ngày 14-12-2018 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn L1 và ông Trần Quốc A”;

Ngày 30-9-2019, xét thấy hai bên công nhận các quyền và nghĩa vụ được thực hiện hoàn thành theo thoả thuận nêu trong hợp đồng này, ông L1 và ông Trần Quốc A đã kí Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh D N, Phường F, quận B.

Nay ông L1 yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Thu hồi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 199/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-01-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông L1 có yêu cầu phản tố: Buộc bà Phạm Thị Trúc L phải giao trả nhà đất tại thửa số 750, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13112 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 17-5-2019 do ông Nguyễn Văn L1 đứng tên; yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L đền bù thiệt hại cho ông L1 do chiếm giữ nhà đất từ ngày 14-12-2018 số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu đồng)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C, đại diện theo uỷ quyền bà Phan Thị Hồng P trình bày:

Ngày 14-12-2018, công chứng viên Phòng C có chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 29263 giữa bên uỷ quyền là bà Võ Ngọc M1, ông Nguyễn Văn L1, bên nhận uỷ quyền là ông Trần Quốc A. Tài sản uỷ quyền là căn nhà và quyền sử dụng đất số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 8299 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12-9-2003 đăng ký thay đổi ngày 10-4-2006; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 06-4-2006; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05188 do Văn phòng công chứng Bùi Thị Xuân Thành phố C2 chứng nhận ngày 29-11-2018; Biên bản về việc giao tài sản thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá ngày 14-12-2018; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền; Giấy chứng nhận kết hôn bên uỷ quyền.

Ngày 30-9-2019, công chứng viên Phòng C có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 17827 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Ngọc M1, ông Nguyễn Văn L1, bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Thu T1. Tài sản mua bán chuyển nhượng là căn nhà và quyền sử dụng đất số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13112 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 17-5-2019; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; Giấy chứng nhận kết hôn bên chuyển nhượng

Từ các giấy tờ do đương sự cung cấp và những căn cứ pháp luật, việc chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 29263 ngày 14-12-2018 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 17827 ngày 30-9-2019 do công chứng viên Phòng C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục nội dung pháp luật quy định. Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sĩ N1 trình bày:*

Trong vụ án trên, ông N1 có ý kiến thống nhất với các yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn là bà Phạm Thị Trúc L.

Nhà, đất tại số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Phạm Thị Trúc L nhờ ông Nguyễn Văn L1 đứng tên mua đấu giá giùm và nhờ ông L1 đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Tòa án xem xét công nhận nhà, đất trên là tài sản của bà L, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà L, và không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông L1.

Ông N1 không có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu nào khác trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Trần Quốc A và bà Võ Thị Thu H có đại diện theo uỷ quyền là bà Phạm Hồ Ngọc T trình bày:*

Tháng 11/2018, vợ chồng ông L1 gặp vợ chồng ông A, bà H vay số tiền tổng cộng 4.500.000.000 đồng để mua đấu giá căn nhà 5 A, phường A, Quận A. Bà H chuyển vào tài khoản của Công ty D số tiền 552.098.000 đồng. Để đảm bảo an toàn cho tài sản của vợ chồng ông, hai bên ký Hợp đồng vay và một Hợp đồng uỷ quyền theo đó ông L1, bà M1 uỷ quyền cho ông A được đi làm tất cả thủ tục pháp lý, đóng tiền để ra Giấy chứng nhận mang tên ông L1. Sau đó, vợ chồng ông L1 sẽ trả lại tổng số đã vay. Đến tháng 5 năm 2019, thủ tục mua nhà đấu giá xong, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho ông L1 đối với căn nhà 5 A, phường A, Quận A. Ông A, bà H giữ Biên nhận để lấy Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ông L1 có mất biên lai và tự đi lấy sổ ngày 17-5-2019. Vợ chồng bà H, ông A chỉ cho ông L1 vay tiền chứ không cho bà L vay và hiện nay ông L1 đã trả đủ tiền cho ông A, bà L và hai bên đã ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng vay tài sản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh S và người đại diện theo uỷ quyền bà Phạm Hồ Ngọc T trình bày:*

Ngày 15-12-2021, ông S được người quen là anh N2 (ở Quận H), chị H2 (ở Quận A) giới thiệu mua giúp tài sản đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 750, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ: E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại địa chỉ đất nêu trên, ông S đã gặp trực tiếp ông L1 và cho ông S xem giấy tờ QSDĐ bản chính mang tên ông Nguyễn Văn L1. Nhưng khi ông S đi xem đất thực địa thì thấy đất bị rào chắn và khóa cửa đi vào đất, ông S ngại nên quyết định không mua.

Ngày 31-12-2021, sau nhiều lần ông L1 năn nỉ vì ông L1 có vay mượn tiền với bà Võ Thị Thu H. Do kéo dài nợ tiền nhiều năm, từ ngày 22-11-2018 cho đến nay, bà H không đồng ý cho ông L1 mượn tiền nữa và yêu cầu ông L1 phải tất toán. Nên ông S đã đồng ý giúp cho ông L1 mượn tiền, có lập thủ tục Hợp đồng vay tiền số 11772, quyền số 12/2021 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31-12-2021 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Để đảm bảo giá trị số tiền đã vay ông S yêu cầu phải lập thủ tục Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 11770 giữa ông S, với ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 do Phòng C chứng nhận ngày 31-12-2021.

Nay ông S yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L đưa ra các chứng cứ hợp pháp của mình chứng minh tài

sản đã kê trên là tài sản của bà và sớm giải quyết vụ án để ông L1 nhận tài sản về và hoàn trả lại tiền cho ông S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

1.1. Về giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L1; tại vị trí thửa đất số 6-1, 7-1 tờ bản đồ số 8B (sơ đồ nền) [thuộc địa chỉ nhà số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh]:

Nhà đất đã được Ủy ban nhân dân A1 (UBND) Quận A ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (GCN) số 8299 ngày 12 tháng 9 năm 2003 đứng tên ông Trần Sỹ N3 (đăng ký thay đổi chủ sử dụng, theo hồ sơ số 283/APĐ ngày 10 tháng 4 năm 2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A – nay Chi nhánh Văn phòng Đ), được công nhận diện tích đất ở 367,1m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m².

Ngày 23-11-2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 có Thông báo số 122/TB-CCTHADS về việc giải tỏa kê biên tài sản phải đăng ký quyền sử dụng, tại vị trí thửa đất số 6-1, 7-1 tờ bản đồ số 8B (sơ đồ nền) [thuộc địa chỉ nhà số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh], theo GCN số 8299 ngày 12 tháng 9 năm 2003.

Ngày 23-11-2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 có Công văn số 169/CV-CCTHADS về việc giải tỏa ngăn chặn tài sản đảm bảo thi hành án đối với tài sản, tại vị trí thửa đất số 6-1, 7-1 tờ bản đồ số 8B (sơ đồ nền) [thuộc địa chỉ nhà số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh], theo GCN số 8299 ngày 12 tháng 9 năm 2003.

Ngày 29-11-2018, ông Nguyễn Văn L1 trúng đấu giá tài sản nhà đất, theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá Số công chứng 05188, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận.

Ngày 29-11-2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 có Quyết định số 107/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, tại vị trí thửa đất số 6-1, 7-1 tờ bản đồ số 8B (sơ đồ nền) [thuộc địa chỉ nhà số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh], theo GCN số 8299 ngày 12 tháng 9 năm 2003.

Ngày 14-02-2018, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 có Biên bản về việc giao tài sản thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, tại vị trí thửa đất số 6-1, 7-1 tờ bản đồ số 8B (sơ đồ nền) [thuộc địa chỉ nhà số E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh], theo GCN số 8299 ngày 12 tháng 9 năm 2003.

Ngày 21-3-2019, ông Nguyễn Văn L1 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ số 267791201911638 của Chi nhánh Văn phòng Đ và hẹn trả kết quả ngày 04 tháng 4 năm 2019.

Ngày 12-4-2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 11638/PC-CNQ12 gửi Chi cục T về việc xem xét nghĩa vụ tài chính của ông Nguyễn Văn L1.

Ngày 16-4-2019, Chi nhánh Văn phòng Đ có Tờ trình số 2140/TTr-CNQ12 trình Văn phòng Đ1 ký cấp GCN cho ông Nguyễn Văn L1.

Ngày 17-5-2019, Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) số CS13112 cho ông Nguyễn Văn L1, được công nhận diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sân xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), phường A, Quận A [GCN số CS13112 ngày 17-5-2019 cấp thay thế GCN số 8299 do A1 ký cấp ngày 12-9-2003].

Biên động liên quan GCN số CS13112 ngày 17 tháng 5 năm 2019 đứng tên ông Nguyễn Văn L1: Chi nhánh Văn phòng Đ hiện không tìm thấy thông tin.

1.2. Về giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Thu T1, theo GCN số CS13112 ngày 17-5-2019; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), phường A, Quận A:

Ngày 30-9-2019, bà Võ Ngọc M1 và ông Nguyễn Văn L1 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thu T1, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Số công chứng 17827, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C chứng nhận.

Ngày 01-10-2019, bà Võ Thị Thu T1 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo Phiếu tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ số 267791201943909 của Chi nhánh Văn phòng Đ và hẹn trả kết quả ngày 15-10-2019.

Phần tài sản nhà đất theo GCN số CS13112 ngày 17-5-2019, bà Võ Ngọc M1 và ông Nguyễn Văn L1 đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Thanh S theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Số công chứng 11770, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C chứng nhận.

Theo dữ liệu lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ: Chi nhánh Văn phòng Đ chưa tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Thanh S.

2. Về quy định pháp luật giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCN của ông Nguyễn Văn L1:

Nhận thấy, Sở T ký cấp GCN số CS13112 ngày 17 tháng 5 năm 2019 là đúng theo quy định.

Việc tuyên hủy GCN, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do đó, Sở T không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy GCN, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên. Đồng thời, xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1942/2023/DS-ST ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng Điều 124; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Thi hành án dân sự. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L.

1. Công nhận bà Phạm Thị Trúc L có quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), địa chỉ: Số E A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh .

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CS13112 ngày 17-5-2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn L1

3. Bà Phạm Thị Trúc L có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đề tiến hành thủ tục cập nhật sang tên trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Tuyên Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 11770, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-12-2021 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà Võ Ngọc M1, ông Nguyễn Văn L1 và ông Đỗ Thanh S đối với thửa đất số: 750, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

5. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Trúc L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và ông Trần Quốc A số 29263, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-12-2018 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1 , bà Võ Ngọc M1 và bà Võ Thị Thu T1 số công chứng 17827 ngày 30-9-2019 của Phòng công chứng số 6 Thành phố H.

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Văn L1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L trả quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất tại với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), 521/5 A khu phố 2, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L bồi thường số tiền 2.624.369.000 đồng.

7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L bồi thường cho ông Nguyễn Văn L1 số tiền ông

L1 đã thuê nhà trong thời gian bà L chiếm giữ nhà đất tại địa chỉ: Số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Để đảm bảo việc thi hành án, tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 199/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-11-2022 “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, C hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định*” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Trả cho bà Phạm Thị Trúc L số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Á xác nhận thực hiện biện pháp bảo đảm số 173/CV-BET.22 ngày 11-11-2022 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 197/2022/QĐ-BPBD ngày 10-11-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03-10-2023, ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 11-10-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị phúc thẩm số 8015/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Phạm Thị Trúc L trả nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Hồ Ngọc T cho rằng ông L1 mua đấu giá thành công đối với nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn tiền mua nhà, đất ông L1 đã vay của bà Võ Thị Thu H, sau đó đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Quốc A làm thủ tục sang tên căn nhà, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, thế chấp, nhận tiền...được Phòng C chứng thực hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1. Sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án và kết luận: Nhà, đất số 521/5A do ông L1 mua đấu giá thành công và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 750, tờ bản đồ số E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, chứng minh được nguồn tiền mua nhà, đất là do ông L1 vay tiền của bà Võ Thị Thu H. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Trúc L. Chấp nhận một phần đơn phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và Kháng nghị phúc thẩm số 8015/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L đã rút yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và ông Trần Quốc A số 29263, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-12-2018 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và bà Võ Thị Thu T1 số công chứng 17827 ngày 30-9-2019 của Phòng công chứng số 6 Thành phố H.

Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 tự nguyện rút yêu cầu buộc bà Phạm Thị Trúc L bồi thường cho ông Nguyễn Văn L1 số tiền thuê nhà trong thời gian bà L chiếm giữ nhà đất tại địa chỉ số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ giải quyết là đúng pháp luật (khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1, người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc M1 và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Nguồn gốc nhà, đất tranh chấp số E khu phố B, phường A, Quận A (số mới: 140/1/1 đường V) của cha, mẹ cho con tên Trần Sỹ N3 (chồng của bà Phạm Thị Trúc L) và nhà, đất này đã được cấp GCNQSH nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8299 do A1 cấp ngày 12-9-2003. Sau đó, ông N3 được cập nhật sang tên trên GCNQSH nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 10-4-2006. Theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 23-11-2018 và tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 23-11-2018 đều thể hiện tài sản đấu giá là nhà, đất số 521/5A khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không có lỗi đi, thực tế đang đi nhờ qua quyền tài sản là phần đất mặt tiền đường thuộc quyền sử dụng của ông N3, bà L. Việc kê biên, đấu giá tài sản tranh chấp, như sau:

Ngày 21-8-2012, Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 ban hành Quyết định số 40/QĐ-CCTHA về kê biên, xử lý tài sản là nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A để thi hành án cho Ngân hàng TMCP N4.

Ngày 22-11-2018, bà Võ Thị Thu H nộp 552.098.000 đồng cho công ty TNHH D, nội dung: “KH Nguyễn Văn L1 nộp tiền đặt trước mua tài sản Q12”.

Ngày 23-11-2018, Công ty TNHH D bán đấu giá nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A cho ông Nguyễn Văn L1 với giá 2.762.493.558 đồng.

Cùng ngày 23-11-2018, bà Võ Thị Thu H nộp số tiền 2.210.395.558 đồng, nội dung: “Nộp tiền bán đấu giá tài sản ngày 23-11-2018 hồ sơ ông N3, bà L”.

Ngày 29-11-2018, Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 và ông Nguyễn Văn L1 ký Hợp đồng mua bán tài sản nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A với giá 2.760.493.558 đồng.

Ngày 14-12-2018, Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 lập Biên bản về việc giao tài sản thi hành án cho người mua được tài sản bán đấu giá, ông Trần Sỹ N3 ký biên bản bàn giao nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A cho ông Nguyễn Văn L1. Nhưng trên thực tế, ông N3, bà L không bàn giao nhà, đất số 521/5A khu phố B cho ông L1, mà vẫn do ông N3, bà L ở trong nhà và quản lý, sử dụng.

Ngày 17-5-2019, ông Nguyễn Văn L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và TSKGLVĐ số CS13112 đối với nhà, đất số E khu phố B, phường A, Quận A. Ông L1 ủy quyền cho ông Trần Quốc A (chồng của bà Võ Thị Thu H) làm thủ tục, nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhưng ông L1 là người trực tiếp đi nhận giấy chứng nhận và giao bản chính giấy chứng nhận này cho bà L giữ.

[2.2] Nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L, bị đơn ông Nguyễn Văn L1 đều cho rằng nhà, đất E khu phố B là của mình. Xét thấy:

Tại Bản cam kết giữa ông Nguyễn Văn L1 và bà Phạm Thị Trúc L ngày 17-5-2019, ghi rõ: “Lô đất và nhà ở tại địa chỉ E, khu phố B, phường A, Quận A, TP . có diện tích 348,9m², nhà ở diện tích 199,3m² tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số 35 theo GCN QSDĐ, QSHN ở và TSKGLVĐ số CS13112 do Sở T cấp ngày 17-5-2019 cho ông Nguyễn Văn L1 là tài sản do bà Phạm Thị Trúc L nhờ ông L1 đứng tên dùm thông qua Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05188 quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-11-2018 do Văn phòng công chứng Bùi Thị X chứng nhận. Các quy trình đấu giá mua tài sản trước khi cấp GCN nêu trên đều do bà L trực tiếp liên hệ xử lý và bà L là người trực tiếp bỏ tiền ra để nộp mua lô đất và nhà ở nêu trên, được hiểu rằng ông L1 là người được bà L nhờ đứng tên dùm trong HĐ mua bán tài sản đấu giá và tiếp theo đó là đứng trên dùm trong GCN số CS13112 do Sở T cấp ngày 17-5-2019, bà L là người đã bỏ tiền ra để mua lô đất và nhà, kể cả các chi phí liên quan đến việc tham gia mua tài sản đấu giá và các chi phí khác liên quan đến việc hoàn tất GCN số CS13112; ông L1 không bỏ tiền ra và không phải chi trả chi phí gì và đồng ý tự nguyện đứng tên dùm và không yêu cầu bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến việc đứng tên dùm cho bà L. Ông L1 tự nguyện ký kết HĐ ủy quyền cho bà L được lập tại Văn phòng C1 theo số công chứng 0009621 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24-5-2019. Ông L1 cam kết sẽ không hủy ngang HĐ ủy quyền nêu trên và sẽ chuyển giao lại quyền sở hữu lô đất và nhà ở nêu trên cho bà L khi bà L yêu cầu và đồng thời sẽ không yêu cầu bất kỳ quyền lợi gì liên quan đến việc đứng tên dùm cho bà L, kể cả quyền chuyển giao lại quyền sở hữu cho bà L”.

Ngày 24-5-2019, bà Võ Ngọc M1 lập Giấy cam kết tài sản riêng, nội dung: “Căn nhà và QSDĐ tại: “Thửa đất số 750, tờ bản đồ số 3, địa chỉ E, khu phố B, phường A, Quận A, TP . do ông Nguyễn Văn L1 mua, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho... bằng tiền riêng (kể cả khoản trả góp sau này), bà Võ Ngọc M1 không có bất cứ sự đóng góp nào vào việc tạo lập tài sản nêu trên”.

Cùng ngày 24-5-2019, ông L1 lập HĐ ủy quyền cho bà L được VPCC Nhà Rộng công chứng số 0009621 với nội dung: “Bên B (bà L) được quyền thay mặt bên A (ông L1) liên hệ cơ quan có thẩm quyền để: Quản lý, sử dụng, cho thuê,

thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp (ký các giấy tờ, hợp đồng, định giá, bàn giao tài sản, bán chuyển nhượng, thanh lý tài sản thế chấp theo quy định tại hợp đồng thế chấp...), xin phép xây dựng, sửa chữa, hoàn công, xin cấp sổ nhà, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, đặt cọc, bán, chuyển nhượng (nhận tiền đặt cọc, tiền bán-chuyển nhượng) hoặc tặng cho, hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng bán, chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, sửa chữa, hoàn công, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà), trích lục các giấy tờ liên quan, xin điều chỉnh các sai sót (nếu có) đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại: Thửa đất số: 750, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ: E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên, căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành”; thời hạn ủy quyền là 20 năm. Đồng thời, ông L1 giao bản chính GCN QSDĐ số CS13112 do Sở T cấp ngày 17-5-2019 cho bà L giữ”.

[2.3] Như vậy, ông L1 thừa nhận nhà, đất số 521/5A từ trước đến nay vẫn do bà L quản lý, sử dụng, ông L1 chỉ là người được bà L nhờ đứng tên giùm trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và trong Giấy chứng nhận số CS13112 ngày 17-5-2019. Đồng thời, khẳng định bà L là người đã bỏ tiền ra để mua nhà, đất, kể cả các chi phí liên quan khác đối với nhà, đất số 521/5A nêu trên. Năm 2018, Chi cục thi hành án dân sự Quận 12 lập biên bản bàn giao tài sản đấu giá giữa ông N3 ký biên bản bàn giao nhà cho ông L1, nhưng trên thực tế nhà, đất vẫn do bà L trực tiếp quản lý, sử dụng, ông L1 chưa nhận bàn giao nhà. Sau khi ông L1 được Cơ quan Công an quận T trả lại bản chính GCNQSDĐ thì ông L1 ký hợp đồng bán nhà cho bà Võ Thị Thu T1, rồi hủy hợp đồng với bà T1. Ông L1 tiếp tục ký hợp đồng bán nhà cho ông Đỗ Thanh S. Việc một mình ông L1 đứng tên trên GCNQSDĐ, QSHN ở là do bà Võ Ngọc M1 có văn bản cam kết nhà, đất số 521/5A là tài sản riêng của ông L1 nên ông L1 có toàn quyền định đoạt đối với nhà, đất số 521/5A khu phố B, phường A, Quận A. Tại thời điểm lập Văn Bản cam kết ngày 17-5-2019 và Hợp đồng ủy quyền cho bà L ngày 24-5-2019, ông L1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên ông L1 phải tự chịu trách nhiệm về nội dung của Văn bản cam kết và Hợp đồng ủy quyền này. Mặt khác, ông L1 đã ký tên, lăn tay tại Văn bản cam kết và ký Hợp đồng ủy quyền được VPCC Nhà Rộng chứng nhận ngày 24-5-2019 phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, sau đó ông L1 thay đổi lời khai cho rằng lập Văn bản cam kết đề ngày 17-5-2019 và Hợp đồng ủy quyền cho bà L ngày 24-5-2019 là để bà L vay tiền ngân hàng giùm ông L1 là không có căn cứ. Do đó, Văn bản cam kết đề ngày 19-5-2019 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2019 có hiệu lực pháp luật.

[3] Như phân tích ở phần [2], ông L1 thừa nhận đứng tên giùm nhà, đất cho bà L theo Văn bản cam kết đã có hiệu lực pháp luật. Mặc dù bà L không xuất trình được chứng cứ chứng minh nguồn tiền cụ thể đưa cho ông L1, nhưng cũng không thay đổi được nội dung ông L1 đã cam kết bà L đang ở trong nhà, đất số 521/5A từ trước tới nay và bà L giữ bản chính GCNQSDĐ do ông L1 đưa. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 thừa nhận vợ chồng ông L1 vay tiền của bà Võ Thị Thu H

khoảng 5.000.000.000 đồng để nộp tiền mua nhà, đất đấu giá chỉ 2.762.493.558 đồng là không thuyết phục.

[4] Tại Biên bản bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đều có nội dung: *Nhà, đất không có lối đi, hiện trạng thực tế đang đi nhờ qua tài sản của người khác, người mua trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân có đất liền kề để thực hiện mở lối đi theo quy định của Bộ luật dân sự và thực hiện thủ tục và chịu chi phí phát sinh liên quan theo quy định.* Điều đó thể hiện nhà, đất tranh chấp không có lối đi ra, mà phải đi nhờ qua quyền tài sản là đất mặt tiền thuộc quyền sử dụng của bà L. Nhưng khi mua trúng đấu giá và được cấp GCNQSDĐ, ông L1 vẫn để bà L tiếp tục ở trong nhà. Thực tế, ông L1 và bà L không thực hiện nhận bàn giao nhà, đất và không yêu cầu mở lối đi ra là không hợp lẽ mua bán nhà đất thông thường như bản án sơ thẩm đã nhận định.

[5] Ngoài ra, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị cho rằng bà L không chứng minh được nguồn tiền theo nội dung cam kết ngày 17-5-2019 nên yêu cầu khởi kiện của bà L là không có cơ sở chấp nhận, ông L1 chứng minh được nguồn tiền mua đấu giá là do ông L1 vay của bà H nhưng nội dung này mâu thuẫn với Cam kết giữa ông L1 và bà L đã có hiệu lực pháp luật và phù hợp chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc M1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

QUYẾT ĐỊNH :

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc M1 và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1942/2023/DS-ST ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Áp dụng Điều 124; Điều 131; Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L.

1. Công nhận bà Phạm Thị Trúc L có quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích

sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), địa chỉ: Số E A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh .

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất số CS 13112 ngày 17-5-2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn L1

3. Bà Phạm Thị Trúc L có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đề tiến hành thủ tục cập nhật sang tên trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 11770, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-12-2021 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà Võ Ngọc M1, ông Nguyễn Văn L1 và ông Đỗ Thanh S đối với thửa đất số: 750, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: E, khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

5. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Trúc L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và ông Trần Quốc A số 29263, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-12-2018 của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Ngọc M1 và bà Võ Thị Thu T1 số công chứng 17827 ngày 30-9-2019 của Phòng công chứng số 6 Thành phố H.

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L trả quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất tại với diện tích đất ở 348,9m², diện tích xây dựng 119,3m², diện tích sàn xây dựng 119,3m²; vị trí thuộc thửa đất số 750, tờ bản đồ số 53 (tài liệu 2004-2005), 521/5 A khu phố 2, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L bồi thường số tiền 2.624.369.000 đồng.

7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị Trúc L bồi thường cho ông Nguyễn Văn L1 số tiền ông L1 đã thuê nhà trong thời gian bà L chiếm giữ nhà đất tại địa chỉ: Số E khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Để đảm bảo việc thi hành án, tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 199/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11-11-2022 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, C hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Trả cho bà Phạm Thị Trúc L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tại Ngân hàng TMCP Á xác nhận thực hiện biện pháp bảo đảm số 173/CV-BET.22 ngày 11-11-2022 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 197/2022/QĐ-BPBD ngày 10-11-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Thị M2 mỗi người phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000đ (*sáu trăm ngàn đồng*) đã nộp theo các biên lai 0000855 ngày 14-11-2023 và 0031789 ngày 30-01-2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn L1, bà Võ Thị M2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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, Điều 7 và Điều 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.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 03 - 7 - 2024./.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

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

Lê Thúy Cầu