

Bản án số: 939/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 10 năm 2024

“Tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà”.

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: Ông Ngô Đức Thọ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền- 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 10 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 311/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc: *“Tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 707/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 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: 3017/2024/QĐ-PT ngày 08/10/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Quốc H, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: C N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ: Lầu G tòa nhà K, số A đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, Luật sư Công ty L2 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Văn B, sinh năm 1934; vắng mặt.

2.2. Bà Trịnh Thị Thu V, sinh năm 1963; vắng mặt.

2.3. Ông Trịnh Hoàng L, sinh năm 1973; vắng mặt.

2.4. Ông Trịnh Hoàng H1, sinh năm 1970; vắng mặt.

2.5. Ông Trịnh Hoàng S1, sinh năm 1976; vắng mặt.

2.6. Ông Trịnh Thế A, sinh năm 2002; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 963/11/4 H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà V, ông L, ông H1, ông S1: Ông Đỗ Khôi N, sinh năm 1972; có mặt.

Địa chỉ: Số F Đường A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Trần Lê T, sinh năm 1978; có mặt.

3.2. Bà Lê Thị Thúy H2, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số E đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2: Ông Nguyễn Văn H3, Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn H3 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Địa chỉ: A đường H, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1974; vắng mặt.

Địa chỉ: số C đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ D: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ: Lầu G, tòa nhà K, số A đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Bùi Ngọc C1, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: I T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Vũ Đức K, sinh năm 1954; vắng mặt.

Địa chỉ: 1 Xóm C, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 824 N, tổ D, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trịnh Thị Thu T1, sinh năm 1960; vắng mặt.

3.7. Bà Trịnh Thị Thu L1, sinh năm 1968; có mặt.

3.8. Ông Lê Thành H4, sinh năm 1967; có mặt.

3.9. Bà Lê Thị Tuyết N1, sinh năm 1995; vắng mặt.

3.10. Cháu Lê Thành T2; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 963/11/4 H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T2: Bà Trịnh Thị Thu L1 và ông Lê Thành H4.

3.12. Bà Lê Thị Kim T3, sinh năm 1959; vắng mặt.

Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim T3: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Địa chỉ: I P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Địa chỉ: C N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Địa chỉ: C đường N, Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trương Quốc H là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quốc H và lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc S đại diện nguyên đơn:

Nhà và đất số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt nhà số I H) thuộc quyền sở hữu của ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BB 295267, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00089 ngày 19/4/2010.

Ngày 12/01/2012 ông T và bà H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện ký hợp đồng bán cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D nhà số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1, với giá là 1.700.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông H và bà D đã thanh toán đủ tiền mua nhà (do bà T3 đại diện nhận) và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện N đã xác nhận cập nhật sang tên ông H và bà D trên Giấy chứng nhận vào ngày 12/10/2012.

Tuy nhiên, cho đến nay ông T và bà H2 không giao nhà nên ông H khởi kiện yêu cầu ông T và bà H2 giao nhà số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1 cho ông H và bà D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Văn B, bà Trịnh Thị Thu V, ông Trịnh Hoàng H1, ông

Trịnh Hoàng L, ông Trịnh Hoàng S1 và ông Trịnh Thế A là những người đang cư trú trong nhà bàn giao nhà số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1 cho ông H và bà D.

Trường hợp, Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/01/2012 ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện ký hợp đồng bán cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D vô hiệu, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trịnh Văn B, bà Trịnh Thị Thu V, ông Trịnh Hoàng L, ông Trịnh Hoàng H1, ông Trịnh Hoàng S1, ông Trịnh Thế A có ông Đỗ Khôi N đại diện trình bày:

Nhà và đất số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Trịnh Văn B và bà Bùi Mỹ Ú (cha mẹ ông Trịnh Hoàng S1), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số 00576 ngày 21/03/2006.

Ngày 27/9/2006 ông Trịnh Văn B và bà Bùi Mỹ Ú lập Hợp đồng tặng cho ông S1 và ông S1 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số 234/2008/GCN-UB ngày 19/5/2008. Mục đích để ông S1 đứng tên chủ sở hữu làm thủ tục vay tiền Ngân hàng, vì ông S1 có đủ điều kiện để Ngân hàng cho vay tiền. Tuy nhiên, trên thực tế nhà vẫn do gia đình ông Trịnh Văn B và bà Bùi Mỹ Ú quản lý, sử dụng.

Đến tháng 10/2008, do bà Bùi Mỹ Ú bệnh nặng, cần tiền điều trị nên ông S1 nhờ ông C1 làm thủ tục thế chấp nhà để vay tiền Ngân hàng. Ngày 10/10/2008, ông S1 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông C1 đại diện làm thủ tục thế chấp nhà cho Ngân hàng T6 để vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng.

Đến thời hạn trả tiền vay tháng 9/2009, ông S1 nhờ ông C1 làm thủ tục đáo hạn tại Ngân hàng, ông C1 đồng ý và nói sẽ mượn tạm 200.000.000 đồng của chị ông C1 để nộp tiền cho Ngân hàng trước, rồi ký hợp đồng ủy quyền cho ông C1 làm thủ tục thế chấp nhà vay tiền sau. Sau đó, ông C1 điện thoại gọi ông S1 đến Phòng C2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông C1 đại diện làm thủ tục thế chấp nhà để vay tiền. Khi đến Phòng C2, ông C1 nói với ông S1 “*Không cần đọc gì hết, giấy tờ đã lo hết rồi, chỉ cần ghi đã đọc và đồng ý ký tên, lăn tay xong rồi về*”. Do tin tưởng ông C1 nên ông S1 ký tên, lăn tay rồi về.

Tuy nhiên, ông C1 không làm thủ tục thế chấp nhà để vay tiền của Ngân hàng mà ký hợp đồng tặng cho ông Vũ Đức K, sau đó ông K lại ủy quyền cho ông C1 bán nhà cho ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2, tiếp đó ông T và bà H2 ủy quyền cho bà T3 đại diện bán nhà cho ông H và bà D.

Bị đơn xác định chỉ ủy quyền cho ông C1 đại diện làm thủ tục thế chấp nhà để vay tiền của Ngân hàng.

Giấy cam kết ông C1 viết ngày 07/9/2010, có nội dung “*Ngoài việc ông S1 ký hợp đồng ủy quyền để cho ông C1 làm thủ tục vay tiền, ông S1 không có thực hiện hay biết gì đến các hợp đồng, giao dịch nào khác. Hiện tại nhà, đất ông S1 vẫn đứng tên và thuộc sở hữu của ông S1*”.

Tại Bản tường trình ngày 09/01/2012 và Biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2012 tại Công an huyện N ông K, ông T và bà H2 thừa nhận đứng tên nhà số 963/11/4 Huỳnh Tấn P1 giùm ông C1, không biết ông Trịnh Hoàng S1.

Như vậy, việc ông C1 ký hợp đồng tặng cho ông K, sau đó ông K lại ủy quyền cho ông C1 bán nhà cho ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2, tiếp đó ông T và bà H2 ủy quyền cho bà T3 đại diện bán nhà cho ông H và bà D là trái với ý chí của ông S1.

Do đó, bị đơn không đồng ý giao nhà theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét:

Hủy Hợp đồng ủy quyền số 036511 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 với ông Bùi Ngọc C1;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 036585 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Vũ Đức K vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 004467 ngày 02/3/2010 giữa ông Vũ Đức K với ông Bùi Ngọc C1 vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004780 ngày 05/3/2010 giữa ông Vũ Đức K do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00691 ngày 12/01/2012 giữa ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 343/2009/GCN-UB ngày 03/11/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Vũ Đức K;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00089 ngày 19/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2;

Hủy xác nhận cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trương Quốc H trên Giấy chứng nhận ngày 12/10/2012.

Công nhận cho ông Trịnh Hoàng S1 được quyền sở hữu nhà số I H, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2 vắng mặt.

Tại Bản tự khai ngày 30/7/2018 ông T và bà T4 trình bày: Ông Bùi Ngọc C1 là chú họ của ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2, ông C1 có nhờ ông T, bà H2 đứng tên nhà, sau đó ông T và bà H2 ký hợp đồng ủy quyền để bán nhà cho người khác. Ông T và bà H2 không biết ai khác ngoài ông C1, không nhận tiền của ai, không biết hiện trạng thực tế nhà như thế nào, ở đâu. Đề nghị được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T3 có ông Nguyễn Hoàng P đại diện vắng mặt:

Tại Bản tự khai ngày 25/01/2021 bà T3 trình bày: Bà T3 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 ký hợp đồng bán nhà cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Bà T3 đã nhận đủ 1.700.000.000 đồng tiền bán nhà của bà D. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, bà T3 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông P đại diện cho bà T3 có văn bản gửi Tòa án thống nhất với lời trình bày của bà T3. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D có ông Nguyễn Ngọc S đại diện trình bày: Bà D thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thu T1, bà Trịnh Thị Thu L1, ông Lê Thành H4, bà Lê Thị Tuyết N1, cháu Lê Thành T2 (có bà Trịnh Thị Thu L1 và ông Lê Thành H4 đại diện) thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng C2 có văn bản trình bày: Công chứng viên của Phòng C2 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 với ông Bùi Ngọc C1; Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Vũ Đức K; Hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2010 giữa ông Vũ Đức K với ông Bùi Ngọc C1; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyên nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 05/3/2010 giữa ông Vũ Đức K do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng C3 có ông Hoàng Mạnh T5 đại diện vắng mặt (Bản tự khai ngày 24/9/2018): Công chứng viên của Phòng C3 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyên nhượng quyền sử dụng đất số 00691 ngày 12/01/2012 giữa ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện N có văn bản đề nghị được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc C1, ông Vũ Đức K vắng mặt, đã được Tòa án niêm yết văn bản tố tụng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 707/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 và khoản 11 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 245 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 129, khoản 2 Điều 137, khoản 2 Điều 138, khoản 2; khoản 4 Điều 139, khoản 2; khoản 3 Điều 144, khoản 2 Điều 586, Điều 588 và Điều 589 của Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi,

bổ sung năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H về việc yêu cầu ông Trịnh Văn B, bà Trịnh Thị Thu V, ông Trịnh Hoàng H1, ông Trịnh Hoàng L, ông Trịnh Hoàng S1 và ông Trịnh Thế A và những người đang cư trú trong nhà phải giao nhà và đất tại địa chỉ số I H, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Quốc H và Nguyễn Thị Mỹ D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Hoàng S1:

Hủy Hợp đồng ủy quyền số 036511 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 với ông Bùi Ngọc C1 lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 036585 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Vũ Đức K lập tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 004467 ngày 02/3/2010 giữa ông Vũ Đức K với ông Bùi Ngọc C1 lập tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 004780 ngày 05/3/2010 giữa ông Vũ Đức K do ông Bùi Ngọc C1 đại diện với ông Trần Lê T lập tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00691 ngày 12/01/2012 giữa ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D lập tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố C3 vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 343/2009/GCN-UB ngày 03/11/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Vũ Đức K; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00089 ngày 19/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2; hủy xác nhận cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trương Quốc H trên Giấy chứng nhận ngày 12/10/2012.

Công nhận ông Trịnh Hoàng S1 được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I H, Ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trịnh Hoàng S1 được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 22/5/2023, nguyên đơn ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Mỹ D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn

bộ yêu cầu phân tố của bị đơn ông Trịnh Hoàng S1 hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng bản chất sự việc và đúng quy định của pháp luật.

- Ngày 05/7/2023, ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

- Ngày 31/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quyết định kháng nghị bản án phúc thẩm số 4434/QĐ-VKS-DS đối với bản án phúc thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với một phần bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Mỹ D do ông S1 đại diện giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông H và bà D hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Việc mua bán căn nhà là hợp pháp thông qua uỷ quyền hợp pháp. Tại thời điểm mua bán căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng nên bên nguyên đơn phải xuất tiền trả ngân hàng và với thời gian dài, khi mua bán nguyên đơn có đến xem nhà và được ông S1 thừa nhận có người xuống xem nhà. Việc mua bán nhà phù hợp với quy định của pháp luật nhưng bị Toà án tuyên hủy hợp đồng uỷ quyền giữa ông S1 và ông C1 và tuyên vô hiệu các hợp đồng sau làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông H và bà D. Do đó yêu cầu giải quyết buộc những người đang quản lý nhà, đất giao trả cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án chưa thu thập làm rõ về việc trước đó tài sản căn nhà đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền sau đó mới thỏa thuận bán nhà để trả nợ ngân hàng, nội dung này chưa được làm rõ.

- Ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2 do ông Trần Lê T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T, bà H2 có ý kiến cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xem xét đánh giá chứng cứ không đúng nên đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

- Ông Đỗ Khôi N là người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn có ý kiến: Đề nghị hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của những người có liên quan tại cơ quan công an huyện N vào năm 2012. Với lý do ông C1 đã làm sai lệch ý chí của bị đơn, trong thời điểm này cơ quan điều tra đang điều tra thì ông T, bà H2 tiếp tục thực hiện việc giao dịch bán nhà cho ông H và bà D là không hợp pháp. Căn cứ vào các chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện ông C1 thừa nhận có nhận uỷ quyền của ông S1 để đứng tên vay tiền. Ông C1 lợi dụng sự tin tưởng của ông S1 để làm thay đổi nội dung uỷ quyền. Hơn nữa khi mua nhà ông H không vào xem nhà. Do vi phạm về điều kiện chuyển nhượng vì khi chuyển nhượng đã có phát sinh tranh chấp. Nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp Luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Mỹ D; đơn kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án Kiểm sát viên có ý kiến: Giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và người liên quan là hợp pháp. Tuy nhiên xuất phát từ việc ủy quyền của ông S1 và ông C1 là để vay tiền nhưng ông C1 lại lập hợp đồng tặng cho ông K là không đúng ý chí của ông S1 nên các giao dịch dân sự phát sinh sau khi ông C1 nhận ủy quyền của ông S1 đều vô hiệu. Ông T và bà H2 ký tên mua bán nhà bị vô hiệu nên phải chịu trách nhiệm về việc hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông H.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người liên quan; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa 1 phần bản án sơ thẩm buộc ông T và bà H2 trả cho nguyên đơn 1.700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 3.836.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Mỹ D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Mỹ D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

Theo quy định tại Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

“1. Sau khi tuyên án xong thì không được sửa chữa, bổ sung bản án, trừ trường hợp phát hiện lỗi rõ ràng về chính tả, về số liệu do nhầm lẫn hoặc tính toán sai;

2. Trường hợp cần sửa chữa, bổ sung bản án theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Thẩm phán phối hợp với các Hội thẩm nhân dân là thành viên Hội đồng xét xử đã tuyên bản án đó phải ra quyết định sửa chữa, bổ sung bản án và gửi ngay cho

đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện, Viện kiểm sát cùng cấp và cơ quan thi hành án dân sự nếu bản án đã được gửi cho cơ quan thi hành án dân sự”.

Điều 38 Nghị quyết số: 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn chỉ được sửa chữa, bổ sung bản án trong các trường hợp sau đây:

“a) Phát hiện lỗi rõ ràng về chính tả như: Lỗi do viết không đúng từ ngữ, dấu, chữ viết hoa, viết thường, phiên âm tiếng nước ngoài sang tiếng Việt, bỏ sót không ghi tên đệm trong họ, tên của đương sự,... b) Số liệu do nhầm lẫn hoặc do tính toán sai (kể cả án phí) như: cộng, trừ, nhân, chia sai,... mà phải sửa lại cho đúng.”.

Tại Quyết định sửa chữa bổ sung ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Bổ sung vào dòng thứ 5 từ trên xuống, trang 15 của Bản án dân sự sơ thẩm số 707/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 như sau: “Buộc ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên S2 tiền 1.700.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại là 3.836.500.000 đồng, tổng cộng là 5.536.500.000 đồng. Kể từ ngày ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”.

Xét thấy, trong biên bản nghị án ngày 16/5/2023 của Hội đồng xét xử và bản án gốc ngày 16/5/2023 của Hội đồng xét xử không có nội dung như quyết định sửa chữa, bổ sung nêu trên. Nhưng ngày 29/5/2023, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm nội dung như trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của các bên đương sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với nội dung này là có căn cứ.

[2.2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông H và bà D nhận chuyển nhượng căn nhà số I của ông T và bà H2, hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên ngày 12/10/2012. Tuy nhiên thời gian kéo dài ông T, bà H2 không giao nhà. Sau đó ông H và bà D được biết gia đình ông B đang quản lý sử dụng nhà. Nên ông H và bà D khởi kiện yêu cầu gia đình ông B giao căn nhà cho ông H, bà D.

Ngày 27/9/2006, bị đơn ông Trịnh Văn B và bà Bùi Mỹ Ú lập hợp đồng tặng cho ông Trịnh Hoàng S1 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để ông S1 làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng. Đến tháng 10 năm 2008, bà Bùi Mỹ Ú bệnh nặng cần tiền điều trị nên ông S1 nhờ ông C1 làm thủ tục thế chấp vay tiền. Ngày 10/10/2008, ông S1 ủy quyền cho ông C1 để làm thủ tục vay 200.000.000 đồng. Đến tháng 9 năm 2009, ông S1 tiếp tục nhờ ông C1 làm thủ tục đáo hạn ngân hàng nên ông C1 mượn tiền trả số tiền vay 200.000.000 đồng tại ngân hàng, sau đó ông C1 yêu cầu ông S1 lập hợp đồng ủy quyền cho ông C1 đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, sau khi ông S1 ký hợp đồng ủy quyền thì ông C1 lập hợp đồng tặng cho ông Vũ Đức K, sau đó ông K

lại ủy quyền cho ông C1 bán nhà đất cho ông T và bà H2. Ông T và bà H2 ủy quyền cho bà T3 bán nhà đất cho ông H và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê T, bà Lê Thị Thúy H2 khai, ông Bùi Ngọc C1 là chú họ của ông T, bà H2. Ông C1 có nhờ ông T, bà H2 đứng tên nhà, sau đó ông T và bà H2 ký hợp đồng ủy quyền để bán nhà cho người khác. Đối với phần tiền bán nhà bà H2 và ông T không có sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc C1, ông Vũ Đức K vắng mặt.

Xét thấy, ngày 27/01/2006, tại phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trịnh Văn B và vợ là bà Bùi Mỹ Ú lập hợp đồng tặng cho ông Trịnh Hoàng S1 đối với quyền sử dụng đất thửa 305 tờ bản đồ số 35 diện tích 463,00m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại số I H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông Trịnh Hoàng S1 kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 19/5/2008. Đến ngày 08/10/2009, tại phòng C4 Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trịnh Hoàng S1 lập hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Ngọc C1 với nội dung: bên B (ông C1) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (ông S1) quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, bán hoặc tặng cho căn nhà số I H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 08/10/2008, ông Bùi Ngọc C1 lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Vũ Đức K đối với nhà ở và đất ở tại số I H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 03/11/2009, ông Vũ Đức K được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số I H, ấp F, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/3/2010, ông K tiếp tục ủy quyền cho ông Bùi Ngọc C1 để ông C1 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T, bà H2. Do đó ngày 05/3/2010 ông C1 lập hợp đồng mua bán cho ông Trần Lê T và ông T thực hiện chuyển nhượng nhà, đất cho ông H.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, đối chất giữa ông C1 và ông S1 để làm rõ nội dung ủy quyền giữa ông S1 và ông C1 theo Hợp đồng ủy quyền số 036511 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 với ông Bùi Ngọc C1 lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 036511 ngày 08/10/2009 ký kết giữa ông Trịnh Hoàng S1 với ông Bùi Ngọc C1 lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh là chưa đủ căn cứ.

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2012 của Công an huyện N (Bút lục số 21) ông K khai ông C1 nhờ ông K đứng tên dùm nhưng sau đó ông C1 yêu cầu ông K ủy quyền lại cho ông C1 để ông C1 chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, bà H2. Nội dung ủy quyền giữa ông K và ông C1 cũng chưa được làm rõ.

Ngoài ra, việc bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trương Quốc H nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T và bà H2 là ngay tình, khi ông H và bà D nhận chuyển nhượng nhà, đất thì ông T và bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00089 ngày 19/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2. Còn ông T và bà H2 kháng cáo thì cho rằng ông C1 nhờ đứng tên dùm căn nhà sau đó ông C1 yêu cầu ủy quyền cho bà T3 để bà T3 lập hợp đồng mua bán nhà với ông H và bà D nên bà H2 và ông T không có nhận tiền. Do đó cần xác minh, thu

thập chứng cứ để làm rõ việc giao nhận tiền mua nhà của ông H, bà D mới đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00691 ngày 12/01/2012 giữa ông Trần Lê T và bà Lê Thị Thúy H2 do bà Lê Thị Kim T3 đại diện với bà Nguyễn Thị Mỹ D lập tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố C3 vô hiệu là chưa đủ căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H và bà D.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên những người kháng cáo ông H, bà D, ông T, bà H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 707/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Hoàn trả cho ông Trương Quốc H số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số 0004745, 0004746 ngày 26/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên S2 tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0041067 ngày 13/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Trần Lê T, Lê Thị Thúy H2 số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số 0001717; 0001718 ngày 05/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH

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

Ngô Đức Thọ