

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 870/2024/DS - PT

Ngày: 26-9-2024

V/v “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 594/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 07 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 12 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4407/2024/QĐ - PT ngày 06 tháng 08 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 13366/2024/QĐ-PT ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Diễm H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 7.07, Tòa nhà T, số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và/hoặc ông Lê Văn M, sinh năm 1964. Địa chỉ: G Â, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số F đường A, khu nhà ở H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lâm Quang Q - Văn phòng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Trí N, sinh năm 1996.

Địa chỉ: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông N:

1.1. Bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số F đường A, khu nhà ở H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lâm Quang Q - Văn phòng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Ông Đào Văn K, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 3 T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông K:

Bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số F đường A, khu nhà ở H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp : Luật sư Lâm Quang Q- Văn phòng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H.

3. Văn phòng C.

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

Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Quang V.

4. Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: T, A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Nguyễn Hoàng M1.

Địa chỉ liên hệ : B – Chi nhánh B1 – Tòa nhà văn phòng L2, khu S, quốc lộ E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Khương Bảo T2, sinh năm 1986;

6. Bà Phạm Thị Thanh X, sinh năm 1984;

7. Trẻ Khương Bảo Thanh T3, sinh năm 2009;

8. Trẻ Khương Bảo Thanh T4, sinh năm 2012;

9. Trẻ Khương Bảo T5, sinh năm 2015.

Cùng địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T2, bà X đồng thời là đại diện cho các trẻ T3, T, T5).

10. Bà Khương Bảo T6, sinh năm 1984;

11. Trẻ Nguyễn Diệp Bảo Q1, sinh năm 2012 (do bà T6 đại diện).

Cùng địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Công ty TNHH D1.

Địa chỉ: D C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị N1.

13. Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: I - I N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Vũ P.

Do có kháng cáo của nguyên đơn – Bà Phạm Thị Diễm H và bị đơn - bà Nguyễn Thị Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2022; Đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2023; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/11/2023; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện (lần 2) đề ngày 13/11/2023; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/01/2024; Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 29/02/2024 và tại phiên tòa, Nguyên đơn – bà Phạm Thị Diễm H, Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/12/2022 và Đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022:

Ngày 12/8/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bản án số 293/2020/DS-PT (sau đây gọi tắt là bản án hoặc bản án số 293), theo đó xác định nhà và đất tọa lạc tại B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà) là tài sản chung, gọi là di sản thừa kế và chia di sản thừa kế theo pháp luật và di chúc, cho bà được toàn quyền sử dụng di sản thừa kế sau khi thanh toán phần giá trị di sản thừa kế cho các đồng thừa kế, trị giá 312.202.359.643 đồng.

Do không đủ tiền để thanh toán cho các đồng thừa kế, bà đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 với Bị đơn Nguyễn Thị Bích T, theo đó sau khi đứng tên là chủ sở hữu duy nhất của căn nhà thì bà sẽ chuyển nhượng căn nhà cho bà T với giá 612.500.000.000 đồng; thanh toán thành 4 đợt, đợt 1 thanh toán 314.745.185.840 đồng vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà, đây là khoản tiền cọc của bà T, đợt 2 thanh toán 200.000.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày từ thời điểm bà được cấp giấy chứng nhận là chủ sở hữu duy nhất của căn nhà, đợt 3 thanh toán 77.754.814.160 đồng sau khi bà T hoàn thành thủ tục cập nhật để bà T hoặc người được bà T chỉ định nhận chuyển nhượng là chủ sở hữu duy nhất của căn nhà.

Cùng ngày 19/12/2020, bà đã ký Hợp đồng ủy quyền có nội dung chính là bà ủy quyền cho bà T, ông Đào Trí N (con ruột bà T): Thanh toán tất cả các khoản phải thi hành án để hoàn tất nghĩa vụ thi hành án theo Thông báo thi hành án, được giải tỏa các biện pháp ngăn chặn đối với tài sản, nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hồ sơ giải tỏa các biện pháp ngăn chặn và toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản, nộp và nhận hồ sơ xóa biện pháp ngăn chặn theo luật định. Thay mặt và nhân danh bên ủy quyền đo vẽ, duyệt nội nghiệp, chỉnh sửa bản vẽ,...đăng bộ, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, nhận đặt cọc, bán, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp, đăng ký xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận tiền đền bù (nếu có) đối với toàn bộ tài sản, được thực hiện tất cả các quyền trên kể cả trước và sau khi xây dựng, trước và sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Được nhận lãnh tất cả các khoản tiền có được từ thực hiện các công việc được ủy quyền. Trong trường hợp đến hạn

thực hiện nghĩa vụ thi hành án mà các bên không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng thì người được ủy quyền được thay mặt người ủy quyền xử lý tài sản trong phạm vi toàn bộ các quyền quyết định của người ủy quyền liên quan đến tài sản. Người được ủy quyền được thay mặt người ủy quyền tham gia tố tụng tại tòa án, cơ quan thi hành án, tổ chức bán đấu giá tài sản, và các cơ quan chức năng cho đến khi bán xong tài sản, làm thủ tục nộp các khoản thuế, lệ phí khi thực hiện công việc nêu trên.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc bà T đã thay mặt bà nộp số tiền 316.685.281.434 đồng vào Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, thanh toán cho bà 10.000.000.000 đồng vào ngày 15/04/2021 và 10.000.000.000 đồng vào ngày 30/10/2021.

Sau thời gian dài không nhận được thông tin của bà T về quá trình thực hiện các thủ tục để cập nhật bà thành chủ sở hữu duy nhất của căn nhà cũng như thực hiện các công việc tiếp theo của hợp đồng đặt cọc, bà liên hệ với Văn phòng đăng ký Đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Q2, ngày 29/4/2022 bà được biết căn nhà đã được chuyển nhượng cho bà T và chồng bà T là ông Đào Văn K trong khi các đợt thanh toán lần 2 và lần 3 của hợp đồng đặt cọc chưa được thực hiện.

Như vậy, bà T – người được bà ủy quyền – cũng chính là người mua căn nhà của bà, nên giao dịch chuyển nhượng căn nhà vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật dân sự, không đủ điều kiện có hiệu lực theo điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

Song song đó, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là bà chuyển nhượng căn nhà cho bà T; đối tượng của hợp đồng ủy quyền là bà ủy quyền cho bà T xác lập các giao dịch liên quan đến căn nhà, trong đó có bán, chuyển nhượng, tặng cho. Như vậy, 02 hợp đồng này bị trùng 01 phần, dẫn đến 02 khả năng; khả năng thứ nhất là bà T ký chuyển nhượng căn nhà cho chính mình; khả năng thứ hai là bà T ký chuyển nhượng cho bất kỳ bên thứ ba nào, trường hợp này là xung đột quyền và nghĩa vụ với hợp đồng đặt cọc vì bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T, hợp đồng đặt cọc đã thực hiện một phần và chưa có văn bản, thỏa thuận nào chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc và một phần của đối tượng trong hợp đồng ủy quyền là không thể thực hiện được vì thuộc trường hợp quy định tại điều 408 Bộ luật dân sự. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền, bà T đã nhận chuyển nhượng căn nhà mà mình đã nhận ủy quyền, chiếm dụng của bà 177.783.000.000 đồng vì giá chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là 612.500.000.000 đồng, bà T đã thanh toán 336.685.281.434 đồng, còn giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 434.717.000.000 đồng.

Do vậy, bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Mục 1 của hợp đồng ủy quyền vô hiệu;
- Tuyên bố không có hiệu lực pháp lý đối với các giao dịch liên quan đến phần hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu và các giấy tờ, chứng nhận là kết quả của nội dung ủy quyền không có giá trị, gồm:

+ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007240/HĐGD ngày 12/6/2021 ký tại Văn phòng C là vô hiệu;

+ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà cấp cho bà T và ông Đào Văn K.

- Yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2023:

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, bà đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00028 và các giấy tờ liên quan để bà T thực hiện thủ tục thi hành án, đăng bộ sang tên bà trên giấy chứng nhận.

Năm 2021, bà và bà T thỏa thuận lại, ký Phụ lục hợp đồng đặt cọc, theo đó bà chỉ chuyển nhượng cho bà T 1000 m² nhà, đất tại B N với giá 470.000.000 đồng/m², thành tiền là 470.000.000.000 đồng, còn diện tích 303,8 m² thì bà giữ lại không chuyển nhượng. Bản chính của phụ lục này bà T giữ, bà không giữ bản chính hay bản photo nào.

Sau thời gian không thấy bà T thông báo, bà tự liên hệ cơ quan chức năng thì được biết bà T đã thực hiện xong thủ tục thi hành án, thủ tục cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà và đã không thông báo mà tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà cho ông Đào Văn K theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007240/HĐGD (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng) tại Văn phòng C với giá rất thấp là 434.717.000.000 đồng.

Ông K và bà T đã được cấp mới 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01733 đối với 1000 m² đất thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 45 (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận số CH01733) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01734 (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận số CH01734) đối với phần 303,8 m² đất.

Đối với số tiền thanh toán 1000 m² đất mà bà chuyển nhượng cho bà T, đến nay bà T chỉ thanh toán 422.315.956.000 đồng, trong đó ngày 16/5/2023, bà T đưa cho bà Ủy nhiệm chi thể hiện bà T chuyển vào tài khoản của bà số tiền 85.630.737.832 đồng, tự ý ghi nội dung “thanh toán khoản tiền con lai (dot cuoi)”. Số tiền bà T phải thanh toán cho bà là 47.684.043.738 đồng. Do bà T chưa thanh toán đủ tiền mua căn nhà nên bà chưa bàn giao phần căn nhà chuyển nhượng cho bà T. Hiện, bà vẫn đang trực tiếp cư trú, quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà.

Đối với phần 303,8 m², bà đã nhiều lần yêu cầu bà T sang tên nhưng bà T lảng tránh.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án:

- Hủy toàn bộ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 018389 ngày 19/12/2020;

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 007240 ngày 12/6/2021;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01733 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01734 do U cấp cho ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Trí N, ông Đào Văn K trả lại cho bà toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13 tháng 11 năm 2023; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện (lần 2) đề ngày 13/11/2023:

Bà là chủ sở hữu duy nhất của căn nhà từ ngày 11/6/2021. Tuy nhiên, sau khi cập nhật sang tên bà xong thì bà T vẫn không thanh toán tiền mua nhà còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc là 285.814.781.566 đồng. Bà T, ông N, ông K đã có tình thông đồng với nhau để chuyển nhượng căn nhà sang tên ông K, bà T rồi đem thế chấp ngân hàng, che giấu các thông tin thi hành án, thông tin cập nhật giấy tờ nhà đất, thông tin ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn nhà còn thiếu.

Do đó, bà giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án thụ lý và bổ sung thêm các yêu cầu sau:

Trường hợp Tòa án không chấp nhận các yêu cầu về hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01733 và CH01734 thì bà yêu cầu Tòa án buộc bà T, ông K, ông N liên đới thanh toán số tiền còn thiếu là 190.184.043.734 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán cho đến khi thanh toán đủ, tính đến ngày 15/11/2023 là 69.378.601.772 đồng.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18 tháng 01 năm 2024:

Cùng với việc giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung trước đây, bà bổ sung các yêu cầu sau:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thế chấp) giữa Bên thế chấp là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ (B) được Phòng C1 công chứng số 02084, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số: 015/2022/9165554/HĐUQ ngày 26/01/2022 giữa Bên ủy quyền là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên được ủy quyền là Ngân hàng TMCP Đ (B) được Phòng C1 công chứng số 02085, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC

- Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 015/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 21/4/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T được Phòng C1 công chứng số 08392, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 015/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 179/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 20 tháng 10 năm 2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T được Phòng C1 công chứng số 22084, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01733 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01734 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Hủy phần cập nhật biến động sang tên các ông bà Đào Văn K, Nguyễn Thị Bích T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00028 do U cấp ngày 30/01/2013;

- Buộc ông Đào Văn K, ông Đào Trí N, bà Nguyễn Thị Bích T và những người đang cư trú tại nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà, đất, giao trả lại toàn bộ nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Diễm H;

- Bà Phạm Thị Diễm H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục 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 toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 29 tháng 02 năm 2024:

Bà rút yêu cầu về hủy phần cập nhật biến động sang tên các ông bà Đào Văn K, Nguyễn Thị Bích T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00028 do U cấp ngày 30/01/2013 do đây là yêu cầu không cần thiết.

Tại phiên tòa ngày 30 tháng 5 năm 2024, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Nguyên đơn xác định có các yêu cầu đối với Bị đơn như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01733 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01734; buộc bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K trả lại cho bà Phạm Thị Diễm H bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì yêu cầu Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N liên đới thanh toán cho bà Phạm Thị Diễm H số tiền mua nhà, đất còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc là 190.184.043.734 đồng (Một trăm chín mươi tỷ Một trăm tám mươi bốn triệu Không trăm bốn mươi ba nghìn Bảy trăm ba mươi bốn đồng) và tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng đặt cọc cho đến khi thanh toán đủ, tạm tính đến ngày 30/5/2024 là 84.804.769.435 đồng.

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm; hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01733 và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01734; buộc ông Đào Văn K, Đào Trí N, bà Nguyễn Thị Bích T và những người đang cư trú tại căn nhà phải dọn ra khỏi và giao trả lại toàn bộ căn nhà cho bà H. Bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục 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 toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện:

- Ngày 11/6/2021, bà T đã thực hiện xong thủ tục đăng bộ sang tên bà H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho bà H biết, không thanh toán tiền đợt 2 như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 30/6/2021, bà T và ông K được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T không thông báo cho bà H biết, không thanh toán tiền đợt 3 cho bà H như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tính đến nay bà T chỉ thanh toán tổng cộng 422.315.956.262 đồng tiền theo hợp đồng đặt cọc, còn thiếu 190.184.043.734 đồng. Như vậy, bà T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc, đồng thời bà T tự ý để ông N sử dụng hợp đồng ủy quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà cho ông K với giá rất thấp, khiến cho bà H không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng đặt cọc, đẩy bà H vào tình thế vừa mất nhà, vừa mất tiền. Do đó, căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự, bà H có quyền yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và chấp nhận các yêu cầu còn lại.

Nguyên đơn không đồng ý với các khoản tiền mà bà T đã tự thực hiện, không thông qua, không thông báo cho bà H, hoặc không thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như tiền lãi chậm thi hành án, nộp tạm ứng chờ xử lý tại thi hành án, tất cả các khoản thuế, phí trước bạ, phí công chứng, tiền sử dụng đất ở, chậm nộp điều tiết

ngân sách địa phương, các khoản chi phí tự thuê dịch vụ xin tháo dỡ nhà, giấy phép xây dựng và các khoản chi phí khác.

Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, Nguyên đơn và gia đình đã dọn ra khỏi căn nhà 219 Nguyễn Văn T7 nhưng do Bị đơn không yêu cầu bàn giao nhà nên Nguyên đơn chưa bàn giao và do căn nhà là tài sản có giá trị lớn tại trung tâm của Thành phố, không thể không có người quản lý nên sau đó Nguyên đơn và gia đình đã dọn về lại căn nhà.

Nguyên đơn xác nhận:

- Hiện căn nhà do Nguyên đơn và Bị đơn mỗi bên chiếm hữu 01 phần, phần của Nguyên đơn khoảng 303,8 m² theo giấy chứng nhận số CH 01734, phần của Bị đơn khoảng 1000 m² theo giấy chứng nhận số CH01733. Trong trường hợp phải bàn giao nhà cho Bị đơn thì Nguyên đơn và gia đình sẽ dọn ra khỏi căn nhà, bàn giao toàn bộ phần diện tích nhà đang chiếm hữu, quản lý cho Bị đơn để Bị đơn toàn quyền chiếm hữu, quản lý, sử dụng tài sản trên.

- Bị đơn có gửi các thông báo yêu cầu giao nhà nhưng Nguyên đơn không thực hiện vì Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và các thông báo này được gửi sau khi Nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 1 nên Nguyên đơn phải chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Tại Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 04 tháng 8 năm 2023, Đơn phản tố (không đề ngày, chỉ đề tháng 10 năm 2023), Văn bản tự khai đề ngày 18 tháng 8 năm 2023, Văn bản bổ sung đối với yêu cầu phản tố đề ngày 29 tháng 9 năm 2023, Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 29 tháng 9 năm 2023, Đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề ngày 19 tháng 10 năm 2023, Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 12 tháng 3 năm 2024 và tại phiên tòa, Bị đơn Nguyễn Thị Bích T, Người đại diện hợp pháp của Bị đơn là bà Đoàn Thị Phương D, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bị đơn thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền đúng như Nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã thực hiện hoàn tất các nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền để Nguyên đơn được đứng tên sở hữu toàn bộ căn nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 013662, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00028 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 30/01/2013, đăng ký biến động ngày 11/6/2021.

Ngày 12/6/2021, tại Văn phòng C, căn cứ hợp đồng ủy quyền, ông Đào Trí N đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007240/HĐGD (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng) với ông Đào Văn K – chồng của bà T, theo đó bà Phạm Thị Diễm H chuyển nhượng căn nhà cho ông K với giá chuyển nhượng là 434.717.000.000 đồng, thanh toán thành hai đợt: đợt 1 thanh toán số tiền 349.086.262.168 đồng (đã được thanh toán đúng tiến độ, thông

qua việc bà T thanh toán cho bà H và thanh toán thay cho bà H các khoản phải thi hành án và thuê khi bà H nhận thừa hưởng tài sản là căn nhà theo bản án phúc thẩm số 293/2020/DS – PT ngày 12/8/2020); đợt 2 thanh toán số tiền 85.630.737.832 đồng (đã thanh toán vào ngày 15/6/2023).

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, Nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao toàn bộ căn nhà cho Bị đơn, nhưng đến nay Nguyên đơn vẫn không thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao nhà theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, hiện Nguyên đơn và gia đình đang chiếm hữu, sử dụng một phần căn nhà có diện tích khoảng 303, 8 m² tương đương với phần diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 781370 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 31/8/2022, số vào sổ cấp GCN CH 01734 (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận CH 01734).

Đối với các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn đã được xác định trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Bị đơn có ý kiến như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, vì:

Hợp đồng được giao kết đúng hình thức, phù hợp với ý định và thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà của các bên, được xác thực và công nhận bởi các cá nhân, tổ chức và cơ quan có thẩm quyền có liên quan khác, khi ký kết có sự chứng kiến của con trai và con dâu bà H là ông Khương Bảo T2 và bà Phạm Thị Thanh X. Bà T đã hoàn tất các nghĩa vụ của mình dù bà H đã vi phạm thỏa thuận, chậm trễ trong thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc.

Theo khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng không có điều khoản hủy bỏ và cũng không cho phép bà H tự ý hủy hợp đồng, nếu bà H đơn phương hủy hợp đồng thì phải chịu hậu quả pháp lý. Cụ thể, Điều V. (c) của hợp đồng quy định: *“Nếu Bên A (Bà H) hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc có bất kỳ hành vi nào cản trở việc hoàn tất chuyển nhượng Tài Sản Chuyển Nhượng theo hợp đồng thì phải trả cho Bên B (Bà T) số tiền gấp ba lần toàn bộ giá trị Bên B (Bà T) đã thanh toán cho THA và đã thanh toán cho Bên A (Bà H) cũng như toàn bộ các chi phí khác phát sinh.”*. Hợp đồng cũng không thuộc bất kỳ trường hợp phải bị hủy bỏ nào theo quy định tại Điều 413, Điều 416, điểm b khoản 1 Điều 423, Điều 424, Điều 425, Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Do đó, bà H không có quyền và không có bất kỳ cơ sở nào đơn phương hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Thực tế, trong đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022, bà H vẫn thừa nhận và đề nghị Tòa án giải quyết việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, vì:

Hợp đồng ủy quyền được các bên tự nguyện giao kết; đúng hình thức; thể hiện sự đồng thuận, phù hợp với ý định và thỏa thuận về phạm vi và các công việc ủy quyền liên quan đến căn nhà của các bên; được Văn phòng Công chứng theo đúng quy định của pháp luật; được xác thực và công nhận bởi các cá nhân, tổ chức và các cơ quan có thẩm quyền có liên quan như cơ quan thi hành án dân sự, Sở Tư pháp, Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân phường, Ủy ban nhân dân quận và các cơ quan hữu quan khác bao gồm nhưng không giới hạn Văn phòng công chứng, Cơ quan thi hành án, Sở Tư pháp, Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan thuế, UBND phường, UBND quận và các cơ quan hữu quan khác.

Người được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền đã thực hiện đúng phạm vi và nghĩa vụ được ủy quyền, đó là thay mặt bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan bao gồm nhưng không giới hạn việc được toàn quyền bán, chuyển nhượng căn nhà. Do vậy, việc thực hiện hợp đồng ủy quyền tuân thủ quy định về phạm vi đại diện theo Điều 141 Bộ luật Dân sự.

Các bên không có thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng ủy quyền; hợp đồng ủy quyền cũng không thuộc bất kỳ trường hợp nào phải bị hủy bỏ quy định tại các Điều 413, 418, điểm b khoản 1 Điều 423, các Điều 424, 425 và 427 của Bộ luật Dân sự 2015; do đó, bà H không có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Thực tế, hợp đồng ủy quyền thực hiện với sự đồng thuận của Bà H trong suốt quá trình thi hành án và các thủ tục khác.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, vì:

Hợp đồng chuyển nhượng được các bên tự nguyện giao kết bằng văn bản; phù hợp với ý định và thỏa thuận mua bán nhà của các bên; được Văn phòng Công chứng theo quy định pháp luật; được công nhận bởi các cá nhân, tổ chức và các cơ quan có thẩm quyền có liên quan khác bao gồm nhưng không giới hạn như cơ quan thuế, văn phòng Đ, ủy ban nhân dân cấp liên quan; việc ông Đào Trí N thay mặt bà H ký kết hợp đồng là đúng với thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền.

Hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng nên bà H không có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng cũng không thuộc bất kỳ trường hợp nào phải bị hủy bỏ theo quy định tại các Điều 413, 418, điểm b khoản 1 Điều 423, các Điều 424, 425 và 427 của Bộ luật Dân sự. Thực tế, bà T đã hoàn tất nghĩa vụ của mình theo hợp đồng chuyển nhượng dù bà H vẫn còn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

Do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng không có cơ sở nên Bị đơn cũng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn giao trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì:

Việc chuyển nhượng căn nhà đã hoàn tất; mọi nghĩa vụ thanh toán thuế, lệ phí và phí đã được thực hiện đầy đủ; vợ chồng bà T đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ sở hữu toàn bộ căn nhà; do đó, bà H không có quyền yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà T.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng Đ và Ủy ban nhân dân Quận U xem xét, thẩm định và cấp cho vợ chồng bà T đúng quy định, trình tự pháp luật, hồ sơ cấp giấy chứng nhận được trình nộp đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc bà H cho rằng bà T không thông báo gì về thủ tục thi hành án để tiến hành cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm sang tên chủ sở hữu đối với căn nhà là không đúng sự thật, không đúng với thực tế khách quan, vì:

Thứ nhất, theo Đơn đề nghị về việc giải toả ngăn chặn chuyển dịch tài sản mà do bà H ký và gửi đến Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến yêu cầu cơ quan này giải toả ngăn chặn chuyển dịch tài sản theo văn bản số 425/CTHADS về việc ngăn chặn chuyển dịch đối với căn nhà, bà H đã trình bày rằng dựa trên việc các bên được thi hành án đã đồng ý cho bà H nộp số tiền mà các thừa kế được hưởng theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 293/2020/DS-PT ngày 12/8/2020 và Quyết định thi hành án số 01/QĐ-CTHADS ngày 01/10/2020, bà H đã uỷ quyền cho bà T thay mặt bà H nộp đủ số tiền theo Thông báo của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán kỷ phần cho những người thừa kế theo bản án và quyết định thi hành án này; từ đó, bà H khẳng định rằng mình đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án và đề nghị cơ quan thi hành án giải toả ngăn chặn đối với căn nhà.

Thứ hai, theo Đơn xin xác nhận gửi đến Ủy ban nhân dân phường U, bà H đã nêu rõ việc mình có nộp hồ sơ đăng ký thay đổi chủ sở hữu căn nhà, theo đó vào ngày 24/5/2021, Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp với UBND phường U đã có biên bản số 440/BBLV-CNQ1 ghi nhận hiện trạng nhà phát sinh khác so với giấy chứng nhận. Tại đơn này, Bà H đã yêu cầu UBND phường U xác nhận việc bà H đã tháo dỡ, khắc phục toàn bộ phần diện tích hiện trạng khác so với Giấy chứng nhận số CH00028 ngày 30/1/2013 của UBND quận U cấp nhằm mục đích thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu nhà. Đơn xin xác nhận này được chính Bà H ký tên hợp lệ, đề cập rõ ràng tới việc Bà H đang thực hiện thủ tục thay đổi chủ sở hữu nhà đất vào thời điểm ông Đào Trí N thay mặt bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông K. Tiếp đó, bà T, trên cơ sở được uỷ quyền bởi bà H theo hợp đồng uỷ quyền thực hiện các thủ tục nhằm thay đổi chủ sở hữu căn nhà từ bà H sang ông K.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm, vì:

Các hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm, các văn bản sửa đổi, bổ sung có đầy đủ các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự; được công chứng theo quy định tại các Điều 319, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 54 Luật Công chứng; được xác nhận bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; không thuộc các trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 408 của Bộ luật Dân sự cũng như quy định pháp luật khác có liên quan.

- Không chấp nhận các yêu cầu thanh toán, vì:

Theo hợp đồng đặt cọc, 612.500.000.000 đồng là tổng giá trị giao dịch đối với cả 2 loại giao dịch gồm: (i) giao dịch chuyển nhượng căn nhà, giá trị 434.717.000.000 đồng, là giá trị căn nhà được xác định trong bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và được các bên quy định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền; (ii) giao dịch xin các giấy phép tháo dỡ biệt thự, xin phép quy hoạch, xây dựng cao tối thiểu 60m với 15 tầng cao và hệ số sử dụng đất tối thiểu 8 lần; giá trị 177.783.000.000 đồng, là giá trị còn lại giữa tổng giá trị giao dịch quy định trong hợp đồng đặt cọc và giá trị giao dịch chuyển nhượng căn nhà.

Thực tế, bà T đã thanh toán xong các nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, cụ thể: (i) thanh toán đầy đủ và toàn bộ cho giao dịch chuyển nhượng căn nhà với số tiền là 434.717.000.000 đồng như nêu tại hợp đồng chuyển nhượng thông qua việc thanh toán trực tiếp cho bà H và thanh toán thay cho các nghĩa vụ của bà H, được chia thành các đợt thanh toán như tài liệu, chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án; (ii) bà T đã thanh toán số tiền còn lại là 31.529.154.521 đồng cho giao dịch xin các giấy phép tháo dỡ biệt thự, xin phép quy hoạch, xây dựng mặc dù bà H không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của bà H đối với phần này.

Như vậy, bà T đã thanh toán tổng số tiền là 466.246.154.521 đồng thông qua việc thanh toán trực tiếp cho bà H và thanh toán thay cho nghĩa vụ của bà H theo hợp đồng đặt cọc thành nhiều đợt thanh toán.

Bà T không có nghĩa vụ thanh toán cho bà H khoản chênh lệch do bà H chưa hoàn thành nghĩa vụ tương ứng của bà H theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, khoản tiền này bà T không phát sinh nghĩa vụ thanh toán. Bà T chỉ thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại nếu có theo hợp đồng đặt cọc khi: (i) Bà H hoàn thành mọi nghĩa vụ của bà H theo hợp đồng đặt cọc bao gồm nhưng không giới hạn việc bàn giao toàn bộ phần còn lại của căn nhà trong tình trạng trống, xin giấy phép tháo dỡ nhà biệt thự, xin chấp thuận quy hoạch và giấy phép xây dựng cao tầng tối thiểu là 60m với

15 tầng cao và hệ số xây dựng là hơn 8 lần và sau khi (ii) đã căn trừ các khoản tiền thiệt hại mà bà H phải trả cho bà T.

Bà H không có cơ sở và cũng không đưa ra được tài liệu chứng minh bà T còn phải trả số tiền còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc là 190.184.043.734 đồng.

Bà H cũng không có cơ sở đòi thanh toán tiền lãi chậm trả của hợp đồng đặt cọc vì bà T đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phải thanh toán theo thỏa thuận của các bên, hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận việc bà T phải thanh toán tiền lãi hoặc bất kỳ chế tài nào, và bà H cũng không có cơ sở và không đưa ra tài liệu, chứng minh việc bà T phải trả lãi theo hợp đồng đặt cọc.

Về yêu cầu phản tố, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố với các căn cứ sau:

+ Bị đơn có quyền yêu cầu Tòa án buộc bà H và những người có liên quan khác giao cho bà T phần căn nhà mà bà H và những người này đang chiếm dụng bất hợp pháp, vì:

Căn cứ Điều III.1(d) của hợp đồng đặt cọc, bà H có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ căn nhà trong tình trạng trống cho bà T trong 05 ngày từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, chậm nhất là ngày 24/12/2020. Việc bà H không bàn giao phần nhà còn lại là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, bà H có nghĩa vụ phải bàn giao toàn bộ căn nhà cho bà T chậm nhất vào ngày 12/11/2021, là 5 tháng từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà H không bàn giao phần còn lại của căn nhà là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bà H đã được quy định rõ ràng tại chuyển nhượng.

Việc bà H và những người liên quan đang sử dụng một phần căn nhà mà không được sự đồng ý của bà T - chủ sở hữu hợp pháp theo giấy chứng nhận số CH 01733 và CH 01734 - được xem là sử dụng trái phép và vi phạm quyền sở hữu của chủ sở hữu tài sản. Do vậy, căn cứ Điều 185 của Bộ luật Dân sự, bà H phải giao phần còn lại của căn nhà cho bà T.

+ Bà T có quyền yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả số tiền là 944.235.557.520 đồng, vì :

Theo Điều III.1.(d) của hợp đồng đặt cọc “*Trong vòng 05 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Đ, Bên A (Bà H) thanh toán mọi khoản tiền liên quan đến Tài Sản C, giải phóng mọi người cư ngụ tại Tài Sản C, để Tài Sản C trong tình trạng trống và bàn giao toàn bộ Tài Sản Chuyển Nhượng trong tình trạng trống cho Người Được Chỉ Định.*”. Cho đến nay, đã quá hạn 39 tháng mà bà H vẫn chưa bàn giao toàn bộ căn nhà cho bà T là đã và đang vi phạm Điều III.1.(d) của hợp đồng đặt cọc.

Theo Điều III.6 của hợp đồng đặt cọc “*Các nghĩa vụ của Bên A (Bà H) phát sinh ngay lập tức kể từ thời điểm ký Hợp Đồng Đ, trong trường hợp Bên A (Bà H) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng Đ, không thực hiện, từ chối thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào, hoặc từ chối ký kết hợp đồng hoặc hứa bán cho bất kỳ bên thứ ba nào thì Bên A (Bà H) sẽ phải bồi thường gấp ba lần Khoản Phải THA. Đồng thời, Tài Sản Chuyển Nhượng cũng sẽ không được chuyển giao cho bất kỳ bên thứ ba nào.*”. Tại Điều III.2. (b).i của hợp đồng đặt cọc quy định khoản phải thi hành án là số tiền 314.745.185.840 đồng. Do vậy, số tiền mà bà H phải trả cho bà T do chậm bàn giao căn nhà là 944.235.557.520 đồng (= 314.745.185.840 x 3.944.235.557.520 đồng).

+ Bị đơn có quyền yêu cầu Tòa án buộc Nguyên đơn trả số tiền là 2.400.000.000 đồng vì các lý do sau:

Nguyên đơn chiếm giữ bất hợp pháp một phần căn nhà dẫn đến Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp nhưng khai thác được tài sản, nên Nguyên đơn phải bồi thường cho Bị đơn các lợi tức mà lẽ ra Bị đơn được hưởng. Số tiền 2.400.000.000 đồng là khoản thiệt hại tạm tính dựa trên số tiền 100.000.000 đồng/tháng x 24 tháng tính từ ngày 12/11/2021 đến ngày 19/10/2023 là 2.400.000.000 đồng.

Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ các giao dịch, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Bị đơn có ý kiến như sau:

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về hủy bỏ các giao dịch và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngoài việc không chấp nhận yêu cầu thanh toán của Nguyên đơn, Bị đơn yêu cầu Tòa án:

+ Buộc Nguyên đơn trả cho Bị đơn số tiền là 944.235.557.520 đồng do Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc với các cơ sở pháp lý cho yêu cầu phản tố của Bị đơn như đã nêu.

+ Buộc Nguyên đơn trả cho Bị đơn số tiền là 2.400.000.000 đồng là khoản tiền thiệt hại do Nguyên đơn chiếm giữ bất hợp pháp một phần căn nhà dẫn đến việc Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà nhưng không khai thác được tài sản với các căn cứ như đã nêu.

+ Buộc Nguyên đơn hoàn trả cho Bị đơn số tiền Bị đơn đã thực tế phải trả liên quan đến giao dịch chuyển nhượng căn nhà là 466.246.154.521 đồng.

+ Buộc Nguyên đơn trả cho Bị đơn số tiền 1.398.738.463.563 đồng vì: Theo Điều V.(c) của Hợp Đồng Đặt Cọc “*Nếu Bên A (Bà H) hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc có bất kỳ hành vi nào cản trở việc hoàn tất chuyển nhượng Tài Sản Chuyển Nhượng theo hợp đồng thì phải trả cho Bên B (Bà T8) số tiền gấp ba lần*

toàn bộ giá trị Bên B (Bà T) đã thanh toán cho THA và đã thanh toán cho Bên A (Bà H) cũng như toàn bộ các chi phí khác phát sinh.”. Số tiền tạm tính hiện nay là 466.246.154.521 đồng. Do vậy, Nguyên đơn phải bồi thường khoản tiền gấp ba lần khoản phải thi hành án, các chi phí đã thanh toán cho Nguyên đơn và các chi phí khác mà Bị đơn phải thanh toán liên quan đến căn nhà, nghĩa là ít nhất số tiền 466.246.154.521 đồng như nêu trên x 3 = 1.398.738.463.563 đồng.

Bị đơn xin rút lại khoản tiền 3.500.000.000 đồng trong khoản tiền mà Bị đơn đã thanh toán đợt 4 cho Nguyên đơn. Đây là khoản tiền mà Công ty H2 do ông Đào Văn K là chủ sở hữu đã thanh toán chi phí cho việc xin phân loại biệt thự.

Tại Văn bản ý kiến đề ngày 04 tháng 8 năm 2023, Văn bản tự khai đề ngày 18 tháng 8 năm 2023, Văn bản ý kiến đề ngày 29 tháng 9 năm 2023 và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Văn K có Người đại diện hợp pháp là bà Đoàn Thị Phương D, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Đào Văn K thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến, yêu cầu mà Bị đơn Nguyễn Thị Bích T đã trình bày về: việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; yêu cầu phản tố.

Tại Bản tự khai đề ngày 18 tháng 8 năm 2023 và tại phiên tòa, bà Đoàn Thị Phương D, bà Nguyễn Thị L là Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Trí N trình bày:

Ông Đào Trí N thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến, yêu cầu mà Bị đơn Nguyễn Thị Bích T đã trình bày về: việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; yêu cầu phản tố.

Tại Văn bản trình bày đề ngày 21/8/2023, Đơn xin vắng mặt đề ngày 09/10/2023, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Quang V – Trưởng Văn phòng, trình bày:

Ngày 19/12/2020, bà H, bà T, ông N đã đến Văn phòng C ký kết hợp đồng ủy quyền có nội dung đúng như các đương sự đã trình bày và đã được công chứng số 01839, quyền số 12/2020/HĐGD - CCBN. Các bên ký kết hợp đồng đã xuất trình giấy tờ hợp lệ về nhân thân, các giấy tờ hợp pháp liên quan đến căn nhà cùng các giấy tờ có liên quan khác theo quy định của pháp luật về công chứng. Công chứng viên đã kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên và hệ quả của việc ủy quyền. Quá trình ký kết có sự chứng kiến của công chứng viên; quy trình công chứng đúng quy định của pháp luật; nội dung hợp đồng ủy quyền không trái quy định của pháp luật; không có dấu hiệu các bên bị đe dọa, cưỡng ép hay nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự.

Ngày 12/6/2021, ông N, dựa trên hợp đồng ủy quyền, và ông K đã đến Văn phòng C ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà với giá mua bán là 434.717.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không vi phạm Điều 141 Bộ luật Dân sự. Các bên ký kết đã xuất trình, công chứng viên đã kiểm tra các hồ sơ về nhân thân, quyền sở hữu căn nhà; việc công chứng đúng thẩm quyền, trình tự mà pháp luật quy định; hợp đồng được ký kết tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa hay cưỡng ép hay có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của các bên; hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật.

Do đó, Văn phòng C đề nghị không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng.

Văn phòng C xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

Tại Văn bản số 616/BIDV.BIH-QLRR ngày 17/10/2023, Văn bản số 131A/BIDV.BIH-QLRR ngày 19/3/2024 và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (B) có Người đại diện hợp pháp là ông Phùng Nguyễn Hoàng M1 trình bày:

Ông Đào Văn K được B phê duyệt cấp tín dụng với số tiền giải ngân ban đầu là 200.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là bất động sản tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 45, địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông K và bà Nguyễn Thị Bích T theo hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận số BN013662 số vào sổ CH00028 cấp ngày 30/01/2013, cập nhật biến động chủ sở hữu vào ngày 30/6/2021. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm, phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp được ký kết đúng theo quy định của pháp luật. B là bên ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp thì đề nghị buộc cá nhân, tổ chức, đơn vị có lỗi phải liên đới bồi thường thiệt hại cho B.

Tại Bản khai đề ngày 05 tháng 2 năm 2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Khương Bảo T2, bà Phạm Thị Thanh X, đồng thời đại diện cho các trẻ trình bày:

Ông bà và các con hiện đang cư trú tại căn nhà số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Diễm H, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn. Ngoài ra, chúng tôi không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản khai đề ngày 05 tháng 2 năm 2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khương Bảo T6, đồng thời đại diện cho con trình bày:

Bà và con hiện đang cư trú tại căn nhà số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Diễm H, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn. Ngoài ra, chúng tôi không có yêu cầu nào khác.

Tại Đơn trình bày ý kiến và yêu cầu đề ngày 21/3/2024, Đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đề ngày 21/3/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 có Người đại diện hợp pháp là ông Lê Huỳnh Phương V1 trình bày:

Tại thời điểm công chứng, các hồ sơ hợp đồng thế chấp số công chứng: 02084 ngày 26/01/2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 08392 ngày 21/4/2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 22084 ngày 20/10/2022 giữa các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Văn phòng C2 công chứng, chứng thực các hồ sơ nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Phòng C1 đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và trong các phiên xét xử của Tòa án các cấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày số 09/2024/ANVN – VBYK đề ngày 01/2/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH D1 có Người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị N1 trình bày:

Ngày 21/6/2023, Công ty và bà Nguyễn Thị Bích T ký kết Hợp đồng dịch vụ bảo vệ số 048/HDDV – ANVN/2023/219 Nguyễn Văn T7 để cung cấp dịch vụ bảo vệ tài sản tại B N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ký kết, Công ty đã kiểm tra các giấy tờ liên quan và bà T là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản. Kể từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, Công ty T10, điều phối nhân sự trực thuộc đủ điều kiện theo quy định của pháp luật luân phiên thực hiện công tác bảo vệ, quản lý tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng. Công ty không có tranh chấp với đương sự nào trong vụ án và xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên làm việc, phiên xét xử và toàn bộ các thủ tục tố tụng khác. Công ty đồng ý với mọi quyết định, bản án của Tòa án về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn Nguyễn Thị Bích T và của những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Trí N, Đào Văn K là Luật sư Lâm Quang Q trình bày:

Tòa án nhân dân Quận 1 đã thụ lý, giải quyết vụ án; tổ chức các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy

định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các đương sự được tự thương lượng, tìm phương án hòa giải, được tiếp cận hồ sơ vụ án đã được số hóa.

Căn cứ hồ sơ vụ án đã được Tòa án công bố qua các phiên họp cũng như qua kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, có đủ cơ sở thấy rằng tất cả yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn đều không có căn cứ, không đúng pháp luật, không đúng sự thật khách quan của vụ án nên đều không có cơ sở chấp nhận.

Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng được các bên tự nguyện ký kết bằng văn bản, hoàn toàn không bị ai lừa dối, đe dọa hay ép buộc; có hình thức phù hợp với quy định pháp luật; các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; nội dung của các hợp đồng không trái quy định của pháp luật; nên các hợp đồng nêu trên có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn đã đặt cọc và thực hiện hoàn tất mọi nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Bị đơn và ông Đào Trí N đã thực hiện đúng nội dung công việc được ủy quyền. Ông Đào Văn K đã thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng. Trong suốt quá trình thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà, Nguyên đơn không phản đối, khiếu nại hay ngăn chặn việc chuyển nhượng, đồng thời vẫn nhận đầy đủ các khoản tiền theo thỏa thuận cho thấy ý chí đồng thuận, thống nhất Nguyên đơn. Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ căn cứ nào cho thấy việc công chứng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm pháp luật. Do vậy, yêu cầu của Nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng nêu trên là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Do không chấp nhận các yêu cầu này của Nguyên đơn, đồng thời do việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ký kết, công chứng hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm, các văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải trả lại bản chính giấy tờ căn nhà, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm, các văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp.

Theo khoản 2, Mục II của hợp đồng đặt cọc, “*Hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ Tài Sản C được xác nhận bởi phòng công chứng có thẩm quyền sẽ ghi đầy đủ và toàn bộ Tổng giá mua. Đồng thời, T9 giá mua chỉ được thanh toán phụ thuộc vào việc thỏa mãn các điều kiện đáp ứng được các yêu cầu của Bên B*”. Tại khoản 4, mục III của hợp đồng đặt cọc, “*...để tránh nhầm lẫn, Bên B và/hoặc Người được chỉ định được quyền tự mình đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hoặc chỉ định bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào khác đứng tên*

trên hợp đồng nhận chuyển nhượng được công chứng (“Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng”) và Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng đó, được coi là đã thanh toán đủ cho Bên A toàn bộ các khoản tiền do Bên B thanh toán như thể Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng đó chính là Bên B”. Có rất nhiều điều kiện được thỏa thuận trong Hợp đồng Đặt cọc, nhưng Nguyên đơn không đáp ứng được. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền làm tròn 190 tỷ đồng, là tiền mua bán nhà mà Bị đơn chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán được làm tròn hơn 60 tỷ đồng, trong trường hợp các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được tòa án chấp nhận, là hoàn toàn không có căn cứ.

Bị đơn đã được công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn nhà; việc Nguyên đơn chiếm hữu, sử dụng phần diện tích khoảng 300m² của căn nhà là bất hợp pháp, vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản, gây thiệt hại cho Bị đơn. Tham khảo giá thuê mặt bằng tại khu vực Đ ước tính 100.000.000đ/tháng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Bị đơn, buộc Nguyên đơn và những người đang chiếm hữu, sử dụng căn nhà phải dọn ra bàn giao căn nhà cho Bị đơn và buộc Nguyên đơn phải bồi thường cho Bị đơn số tiền là 2.400.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, khoản 6, mục III của hợp đồng đặt cọc, *“Bên A vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong hợp đồng này, không thực hiện, từ chối thực hiện, hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào...thì Bên A phải bồi thường gấp 3 lần Khoản phải trả Thi hành án...”*; điểm c, mục V *“ Nếu Bên A hủy Hợp đồng chuyển nhượng hoặc có bất kỳ hành vi nào cản trở hoàn tất chuyển nhượng Tài Sản Chuyển Nhượng theo Hợp đồng này thì phải trả cho Bên B số tiền gấp 3 lần toàn bộ giá trị đã thanh toán cho THA và đã thanh toán cho Bên A cũng như toàn bộ các chi phí khác phát sinh của Bên A”.* Thỏa thuận nêu trên phù hợp quy định tại Điều 418 BLDS – Thỏa thuận phạt vi phạm. Đến thời điểm này, Nguyên đơn vẫn chưa thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao tài sản cho Bị đơn, là bên vi phạm và có lỗi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Bị đơn, buộc Nguyên đơn trả cho Bị đơn số tiền 944.235.557.520 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 12 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu sau của Nguyên đơn Phạm Thị Diễm H:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2020 giữa bà Phạm Thị Diễm H và bà Nguyễn Thị Bích T;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/12/2020 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Bích T và ông Đào Trí N, số công chứng 018389, quyền số 12/2020/HĐGD – CCBN;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) số 007240/HĐGD lập ngày 12/6/2021 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị Diễm H và ông Đào Văn K, số công chứng 007240, quyền số 06/2021/HĐGD – CCBN;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022 giữa Bên thế chấp là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ (B) được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02084, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số: 015/2022/9165554/HĐUQ ngày 26/01/2022 giữa Bên ủy quyền là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên được ủy quyền là Ngân hàng TMCP Đ, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02085, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 21/4/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 08392, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, Số: 179/2022/9165554/VBSĐBSHĐTC ngày 20/10/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 22084, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01733 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Yêu cầu hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01734 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N trả lại cho bà Phạm Thị Diễm H bản chính giấy tờ liên quan đến toàn bộ nhà và đất tại B N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N và những người đang cư trú tại nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà, đất, giao trả lại toàn bộ nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Diễm H;

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N có trách nhiệm thanh toán tiền gốc của hợp đồng đặt cọc và tiền lãi do chậm thanh toán là 152.234.967.169 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Diễm H số tiền là 122.753.846.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn:

Buộc bà Phạm Thị Diễm H trả cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2020 là 944.235.557.520 đồng.

Buộc bà Phạm Thị Diễm H và các ông bà Khương Bảo T6, Khương Bảo T2, Phạm Thị Thanh X và các trẻ Khương Bảo Thanh T3, Khương Bảo Thanh T4, Nguyễn Diệp Bảo Q1, Khương Bảo T5 phải dọn ra và bàn giao phần nhà và đất đang chiếm hữu, sử dụng tại địa chỉ B N, Phường Đ, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Bích T.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Bích T về việc yêu cầu bà Phạm Thị Diễm H bồi thường số tiền 2.400.000.000 đồng do chiếm dụng căn nhà B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Nguyên đơn Phạm Thị Diễm H về việc yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên các ông bà Đào Văn K, Nguyễn Thị Bích T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00028 do U cấp ngày 30/01/2013.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Diễm H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 310.753.846 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 gồm biên lai số 0043903 ngày 4/8/2023 là 300.000 đồng và biên lai số 0044787 ngày 23/10/2023 là 527.317.779 đồng. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 216.863.933 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

- Ngày 24/6/2024 nguyên đơn có đơn kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố và các yêu cầu khác của bị đơn;

- Ngày 25/6/2024, bị đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn với số tiền là 2.400.000.000 đồng do việc nguyên đơn chiếm giữ bất hợp pháp tài sản là một phần nhà, đất tại B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bị đơn được công nhận quyền sở hữu hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn xác định yêu cầu kháng cáo như sau: sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp không sửa án được thì đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo đồng thời không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa án hay hủy án vì bản án sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật. Đối với số tiền phạt 944.235.557.520 đồng, đây là phạt vi phạm nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng theo Điều 418 Bộ luật dân sự (vì hợp đồng đặt cọc có quy định hai khoản phạt theo Điều 328 và Điều 418 Bộ luật dân sự). Khoản phạt tiền này là phạt theo Điều 418 Bộ luật dân sự độc lập hoàn toàn không phải là phạt cọc. Tuy nhiên, đối với số tiền phạt mà cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn là số tiền phạt quá lớn, nguyên đơn không có khả năng thực hiện. Bị đơn tự nguyện giảm số tiền này xuống, ngang bằng với số tiền mà bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn (122.753.846.000 đồng) và đề nghị Tòa cho phép bị đơn được bù trừ nghĩa vụ với nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn không ai phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho nhau; Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có trách nhiệm bàn giao nhà, đất đó cho

bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố đòi bồi thường thiệt hại 2.400.000.000 đồng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

Phản tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020; hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020; hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) ngày 12/6/2021; hủy GCN số vào sổ CH 01733, CH 01734 do U cấp ngày 31/8/2022 thì yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà T, ông K, ông N liên đới thanh toán cho bà H số tiền mua nhà, đất còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 là 190.184.043.734 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 cho đến khi thanh toán đủ, tạm tính đến ngày 30/5/2024 là 84.804.769.435 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 274.988.813.169 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn còn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022 giữa Bên thế chấp là ông K và bà T với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ (B) được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02084, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số: 015/2022/9165554/HĐUQ ngày 26/01/2022 giữa Bên ủy quyền là ông K và bà T với Bên được ủy quyền là Ngân hàng TMCP Đ, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02085, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSĐBSHĐTC ngày 21/4/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông K, bà T được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 08392, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên bố vô hiệu đối với văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022; số 179/2022/9165554 ngày 20/10/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông K, bà T được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 22084, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại GCN số CH 01733, số CH 01734 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do U cấp cho ông K, bà T ngày 31/8/2022;

- Buộc ông K, bà T, ông N và những người đang cư trú tại nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà, đất, giao trả lại toàn bộ nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H;

- Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận đối với toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra nguyên đơn không đồng ý với các khoản tiền mà bà T đã giao nộp tài liệu cho Tòa án (gồm các khoản tiền lãi chậm thi hành án, nộp tạm ứng chờ xử lý tại thi hành án, tất cả các khoản thuế, các khoản phí trước bạ, phí công chứng, tiền sử dụng đất ở, chậm nộp điều tiết ngân sách địa phương, các khoản chi phí bà T tự thuê dịch vụ để xin phép tháo dỡ nhà, giấy phép xây dựng, và các khoản chi phí khác mà bị đơn giao nộp tài liệu). Vì các khoản tiền trên (nếu có) là các khoản tiền do phía bà T tự ý thực hiện, không thông qua, không thông báo cho bà H, hoặc không thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020. Do đó, đối với các khoản tiền theo các tài liệu bà T cung cấp, thì nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét không xác định đây là các khoản tiền bà T đã thanh toán cho bà H, nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020 của bà T không được cản trừ các khoản tiền nêu trên.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà H trả cho bà T 944.235.557.520 đồng do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, phải chịu phạt gấp 3 lần tiền cọc là không có cơ sở, vì: bà T chưa từng yêu cầu bà H bàn giao nhà cho bà T. Do đó bà H không vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, không vi phạm thời hạn giao nhà. Phía bà T tự ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng không đúng với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà T. Phía ông K, bà T tự thực hiện các thủ tục nộp thuế, phí, đăng bộ sang tên căn nhà cho ông K, bà T mà không thông báo cho bà H biết, không được sự đồng ý của bà H. Do đó, không thể nào ràng buộc trách nhiệm của bà H với các nghĩa vụ được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng do ông N ký với ông K. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bà T không thừa nhận rằng tháng 4/2021 giữa bà H đã thỏa thuận lại về việc bà H chỉ bán 1.000 m² nhà đất cho bà T với giá 470.000.000.000 đồng, còn bà H giữ lại 303.8 m² nhưng cũng không giải thích được tại sao hợp đồng giữa ông N với ông K lại ghi giá chuyển nhượng 434.717.000.000 đồng, việc bà T tự áp đặt số tiền thanh toán theo giá 434.717.000.000 đồng, tự áp đặt số tiền còn lại phải thanh toán là hơn 85 tỷ đồng thể hiện sự vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thể nào buộc bà H phải giao nhà trong khi các bên đã khởi kiện, tranh chấp tại Tòa án. Đối với phần bà T yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại là 2,4 tỷ đồng, bản án sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng bị đơn không chứng minh được thiệt hại thực tế, mối quan hệ nhân quả và nguyên đơn đã bị phạt 03 lần khoản đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu này; nhận định nêu trên của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, chưa đầy đủ. Yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn không có cơ sở phát sinh từ việc bị đơn không yêu cầu bàn giao nhà, không đến nhận nhà

đồng thời bị đơn là bên vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc phát sinh tranh chấp giữa các bên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông K, ông N trình bày: ngày 19/12/2020, nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn bán toàn bộ căn nhà B N, phường Đ, Quận A cho bị đơn, việc đặt cọc phù hợp quy định tại điều 328 BLDS về đặt cọc. Nội dung của hợp đồng đặt cọc không trái quy định của pháp luật. Về hình thức hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản phù hợp quy định tại điều 117 BLDS về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng chứng nhận nên phát sinh hiệu lực và thực tế là bị đơn và người liên quan đã thực hiện hoàn tất các công việc được ủy quyền, do đó không có căn cứ pháp luật để tuyên bố hợp đồng ủy quyền này vô hiệu. Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền, ông N đã nhân danh và đại diện nguyên đơn ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là chồng của bị đơn, tại Văn phòng C. Việc giao kết các giao dịch này phù hợp quy định tại Điều 117 BLDS về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn. Đối với các yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất liên quan đến nhà, đất 219 Nguyễn Văn T7 mà bị đơn và ông K đang đứng tên sử dụng, các giấy chứng nhận này, đã được đăng ký cập nhật sang tên và cấp đổi theo nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/06/2021, bên mua là bị đơn đã hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ và đăng ký cập nhật sang tên tại Văn phòng Đ có thẩm quyền, việc mua bán đã hoàn tất và đến nay chưa có cơ quan có thẩm quyền nào phán quyết giao dịch này là vô hiệu, và trên thực tế bị đơn đã nhiều lần giao dịch thế chấp toàn bộ nhà đất B N, phường Đ, quận A cho Ngân hàng cho thấy các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà, đất 219 N của bị đơn là hoàn toàn hợp pháp, nên đề nghị không chấp nhận tất cả các yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, và các giao dịch thế chấp, đăng ký thế chấp mà bị đơn và Ngân hàng đã giao dịch hợp lệ.

Bị đơn khẳng định, việc mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với nhà đất 219 Nguyễn Văn T7, bị đơn đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo giá mua bán do nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận trong Hợp đồng Đặt cọc, tại khoản 2, Mục II: Tổng giá mua: có nội dung “*Hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ Tài Sản Chuyển Nhượng được xác nhận bởi phòng công chứng có thẩm quyền sẽ ghi đầy đủ và toàn bộ Tổng giá mua. Đồng thời, T9 giá mua chỉ được thanh toán phụ thuộc vào việc thỏa mãn các điều kiện đáp ứng được các yêu cầu của Bên B*”, có rất nhiều điều kiện được thỏa thuận trong Hợp đồng Đặt cọc, nhưng Nguyên đơn không đáp ứng được;

Và tại khoản 4, mục III quy định: “*...để tránh nhầm lẫn, Bên B và/hoặc Người được chỉ định được quyền tự mình đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng*

được công chứng hoặc chỉ định bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào khác đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng được công chứng (“Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng”) và Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng đó, được coi là đã thanh toán đủ cho Bên A toàn bộ các khoản tiền do Bên B thanh toán như thể Bên Chỉ Định Nhận Chuyển Nhượng đó chính là Bên B”.

Việc thỏa thuận về tổng giá mua bán của các bên, phù hợp quy định tại khoản 1, Điều 433 Bộ luật Dân sự: Giá, phương thức thanh toán, do các bên thỏa thuận.

Hơn nữa, việc ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông N đại diện và nhân danh nguyên đơn thực hiện, theo sự ủy quyền của nguyên đơn, ông N đã xác nhận thanh toán đủ tiền mua bán nhà, nên trách nhiệm liên quan đến việc thanh toán tiền mua bán nhà, đất 219 Nguyễn Văn T7, theo hợp đồng mua bán, chuyển nhượng này không thuộc trách nhiệm của bị đơn. Nếu nguyên đơn thấy rằng bị thiệt hại, thì nguyên đơn có thể khởi kiện ông N, thì mới đúng đối tượng.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền làm tròn 190 tỷ đồng, là tiền mua bán nhà mà bị đơn chưa thanh toán và lãi suất chậm thanh toán được làm tròn hơn 60 tỷ đồng, trong trường hợp các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được tòa án chấp nhận, là hoàn toàn không có căn cứ, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, hiện tại bị đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ sở hữu nhà và có quyền sử dụng đối với toàn bộ nhà đất số 219 N, theo các Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất số CH 01733 và số CH 01734, nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn và tất cả những người đang chiếm dụng bất hợp pháp nhà đất B N, phường Đ, quận A là đúng quy định, đề nghị xem xét chấp nhận;

Ngoài ra, việc nguyên đơn chiếm dụng bất hợp pháp nhà đất nêu trên có diện tích tương đương 300 m², xâm phạm đến quyền sử dụng của bị đơn được nhà nước công nhận, vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, đất 219 Nguyễn Văn T7 cho bị đơn theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được đã gây ra thiệt hại cho bị đơn được tạm tính theo căn cứ và tham vấn giá thuê mặt bằng tại khu vực phường Đ (đã được Bị đơn cung cấp cho quý tòa), ước tính 100.000.000đ/tháng, tính từ ngày vi phạm 12/11/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 30/05/2024 là tương đương 30 tháng, với tổng tiền thiệt hại là 3.000.000.000đ, do đó yêu cầu phản tố này của bị đơn là có cơ sở, phù hợp Điều 360 BLDS – Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ ;

Điều 361 BLDS - Thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, Điều 419 BLDS – Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng, nên đề nghị xem xét chấp nhận.

Bên cạnh đó, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020, cũng có quy định về điều khoản phạt vi phạm, tại khoản 6, mục III “*Bên A vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong hợp đồng này, không thực hiện, từ chối thực hiện, hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào...thì Bên A phải bồi thường gấp 3 lần Khoản phải trả Thi hành án...*” và được lặp lại tại điểm c, mục V “*Nếu Bên A hủy Hợp đồng chuyển nhượng hoặc có bất kỳ hành vi nào cản trở hoàn tất chuyển nhượng Tài Sản Chuyển Nhượng theo Hợp đồng này thì phải trả cho Bên B số tiền gấp 3 lần toàn bộ giá trị đã thanh toán cho THA và đã thanh toán cho Bên A cũng như toàn bộ các chi phí khác phát sinh của Bên A*” việc thỏa thuận này, phù hợp quy định tại Điều 418 BLDS – Thỏa thuận phạt vi phạm.

Đến thời điểm này, Bên A vẫn chưa thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao tài sản cho bị đơn; Nguyên đơn chẳng những không đáp ứng, cũng không thực hiện các điều kiện chuyển nhượng đã thỏa thuận, lại còn tranh chấp yêu cầu hủy việc mua bán...Bên A là bên vi phạm và có lỗi, nên phải chịu phạt theo quy định của Hợp đồng đặt cọc với tổng số tiền 944.235.557.520 đồng, đề nghị xem xét chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn đã thể hiện sự thiện chí hòa giải, và do số tiền phạt mà tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là quá lớn, nguyên đơn lại là người cao tuổi, nên bị đơn tự nguyện giảm số tiền này xuống, ngang bằng với số tiền mà bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn, như vậy các bên bù trừ nghĩa vụ, nguyên đơn và bị đơn không ai phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên kia. Sự tự nguyện này của bị đơn có lợi cho nguyên đơn, nên đề nghị HĐXX xem xét công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bác bỏ toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: nguyên đơn, căn cứ vào khoản 3 Điều 413 Bộ luật Dân sự 2015 để hủy hợp đồng đặt cọc vì cho rằng bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán - đó là còn thiếu 190.184.043.734 đồng theo hợp đồng đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán cho đến khi thanh toán đủ, tạm tính đến ngày 30/5/2024 là 84.804.769.435 đồng, tổng cộng là 274.988.813.169 đồng:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020, đôi bên xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo

đức xã hội, việc xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng nhà đất. Hợp đồng đặt cọc có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Xét hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật kể từ ngày được xác lập 19/12/2020, các bên tham gia hợp đồng, có nghĩa vụ thực hiện theo đúng những nội dung đã ký kết trong hợp đồng. Do vậy, không có căn cứ hủy Hợp đồng đặt cọc như kháng cáo của nguyên đơn.

- Hợp đồng ủy quyền: Theo nội dung ủy quyền thể hiện: bị đơn và/hoặc ông Đào Trí N thực hiện các công việc của liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của nguyên đơn phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7a Luật Thi hành án Dân sự: “Tự mình hoặc ủy quyền cho người khác yêu cầu thi hành án”; Nội dung ủy quyền còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ phát sinh sau khi nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản nêu trên.

Mặt khác, hợp đồng ủy quyền phát sinh trên cơ sở thỏa thuận giữa đôi bên trong Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều III.1 (a) *“Vào ngày ký Hợp Đồng này, Bên A sẽ cùng với Bên B và/hoặc cá nhân/đơn vị được Bên B chỉ định bằng văn bản (“Người Được Chỉ Định”) ký kết các hợp đồng ủy quyền tương ứng và được văn phòng công chứng có thẩm quyền xác nhận”*

Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các Điều 134, 135, 158 của Bộ luật Dân sự 2015, đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Nên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về hủy Hợp đồng ủy quyền.

- Hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 12/6/2021, ông Đào Trí N là đại diện hợp pháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn K (chồng của bị đơn) tự nguyện giao kết bằng văn bản, được Văn phòng C công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định; tại thời điểm ký kết hợp đồng. Các bên ký kết đều có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập

Xét nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, tại thời điểm này nguyên đơn đã được toàn quyền sở hữu, sử dụng tài sản chuyển nhượng theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01733 và CH 01734 ngày 31/8/2022 Ủy ban nhân dân Quận U đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đào Trí N đã thực hiện hành vi chuyển nhượng đúng theo nội dung đã được ủy quyền tại hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn tranh chấp xuất phát từ việc thanh toán tiền theo hợp đồng đặt cọc. Nên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về hủy Hợp đồng chuyển nhượng.

- Hủy cập nhật sang tên của ông K, bà T trên các giấy chứng nhận:

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 31/8/2022 ông ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T đã được cập nhật sang tên trên 02 giấy chứng nhận số CH 01733 và CH 01734 ngày 31/8/2022 do Ủy ban nhân dân Quận U. Việc cập nhật sang tên được thực hiện căn cứ vào các giao dịch dân sự hợp pháp có hiệu lực pháp luật. Nên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc hủy cập nhật và buộc bị đơn, ông Đào Trí N, ông Đào Văn K phải trả lại bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà.

- Hủy các văn bản liên quan đến việc ông K, bà T thế chấp nhà đất cho Ngân hàng: Ông K và bà T thực hiện quyền của chủ sở hữu để thế chấp tài sản cho Ngân hàng đúng theo trình tự thủ tục quy định. Nên, không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về: tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm.

- Đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán số tiền gấp 3 lần khoản phải thi hành án do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà (diện tích 303,8m²):

Căn cứ thỏa thuận tại Điều III.1 (d) của hợp đồng đặt cọc và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, có quy định: *“Bên A bàn giao nhà và quyền sử dụng đất quy định tại Điều 1 nêu trên cho bên B trong vòng 5 (năm) tháng kể từ ngày hợp đồng này được công chứng”*.

Tại Điều III.6 của hợp đồng đặt cọc: *“Các nghĩa vụ của Bên A phát sinh ngay lập tức kể từ thời điểm ký Hợp Đồng này, trong trường hợp Bên A vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng này, không thực hiện, từ chối thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào, hoặc từ chối ký kết hợp đồng hoặc hứa bán cho bất kỳ bên thứ ba nào thì Bên A sẽ phải bồi thường gấp ba lần Khoản Phải Trả THA. Đồng thời, Tài Sản Chuyển Nhượng cũng sẽ không được chuyển giao cho bất kỳ bên thứ ba nào”*.

Đến thời điểm hiện nay, nguyên đơn và gia đình vẫn chiếm hữu, sử dụng 01 phần căn nhà (diện tích 303,8m²), nên đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều III.1 (d) của hợp đồng đặt cọc và vi phạm Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng.

Đôi bên có thỏa thuận về phạt cọc trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng tài sản. Tuy nhiên, yêu cầu phản tố bị đơn chỉ buộc nguyên đơn phải bồi thường gấp 3 lần khoản tiền phải thi hành án là có căn cứ và có lợi hơn cho nguyên đơn so với việc áp dụng chế tài quy định tại Điều V (c) của hợp đồng đặt cọc.

Bản án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường gấp 3 lần khoản phải thi hành án là có cơ sở chấp nhận. Nên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chiếm giữ một phần căn nhà là 2.400.000.000 đồng: Bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao nhà dẫn đến việc bị đơn không sử dụng, khai thác được tài sản. Nhưng, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại xảy ra. Hơn nữa, như phân tích nêu trên thì việc nguyên đơn chiếm giữ 01 phần

căn nhà là vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bị chế tài bằng khoản phạt gấp 3 lần khoản tiền thực hiện nghĩa vụ thi hành án ($314.745.185.840 \times 3 = 944.235.557.520$ đồng).

Ngoài ra qua đối chiếu với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc về phương thức thanh toán, đối chiếu với số tiền bị đơn đã thanh toán nên xác định bị đơn còn thiếu nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 122.753.846.000 đồng, do đó chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về số tiền mà bị đơn còn thiếu chưa thanh toán.

Từ những phân tích trên xét bản án sơ thẩm tuyên xử đúng quy định pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Đối với nguyên đơn thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; Đối với bị đơn đã tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Văn phòng C, Công ty TNHH D1, ông Khương Bảo T2, ông Lê Văn M được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 293/2020/DS – PT ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn được toàn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ B N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán phần giá trị di sản cho các đồng thừa kế.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố và các yêu cầu khác của bị đơn:

[3.1] Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2020: nguyên đơn căn cứ vào khoản 3 Điều 413 Bộ luật Dân sự 2015 để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vì cho rằng bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán, còn thiếu 190.184.043.734 đồng theo hợp đồng đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 30/5/2024 là 84.804.769.435 đồng, tổng cộng là 274.988.813.169 đồng, nhận thấy:

- Hợp đồng đặt cọc được nguyên đơn và bị đơn xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập là hợp đồng đặt cọc để “đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất”, trong đó tài sản mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nội dung thỏa thuận của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Theo đó, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn tất các công việc liên quan đến việc bàn giao tài sản chuyển nhượng và ủy quyền cho bị đơn và/hoặc cá nhân/đơn vị được bị đơn chỉ định, như bàn giao tài sản chuyển nhượng trong tình trạng trống, bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn, thanh toán các khoản phải thi hành án; Bị đơn có nghĩa vụ thực hiện các công việc theo ủy quyền của nguyên đơn, thanh toán các khoản tiền theo điều kiện và phương thức thanh toán đã thỏa thuận; sau khi hoàn tất việc cập nhật toàn quyền sở hữu trên giấy chứng nhận, nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cho bị đơn hoặc người được bị đơn chỉ định.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật kể từ ngày được xác lập phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng, có nghĩa vụ thực hiện theo đúng những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã đối chiếu với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc về điều kiện, phương thức thanh toán, đối chiếu với số tiền bị đơn đã thanh toán để xác định bị đơn còn thiếu số tiền chưa thanh toán là 122.753.846.000 đồng, nên đã chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về số tiền mà bị đơn còn thiếu chưa thanh toán là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ hủy Hợp đồng đặt cọc theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3.2] Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020, nhận thấy:

- Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn là người đang có nghĩa vụ phải thi hành án theo Thông báo về việc thi hành án số 485/TB-CTHADS ngày 16/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, về nghĩa vụ thanh toán cho các đồng thừa kế giá trị di sản thừa kế được chia là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi thi hành án xong nguyên đơn sẽ thực hiện các thủ tục liên quan để cập nhật giấy chứng nhận thể hiện nguyên đơn là chủ sở hữu, sử dụng duy nhất của căn nhà.

- Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền được nguyên đơn, bị đơn và ông Đào Trí N tự nguyện xác lập bằng văn bản, được Văn phòng Công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập.

- Về nội dung ủy quyền thể hiện: nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn và/hoặc ông Đào Trí N thực hiện các công việc liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7a Luật Thi hành án Dân sự: “Tự mình hoặc ủy quyền cho người khác yêu cầu thi hành án”. Nội dung ủy quyền còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ phát sinh sau khi nguyên đơn được toàn

quyền sở hữu tài sản nêu trên. Như vậy, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Mặt khác, hợp đồng ủy quyền phát sinh trên cơ sở thỏa thuận giữa đôi bên trong Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều III.1 (a) “Vào ngày ký Hợp Đồng này, Bên A sẽ cùng với Bên B và/hoặc cá nhân/đơn vị được Bên B chỉ định bằng văn bản ("Người Được Chỉ Định") ký kết các hợp đồng ủy quyền tương ứng và được văn phòng công chứng có thẩm quyền xác nhận”.

- Nguyên đơn cho rằng, hợp đồng ủy quyền vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được vì hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền bị trùng một phần dẫn đến khả năng bị đơn ký chuyển nhượng căn nhà cho chính mình hoặc bị đơn ký chuyển nhượng cho bất kỳ bên thứ ba nào khác làm cho xung đột quyền và nghĩa vụ với hợp đồng đặt cọc. Trình bày của nguyên đơn không có căn cứ, vì nội dung hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ý chí của nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển giao tài sản thông qua giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì thời điểm này nguyên đơn chưa phải là chủ sở hữu duy nhất tài sản này.

- Còn đối với hợp đồng ủy quyền thì bên nhận ủy quyền chỉ thực hiện công việc, thực hiện hành vi theo yêu cầu của người ủy quyền phù hợp thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc. Nếu bị đơn là người được ủy quyền có hành vi chuyển nhượng cho chính mình cũng không trái quy định của pháp luật vì bên chuyển nhượng vẫn chính là nguyên đơn, nên bị đơn chỉ đại diện cho nguyên đơn thực hiện hành vi chuyển nhượng theo nội dung đã được ủy quyền. Thực tế, thì bên đại diện cho nguyên đơn chuyển nhượng nhà đất là ông Đào Trí N cũng là người được nguyên đơn ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020.

Do vậy, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các Điều 134, 135, 158 của Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, hợp đồng ủy quyền có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ông Đào Trí N đã thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là có cơ sở. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

[3.3] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2021, nhận thấy:

- Ngày 12/6/2021, ông Đào Trí N là đại diện hợp pháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn K (chồng của bị đơn) tự nguyện giao kết bằng văn bản, được Văn phòng C công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên ký kết đều có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự

nên là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia giao dịch phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng.

- Nội dung thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm này, nguyên đơn đã được toàn quyền sở hữu, sử dụng tài sản chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số BN013662, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00028 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 30/01/2013, đăng ký biến động ngày 11/6/2021. Ông Đào Trí N đã thực hiện hành vi chuyển nhượng đúng theo nội dung đã được ủy quyền tại hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2020.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[3.4] Về yêu cầu hủy cập nhật biến động tại các Giấy chứng nhận do U cấp cho ông K, bà T ngày 31/8/2022, nhận thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T đã được cập nhật sang tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH01733 và CH01734 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 31/8/2022. Việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền là thủ tục hành chính căn cứ vào các giao dịch dân sự hợp pháp có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy cập nhật cùng yêu cầu buộc bị đơn, ông Đào Trí N, ông Đào Văn K phải trả lại bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà.

[3.5] Đối với yêu cầu hủy các văn bản liên quan đến việc ông K, bà T thế chấp nhà, đất cho Ngân hàng, nhận thấy:

Ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T thực hiện quyền của chủ sở hữu để thế chấp tài sản cho Ngân hàng đúng theo trình tự thủ tục quy định. Cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về: tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ; Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3.6] Đối với yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán số tiền gấp 3 lần khoản phải thi hành án do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà (diện tích 303,8m²), nhận thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều III.1 (d) của hợp đồng đặt cọc và Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng có nội dung: “Bên A bàn giao nhà và quyền sử dụng đất quy định tại Điều 1 nêu trên cho bên B trong vòng 5 (năm) tháng kể từ ngày hợp đồng này được công chứng”. Và theo thỏa thuận tại Điều III.6 của hợp đồng đặt cọc, thể hiện: “Các nghĩa vụ của Bên A phát sinh ngay lập tức kể từ thời điểm ký Hợp Đồng

này, trong trường hợp Bên A vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng này, không thực hiện, từ chối thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào, hoặc từ chối ký kết hợp đồng hoặc hứa bán cho bất kỳ bên thứ ba nào thì Bên A sẽ phải bồi thường gấp ba lần Khoản Phải Trả THA. Đồng thời, Tài Sản Chuyển Nhượng cũng sẽ không được chuyển giao cho bất kỳ bên thứ ba nào”. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận cho đến thời điểm hiện nay, nguyên đơn và gia đình vẫn đang sử dụng 01 phần căn nhà (diện tích 303,8m²) là đã vi phạm nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng theo điều 418 BLDS, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn chịu phạt gấp 3 lần khoản phải thi hành án là phù hợp theo thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng và nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phù hợp theo quy định tại điều 418 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: đối với số tiền phạt 944.235.557.520 đồng mà cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn là số tiền phạt quá lớn, nguyên đơn không có khả năng thực hiện. Bị đơn tự nguyện giảm số tiền này xuống, ngang bằng với số tiền mà bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn (122.753.846.000 đồng) cho bị đơn được bù trừ nghĩa vụ với nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn không ai phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên kia.

Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bị đơn và sự tự nguyện này của bị đơn có lợi cho nguyên đơn được HĐXX ghi nhận. Như vậy, sau khi bù trừ số tiền phạt mà bị đơn tự nguyện giảm xuống còn đúng bằng số tiền 122.753.846.000 đồng vào số tiền 122.753.846.000 đồng mà bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho nhau: đối với bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn; ngược lại, nguyên đơn cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung này. Đây là tình tiết mới tại phiên tòa, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3.7] Về yêu cầu buộc nguyên đơn và những người liên quan bàn giao phần căn nhà đang chiếm hữu, sử dụng: Đến nay, nguyên đơn và gia đình vẫn đang chiếm hữu, sử dụng một phần căn nhà, diện tích khoảng 303,8 m² là vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản theo Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 434 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc nguyên đơn và những người trong gia đình phải dọn ra và bàn giao phần căn nhà đang chiếm hữu, sử dụng cho bị đơn là có căn cứ. Đồng thời, căn cứ khoản 3 Điều 434 của Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 122.753.846.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán phần chênh lệch là 152.234.967.169 đồng là có cơ sở. Do

đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc trường hợp Tòa án không hủy các hợp đồng đề nghị bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc 190.184.043.734 đồng và tiền lãi 84.804.769.435 đồng, tổng cộng 274.988.813.169 đồng là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại do nguyên đơn chiếm giữ một phần căn nhà là 2.400.000.000 đồng: Bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao nhà dẫn đến việc bị đơn không sử dụng, khai thác được tài sản. Như phân tích nêu trên thì việc nguyên đơn chiếm giữ 01 phần căn nhà là vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bị chế tài bằng khoản phạt gấp 3 lần khoản tiền thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho các thừa kế. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu hủy đăng ký biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00028. Việc việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, cấp sơ thẩm đã đình chỉ là đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nhưng do ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc giảm một phần tiền phạt cho nguyên đơn nên sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 148, 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 418, 328, 357, khoản 1 và khoản 3 Điều 434, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Luật Thi hành án Dân sự,

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Diễm H;
- Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc giảm một phần tiền phạt cho nguyên đơn.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu sau của Nguyên đơn Phạm Thị Diễm H:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2020 giữa bà Phạm Thị Diễm H và bà Nguyễn Thị Bích T;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/12/2020 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Bích T và ông Đào Trí N, số công chứng 018389, quyền số 12/2020/HĐGD – CCBN;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) số 007240/HĐGD lập ngày 12/6/2021 tại Văn phòng C giữa bà Phạm Thị Diễm H và ông Đào Văn K, số công chứng 007240, quyền số 06/2021/HĐGD – CCBN;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022 giữa Bên thế chấp là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ (B) được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02084, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số: 015/2022/9165554/HĐUQ ngày 26/01/2022 giữa Bên ủy quyền là ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T với Bên được ủy quyền là Ngân hàng TMCP Đ, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 02085, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 26/01/2022, số 69/2022/9165554/VBSDBSHĐTC ngày 21/4/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 08392, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014/2022/9165554/HĐTC ngày 26/01/2022, Số: 179/2022/9165554/VBSĐBSSHĐTC ngày 20/10/2022 giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ với Bên thế chấp là ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T, được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 22084, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD,

- Yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01733 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành

phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Yêu cầu hủy toàn bộ nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01734 đối với nhà, đất tại địa chỉ B (một phần) N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân Quận U cấp cho ông Đào Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T ngày 31/8/2022;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N trả lại cho bà Phạm Thị Diễm H bản chính giấy tờ liên quan đến toàn bộ nhà và đất tại B N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N và những người đang cư trú tại nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà, đất, giao trả lại toàn bộ nhà, đất số B N, phường Đ, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Diễm H;

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Bích T, ông Đào Văn K, ông Đào Trí N có trách nhiệm thanh toán tiền gốc của hợp đồng đặt cọc và tiền lãi do chậm thanh toán là 152.234.967.169 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Diễm H số tiền là 122.753.846.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn:

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý giảm số tiền phạt 944.235.557.520 đồng xuống ngang bằng số tiền 122.753.846.000 đồng.

- Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền phạt do chậm bàn giao nhà, đất là 122.753.846.000 đồng.

- Bù trừ nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn và bị đơn tuyên tại (2) và (3) thì các bên nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đối với nhau; không bên nào phải thanh toán cho nhau.

- Buộc bà Phạm Thị Diễm H và các ông bà Khương Bảo T6, Khương Bảo T2, Phạm Thị Thanh X và các trẻ Khương Bảo Thanh T3, Khương Bảo Thanh T4, Nguyễn Diệp Bảo Q1, Khương Bảo T5 phải dọn ra và bàn giao phần nhà và đất đang chiếm hữu, sử dụng tại địa chỉ B N, phường Đ, Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Bích T.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Bích T về việc yêu cầu bà Phạm Thị Diễm H bồi thường số tiền 2.400.000.000 đồng do chiếm dụng căn nhà B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Nguyên đơn Phạm Thị Diễm H về việc yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên các ông bà Đào Văn K, Nguyễn Thị Bích T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00028 do U cấp ngày 30/01/2013.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Diễm H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 310.753.846 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1 gồm biên lai số 0043903 ngày 4/8/2023 là 300.000 đồng và biên lai số 0044787 ngày 23/10/2023 là 527.317.779 đồng. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 216.863.933 đồng.

7. Về án phí phúc thẩm: - Bà Phạm Thị Diễm H được miễn án phí phúc thẩm.

- H1 lại cho bà Nguyễn Thị Bích T án phí tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0039536 ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1.

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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TAND Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương



