

**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: 1194 /2025/DS-PT.

Ngày: 17/9/2025.

V/v: *Tranh chấp yêu cầu 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 Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.*

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 689/DSPT ngày 21 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4163/2025/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15106/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Như B, sinh năm 1954. (Có mặt)

*Địa chỉ: Số B đường P, Phường G, Quận H (nay là phường B), Thành phố
Hồ Chí Minh.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần
Hoàng Hải P – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)*

- Bị đơn: Văn phòng C (Trước là Văn phòng C1).

Địa chỉ: Số E đường L, Phường B, Quận A (nay là V), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Bùi Lê An T, sinh năm 1983. (Có mặt)

Bà Lê Thị Minh N, sinh năm 1954. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E đường L, Phường B, Quận A (nay là V), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1957. (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà M: Ông Đỗ Như B, sinh năm 1954. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường P, Phường G, Quận H (nay là B), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, Phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 1138/2016/QĐDS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người giám hộ (hiện nay) của bà Trần Thị Mỹ H: Ông Lê Xuân T1, sinh năm 1987. (Trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 27/08/2018 của Ủy ban nhân dân Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, Phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người giám hộ (trước đây) của bà Trần Thị Mỹ H: Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1971. (Trích lục đăng ký giám hộ số 02/TLGH ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường T, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: Số H đường I, Phường I, Quận T (nay là phường T), Thành

Địa chỉ: Số 11 Đường L, Phường L, Quận L (nay là Phường L), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Tân Thành L, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

2

Địa chỉ: Số A ấp A, xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: 9 H, phường B (phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng C2.

Địa chỉ: E N, xã T (Thị trấn T, huyện B cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của văn phòng: Ông Hoàng Văn T2, sinh năm ... (Vắng mặt)

Địa chỉ: E6/12 N, xã T (Thị trấn T, huyện B cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

7. Trẻ Phạm Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 2009.

8. Trẻ Phạm Nguyễn Trâm A1, sinh năm 2014. Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trâm A1 và Quỳnh A là ông Phạm Quốc V (cha) hoặc bà Nguyễn Thị G (mẹ).

Cùng địa chỉ: Số A đường P, ấp E, xã H, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Văn phòng C và bà Nguyễn Kim M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Đỗ Như B trình bày:*

Ông Đỗ Như B và bà Nguyễn Kim M là vợ chồng, kết hôn năm 1986, theo Giấy đăng ký kết hôn số 10, ngày 25 tháng 02 năm 1986 của Ủy ban nhân dân Quận H3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại ông B và bà M vẫn trong thời kỳ hôn nhân.

Lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ744131, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M. Đây là tài sản chung của ông B và bà M nhưng bà M đã tự ý ủy quyền cho bà Trần Thị Kim H2 thực hiện các quyền liên quan đến lô đất (giấy độc thân

của bà M không biết do ai làm để thực hiện ký hợp đồng ủy quyền), từ đó bà H2 ủy quyền lại cho ông Tân Thành L. Ngày 20 tháng 7 năm 2016, ông L – đại diện cho bà M chuyển nhượng lô đất cho bà Nguyễn Thị G. Ông B không biết những người ký kết hợp đồng giao nhận tiền với nhau như thế nào nhưng bà M không nhận một khoản tiền nào của ai. Hiện tại, bà G đang quản lý sử dụng lô đất, trên đất có căn nhà do vợ chồng ông B – bà M xây dựng trước đó và gia đình bà G

3

đang ở. Các bên tham gia các giao dịch trên là trái pháp luật. Do đó, ông Đỗ Như B có các yêu cầu sau đây:

1. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 ký giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Kim M; bên được ủy quyền bà Trần Thị Mỹ H, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 12 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 06600, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD.
2. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 26/04/2016 ký giữa bên ủy quyền lại là bà Trần Thị Mỹ H; bên được ủy quyền lại là ông Tân Thành L, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 28 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 07680, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD.
3. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim M (do ông Tân Thành L làm đại diện); bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng lô đất 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 20 tháng 7 năm 2016, số công chứng: 004356, quyền số: 07/2016/HĐGD-CCAL.
4. Yêu cầu bà Nguyễn Thị G và những người đang ở trong căn nhà xây dựng trên đất giao lại đất và nhà cho vợ chồng ông B – bà M. Giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ744131 cho vợ chồng ông B – bà M.
5. Yêu cầu Văn phòng C1 bồi thường số tiền gia đình ông B phải thuê nhà ở từ tháng 4/2012 đến tháng 10/2024 là 101 tháng, 4.000.000 đồng/tháng, số tiền là 404.000.000 đồng.

Những người tham gia ký kết hợp đồng tự chịu trách nhiệm với nhau khi giao dịch vô hiệu, không liên quan gì đến ông B.

Bà Nguyễn Thị G yêu cầu ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M, Văn phòng C1, Văn phòng C2 liên đới bồi thường số tiền là 970.447.000 đồng, ông B không chấp nhận vì giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu không phải do lỗi của ông B.

** Bị đơn Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn T3, ông Bùi Lê An T và bà Trần Tú V1 trình bày:*

1. Đối với Hợp đồng ủy quyền ký giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Kim M; bên được ủy quyền bà Trần Thị Mỹ H, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 12 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 06600, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD về việc ủy quyền thực hiện các quyền liên quan đến thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh: Tại thời điểm công chứng, bà M và bà H đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 40 của Luật công chứng gồm: Chứng minh nhân dân của bà M, bà H; Sổ hộ khẩu của bà M, bà H; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M; Giấy chứng nhận

4

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ744131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M ; Trích sao thông báo nộp lệ phí trước bạ. Công chứng viên có kiểm tra, đối chiếu đầy đủ bản chính. Trong đó, bà M có xuất trình giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ghi rõ nội dung bà M chưa đăng ký kết hôn với ai để chứng minh quyền sử dụng đất tại thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng do bà M tạo lập. Vì vậy, bà M một mình tham gia giao dịch này với tư cách bên ủy quyền là phù hợp với quy định pháp luật. Nội dung văn bản bà M ủy quyền cho bà H nhân danh và thay mặt mình thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản là đối tượng của Hợp đồng ủy quyền đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai (tại thời điểm công chứng, Công chứng viên có kiểm tra thông tin ngăn chặn của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản giao dịch không bị ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền). Như vậy, việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà M và bà H của Văn phòng C là đúng theo quy định pháp luật về công chứng.

2. Đối với Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ký giữa bên ủy quyền lại là bà Trần Thị Mỹ H; bên được ủy quyền lại là ông Tân Thành L, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 28 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 07680, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD về việc ủy quyền lại thực hiện các quyền liên quan đến thửa 603, tờ bản đồ tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm công chứng, bà H và ông L đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 40 của Luật công chứng gồm: Chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu của bà H, ông L; Hợp đồng ủy quyền số 06600 ngày 12 tháng 4 năm

2016 (bà H cam kết hợp đồng ủy quyền này vẫn chưa bị hủy bỏ và vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M; Trích sao thông báo nộp lệ phí trước bạ. Công chứng viên có kiểm tra và đối chiếu đầy đủ bản chính. Khi công chứng, bà H và ông L đã đọc lại dự thảo văn bản công chứng, đã xác nhận trên văn bản công chứng đúng ý chỉ, “đã đọc và đồng ý” ký tên, điểm chỉ vào văn bản công chứng trước sự có mặt của Công chứng viên. Như vậy, văn bản công chứng đã thể hiện đúng ý chí của bà H và ông L. Nội dung văn bản, theo Hợp đồng ủy quyền số 06600 bà H được quyền thay mặt và nhân danh bà M ủy quyền lại cho bên thứ ba (ở đây là ông Tân Thành L) thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản là đối tượng của Hợp đồng ủy quyền đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại

5

Điều 188 của Luật Đất đai (tại thời điểm công chứng, Công chứng viên có kiểm tra thông tin ngăn chặn của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản giao dịch không bị ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền). Như vậy, việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền lại giữa bà H và ông L của Văn phòng C là đúng theo quy định pháp luật về công chứng.

Nay, Văn phòng C được biết bà Nguyễn Kim M và ông Đỗ Thị B1 có đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn do ông B1 cung cấp, đã có một bên thực hiện việc giả mạo giấy tờ. Vì vậy, Văn phòng C đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh loại giấy tờ nào đúng, loại giấy tờ nào là giả mạo. Trong trường hợp giấy đăng ký kết hôn của bà Nguyễn Kim M và ông Đỗ Như B là đúng thì Văn phòng C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 và Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 26 tháng 4 năm 2016 được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) là vô hiệu.

Trường hợp tuyên các văn bản vô hiệu, Văn phòng C1 không có yêu cầu gì, các bên tham gia giao dịch thế nào Văn phòng không biết và họ tự giải quyết với nhau.

Ông Đỗ Như B yêu cầu Văn phòng C1 bồi thường số tiền gia đình ông B phải thuê nhà ở từ tháng 4/2012 đến tháng 10/2024 (101 tháng), mỗi tháng 4.000.000 đồng, tổng số tiền là 404.000.000 đồng Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1 không chấp nhận vì không liên quan gì đến Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1.

Bà Nguyễn Thị G yêu cầu ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M, Văn phòng

C1, Văn phòng C2 liên đới bồi thường số tiền là 970.447.000 đồng Văn phòng C1 không chấp nhận vì giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu không phải do lỗi của Văn phòng C1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim M có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Đỗ Như B trình bày:*

Bà Nguyễn Kim M và ông Đỗ Như B là vợ chồng, kết hôn năm 1986, có giấy đăng ký kết hôn số: 10 ngày 25/02/1986 tại Ủy ban nhân dân Quận H3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại bà M và ông B vẫn trong thời kỳ hôn nhân.

Lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M là tài sản chung của bà M và ông B. Nguồn gốc từ tiền chung của vợ chồng mua, vì thời điểm đó ông B đi công tác xa nên một mình bà M làm thủ tục đứng tên.

Bà M ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 cho bên được ủy quyền H là do lúc đó bà M có vay tiền của dịch vụ để làm giấy tờ căn nhà số B

6

đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền dịch vụ họ báo là 70.000.000 đồng (bà không nhớ bên làm dịch vụ là ai), sau khi làm xong giấy tờ nhà họ yêu cầu bà M phải ký Hợp đồng ủy quyền, lúc đó có người chở bà M đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) để ký giấy ủy quyền. Bà M đọc sơ qua hợp đồng và có thắc mắc nhưng họ giải thích là khoản nợ làm dịch vụ bà M nợ họ 70.000.000 đồng chưa trả nên ký Hợp đồng ủy quyền để làm tin. Bà M nhớ Phòng công chứng có yêu cầu bà M đưa Chứng minh nhân dân, hộ khẩu và giấy độc thân, bà M nói không có giấy độc thân, rồi họ tự làm sao đó bà M không biết. Khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 bà H cũng có mặt để ký, ký xong bà M về, bà M không nhận bất cứ khoản tiền của ai và cũng không biết ai giao tiền cho ai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, bà M đã đưa cho dịch vụ giữ bản chính từ khi nhờ họ làm giấy tờ căn nhà số B đường P khoảng năm 2015.

Gần một năm sau, khi phát hiện căn nhà người khác vào ở nên ông B làm đơn khởi kiện. Ông B yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng vô hiệu do các bên tham gia giao dịch trái pháp luật. Những người tham gia ký kết hợp đồng tự chịu trách

nhệm với nhau khi giao dịch vô hiệu, không liên quan gì đến bà M. Bà M yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Bà M không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà G. Bà M không có yêu cầu gì trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Tân Thành L trình bày:*

Ông L thừa nhận có ký hai hợp đồng là Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 26 tháng 4 năm 2016 ký giữa bên ủy quyền lại bà Trần Thị Mỹ H; bên được ủy quyền lại ông Tân Thành L, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), số công chứng: 07680, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim M (do ông Tân Thành L làm đại diện); bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng Lô đất 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng: 004356, quyền số: 07/2016/HĐGD-CCAL.

Thực tế Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 26 tháng 4 năm 2016 là ông L mua nhà đất của bà H với giá 360.000.000 đồng, sau đó ông L bán lại cho bà G với giá 460.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 giá ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Bà G đã giao cho ông L số tiền 460.000.000 đồng và ông L đã giao nhà đất cho bà G. Ông L đã trả lại cho bà H 360.000.000 đồng. Trước đó bà H giao dịch trả tiền cho bà M thế nào thì ông L không biết, ông L cũng chưa gặp bà M. Việc mua bán ký các

7

hợp đồng được công chứng đúng qui định, ông L không đồng ý tuyên vô hiệu. Trường hợp phải tuyên vô hiệu thì ông L đề nghị vợ chồng ông B, bà M phải trả lại giá trị nhà đất thực tế hiện nay cho bà G. Về phía ông L không có yêu cầu gì khi tuyên vô hiệu các hợp đồng theo yêu cầu của ông B.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà G không quen biết bà M, bà H, ông L. Khi ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 tại Văn phòng C2, bà G mới biết ông L, bà M vì họ cùng ở đó nhận tiền của bà G.

Qua người môi giới, bà G được biết lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà M cần bán và bà G đồng ý mua với giá 460.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 7 năm 2016, bà G đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng và chuyển trực tiếp số tiền mua đất 460.000.000 đồng cho ông L và bà M (bà G được văn phòng công chứng giới thiệu chủ đất là bà M chứ không biết mặt). Tại hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ký hợp đồng và nhận tiền xong, ông L, bà M đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liên với đất số BĐ744131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M cho bà G để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, khi bà G nộp hồ sơ đến cơ quan đăng ký đất đai thì được báo là không sang tên được, sau đó bà G được biết là ông B đang khởi kiện liên quan đến lô đất bà G mua. Trước khi ra ký hợp đồng công chứng, bà G có đưa cho người môi giới 50.000.000 đồng để san lấp đất phía sau căn nhà có sẵn trên đất. Ngày 20 tháng 7 năm 2016, sau khi ký công chứng xong thì người bán giao giấy tờ bản chính và nói bà G cứ về địa chỉ lô đất nhận đất nhận nhà là xong. Khi bà G nhận lô đất, trên đất đã có sẵn nhà cấp 4 cũ, bà G phải xây dựng sửa chữa thêm trước khi về ở. Bà G xây dựng căn nhà không có giấy phép. Hiện nay, công trình vẫn tồn tại và đã được đo vẽ theo bản vẽ hiện trạng ngày 05 tháng 6 năm 2020, từ đó đến nay căn nhà vẫn nguyên hiện trạng như bản vẽ, bà G không xây dựng hay sửa chữa gì thêm. Căn nhà được xây dựng trên lô đất hiện có số nhà A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại có chồng cũ của bà G tên Phạm Quốc V và hai người con của bà G tên Phạm Nguyễn Quỳnh A và Phạm Nguyễn Trâm A1 đang ở. Những người bà M ủy quyền giao dịch lô đất thế nào bà G không biết và không liên quan đến bà G, bà G chỉ biết bà M là người chuyển nhượng lô đất cho bà G có công chứng đúng quy định nên phải có trách nhiệm với bà G. Việc mua bán ký các hợp đồng được công chứng đúng quy định, bà G không đồng ý tuyên vô hiệu theo yêu cầu của ông B. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu, bà G yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà G yêu cầu ông B, bà M, Văn phòng C1, Văn phòng C2 liên đới bồi thường số tiền 970.447.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc V (đồng thời là đại diện theo pháp luật trẻ Phạm Nguyễn Quỳnh A và trẻ Phạm Nguyễn Trâm A1) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và đã có ý kiến trình bày:*

Ông V có cùng ý kiến với lời trình bày của bà G, ông đề nghị Tòa án xét xử

8

vụ án theo quy định pháp luật. Ông và các con Quỳnh A và Trâm A1 chỉ ở tại căn nhà số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Hoàng Văn T2 trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim M (do ông Tân Thành L làm đại diện); bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng lô đất 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng: 004356, quyển số: 07/2016/HĐGD-CCAL, hợp đồng đã được Văn phòng C2 thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và các quy định pháp luật hiện hành. Văn phòng C2

không có yêu cầu gì trong vụ án. Việc bà G yêu cầu ông B, bà M, Văn phòng C1, Văn phòng C2 liên đới bồi thường số tiền là 970.447.000 đồng, Văn phòng C2 không chấp nhận vì giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu không phải do lỗi của Văn phòng C2.

** Trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bà Trần Thị Mỹ H là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 1138/2016/QĐDS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 983/UBND-HT ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết ông Nguyễn Trọng H1 là người giám hộ (trước đây) của bà Trần Thị Mỹ H (Trích lục đăng ký giám hộ số 02/TLGH ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh); ông Lê Xuân T1 là người giám hộ hiện tại của bà Trần Thị Mỹ H (Trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). Tòa án đã thực hiện thủ tục tố tụng đặt cho ông Nguyễn Trọng H1 và ông Lê Xuân T1 các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo hòa giải theo qui định tại Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông H1 và ông T1 không đến làm việc và hòa giải nên không ghi được ý kiến người giám hộ của bà H.

** Các vấn đề khác:*

Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ ngày 21 tháng 3 năm 2025. kết quả thẩm định giá xác định giá nhà – đất tại địa chỉ số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M, trị giá là 970.447.000 đồng.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Trần

Văn L1 trình bày: Văn phòng C đã không làm đúng thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 ký giữa bà Nguyễn Kim M và bà Trần Thị Mỹ H. Cụ thể tại thời điểm ủy quyền thì thời hạn quyền sử dụng đất đã hết; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M được Văn phòng C đóng dấu “đã kiểm tra bản chính” ngày 13 tháng 4 năm 2016, tức sau ngày ký hợp đồng ủy quyền. Như vậy, lỗi cơ bản làm các hợp đồng vô hiệu thuộc về Văn phòng C nên Văn phòng C1 (kế thừa) phải có trách nhiệm bồi thường hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như B.

Nguyên đơn ông Đỗ Như B trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình

- Nguyên đơn ông Đỗ Như B trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, thống nhất phần trình bày của luật sư, bổ sung thêm: Yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1 phải bồi thường số tiền gia đình ông B phải thuê nhà ở là 404.000.000 đồng. Yêu cầu bà G trả nhà trong tình trạng thực tế, hoàn trả nhà và trả giấy tờ nhà cho vợ chồng ông B, bà M vì là tài sản chung của vợ chồng.

- Đại diện bị đơn ông Bùi Lê An T và bà Trần Tú V1 trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, bổ sung thêm: Công chứng viên Nguyễn Quang T4 đã thực hiện đúng thủ tục công chứng các hợp đồng ủy quyền, có kiểm tra, đối chiếu đầy đủ bản chính, thời điểm đó công nghệ chưa cao, không có quy định về soi chiếu để phát hiện giấy độc thân của bà M là giả, chủ yếu nhìn bằng kinh nghiệm. Ông T4 đã chết năm 2020. Bà M không trung thực khi ký hợp đồng ủy quyền nên bà M phải chịu trách nhiệm bồi thường hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

- Bà Nguyễn Kim M: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

- Bà Nguyễn Thị G: Giữ nguyên các yêu cầu và ý kiến đã trình bày.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như B.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Kim M, bên được ủy quyền bà Trần Thị Mỹ H, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 12 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 06600, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ký giữa bên ủy quyền lại bà Trần Thị Mỹ H, bên được ủy quyền lại ông Tân Thành L, được công chứng tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) ngày 28 tháng 4 năm 2016, số công chứng: 07680, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim M (do ông Tân Thành L làm đại diện); bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng lô đất 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh), được công chứng

10

tại Văn phòng C2 ngày 20 tháng 7 năm 2016, số công chứng: 004356, quyển số: 07/2016/HĐGD-CCAL là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M toàn bộ đất trống và nhà trống được xây dựng trên lô đất diện tích 109m²

thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà trên đất có số 110 đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M.

- Ông Phạm Quốc V, trẻ Phạm Nguyễn Quỳnh A và trẻ Phạm Nguyễn Trâm A1 (cùng những người đang ở trong nhà) có trách nhiệm di dời toàn bộ đồ đạc, tài sản trong căn nhà được xây dựng trên lô đất có số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để giao nhà trống cho bà Nguyễn Thị G để bà G giao nhà trống cho ông B và bà M. Việc giao nhận nhà giữa các đương sự thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Kim M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền là 715.223.500 (bảy trăm mười lăm triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

- Văn phòng C1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền là 255.223.500 (hai trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị G) cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Kim M, Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1 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.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Như B về yêu cầu Văn phòng C1 bồi thường số tiền thuê nhà là 404.000.000 (bốn trăm lẻ bốn triệu) đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng C1 chịu án phí số tiền là 13.061.175 (mười ba triệu, không trăm sáu mươi một nghìn, một trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, bà M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn yêu cầu sửa nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn và luật sư của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Kim M và luật sư của bà M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị G yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Văn phòng C và bà Nguyễn Kim M nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Bà Nguyễn Kim M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không buộc bà M phải trả cho bà G 460.000.000 đồng,

[2.2] Văn phòng C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bà M và Văn phòng C:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở xác định:

Ông Đỗ Như B và bà Nguyễn Kim M là vợ chồng, ông bà kết hôn năm 1986, có Giấy đăng ký kết hôn số: 10 ngày 25 tháng 02 năm 1986 tại Ủy ban nhân dân Quận H3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại ông B và bà M vẫn trong thời kỳ hôn nhân.

Lô đất có diện tích 109m² thuộc thửa đất 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M, đây là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà M.

Ngày 12 tháng 4 năm 2016, bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ H được nhân danh và thay mặt bà M thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 109m² thuộc thửa đất 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có cả quyền bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho, thế chấp. Đồng thời, bà H được ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện một số hoặc toàn bộ nội dung ủy quyền. Thời hạn ủy quyền 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 26 tháng 4 năm 2016, bà H ký Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) cho ông Tân Thành L được nhân danh và thay mặt bà Nguyễn Kim M thực hiện đúng nội dung và thời hạn trong Hợp đồng ủy quyền ngày 12/04/2016. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 20 tháng 7 năm 2016, ông L (đại diện bà M theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 và Hợp đồng ủy quyền lại ngày 26 tháng 4 năm 2016) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho người mua là bà Nguyễn Thị G. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2.

[3.2] Xét, lô đất có diện tích 109m² thuộc thửa đất 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông Đỗ Như B và bà Nguyễn Kim M tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, bản thân ông B cũng không có văn bản nào nhằm xác nhận lô đất trên là tài sản riêng của bà M. Do đó, có cơ sở xác định lô đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà M theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

[3.3] Xét, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06600, quyền số 4/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 4 năm 2016 ký tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Kim M và bà Trần Thị Mỹ H :

Văn phòng C cung cấp hồ sơ Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 giữa bà Nguyễn Kim M và bà Trần Thị Mỹ H có lưu bản sao Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 472/UBND-XN ngày 03 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận H có nội dung xác nhận bà Trần Kim M1 chưa đăng ký kết hôn với ai. Công chứng viên sau khi kiểm tra hồ sơ và xác định phù hợp với quy định pháp luật nên đã công chứng Hợp đồng ủy quyền.

Công văn số 372/UBND ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận H thể hiện: Ủy ban không cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 472/UBND-XN ngày 03 tháng 12 năm 2015 và không có hồ sơ cấp giấy này.

Công văn số 328/TP-HT ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Phòng Tư pháp - Ủy ban nhân dân Quận H3 thể hiện: Có Giấy đăng ký kết hôn số: 10 ngày 25/02/1986 của Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho vợ chồng ông Đỗ Như B và bà Nguyễn Kim M.

Công văn số 507/TB-CSĐT-TTXH ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Cơ quan cảnh sát Điều tra - Công an Q thông báo kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị G thể hiện : Do không thu thập được bản chính Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 472/UBND-XN ngày 03 tháng 12 năm 2015 nên không có căn cứ để giám định tài liệu, nên chưa có dấu hiệu tội phạm làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức để lừa đảo chiếm đoạt tài sản, do đó cơ quan công an kết thúc việc giải quyết đơn của bà G.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06600, quyền số 4/TP-CC-SCC/HĐGD là ngày 12 tháng 4 năm 2016, nhưng ngày Văn phòng C đối chiếu kiểm tra bản chính Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M là ngày 13 tháng 4 năm 2016, tức là sau khi đã công chứng hợp đồng ủy quyền. Như vậy, tại thời điểm bà M ủy quyền cho bà H thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất lô đất nói trên là chưa xác định được tình trạng hôn nhân của bà M. Đồng thời, căn cứ vào trả lời của Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận H thì khi bà M ủy quyền cho bà H thì đã sử dụng tài liệu giả để công chứng. Do đó, việc bà M ủy quyền cho bà H thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất lô đất trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo qui định tại Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06600, quyền số 4/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 4 năm 2016 ký tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Kim M và bà Trần Thị Mỹ H là đúng với quy định của pháp luật.

[3.4] Xét, Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) số công chứng 07680, quyền số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 04 năm 2016 ký tại Văn phòng C được

SỐ 07/11/CC-BCC/HĐGD ngày 20 tháng 07 năm 2016 ký tại Văn phòng C Quốc
 ký giữa bên ủy quyền lại bà Trần Thị Mỹ H và bên được ủy quyền ông Tân
 Thành L: Như phân tích trên, Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) xuất phát từ
 14

Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) cũng vô hiệu theo qui định tại Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự.

[3.5] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004356, quyền số 07/2016/HĐGD-CCAL ngày 20 tháng 7 năm 2016 ký tại Văn phòng C2 giữa ông Tân Thành L và bà Nguyễn Thị G: Do Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng vô hiệu theo qui định tại Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng ông L và bà G ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng trên thực tế hai bên xác nhận giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng, như vậy hợp đồng này còn vô hiệu do giả tạo, che giấu cho một giá trị chuyển nhượng khác, vi phạm Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Xét, bà Nguyễn Thị G yêu cầu ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M, Văn phòng C, Văn phòng C2 liên đới bồi thường số tiền 970.447.000 đồng.

Khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ở đây, bà G đã thanh toán cho bà M số tiền là 460.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đại diện bà M ký hợp đồng thừa nhận giá chuyển nhượng 460.000.000 đồng nhưng tại hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Mặc dù bà M cho rằng bà không nhận khoản tiền nào từ bà H, ông L, bà G; ông L xác nhận việc ủy quyền giữa bà M và bà H, việc ủy quyền lại giữa bà H và ông thực sự là nhằm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà G ký hợp đồng với ông L, ông L đại diện ủy quyền cho bà M, bà G đã trả cho ông L 460.000.000 đồng và đã nhận bàn giao nhà đất. Ông L ký hợp đồng và nhận tiền của bà G là nhân danh bà M, bà G là người mua không buộc phải biết việc ủy quyền trước đó như thế nào. Điều 138 và 139 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người đại diện. Do đó, bà M đã ủy quyền cho ông L thì bà phải chịu trách nhiệm với bà G trong việc ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G và hợp đồng này được xác định vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên bà M phải trả lại cho bà G số tiền đã nhận là

460.000.000 đồng; bà G phải giao cho vợ chồng ông B – bà M nhà và đất tại lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có địa chỉ: số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD744131, Số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy

15

ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M.

Bà G khai khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có sẵn nhà cấp 4 cũ, bà G có sửa chữa thêm (không xin phép) trước khi về ở. Ông B – bà M chỉ yêu cầu bà G trả nhà đất trong tình trạng thực tế ngày hoàn trả nên không ảnh hưởng đến quá trình giao nhận nhà. Hiện tại nhà đất tại số A P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Phạm Quốc V và hai trẻ tên Phạm Nguyễn Quỳnh A, Phạm Nguyễn Trâm A1 (con của ông V và bà G) đang ở tại căn nhà trên, nên những người này có trách nhiệm di dời toàn bộ đồ đạc tài sản trong căn nhà trên, giao nhà trống cho bà G để bà G giao đất và nhà trống cho ông B – bà M.

[4.2] Thiệt hại phát sinh do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là phần chênh lệch giá trị nhà – đất tại địa chỉ số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa thời điểm hiện tại và thời điểm giao dịch với số tiền là: 970.447.000 đồng – 460.000.000 đồng = 510.447.000 đồng. (Theo Chứng thư thẩm định giá số: 135/2024/46812/CT-TV ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ, giá trị nhà – đất là 970.447.000 đồng).

[4.3] Xét, lỗi các bên dẫn đến việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[4.3.1] Đối với bà M : Khi ký Hợp đồng ủy quyền bà M biết rõ lô đất này là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng vẫn ký ủy quyền cho bà H thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất của lô đất mà không có sự đồng ý của ông B, mặc dù Giấy xác nhận tình trạng hôn của bà M vẫn chưa xác định do ai làm giả nhưng thời điểm đó bà M biết rõ phải cung cấp giấy xác nhận độc thân mới ủy quyền được nhưng vẫn mặc nhiên để người nào đó bổ sung Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân giả để ủy quyền cho bà H, đây là lỗi của bà M. Từ việc ủy quyền này của bà M vô hiệu dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G cũng vô hiệu. Bà M có lỗi nên bà phải bồi thường thiệt hại cho bà G. Bà G không buộc phải kiểm tra các giấy ủy quyền của bà M vì là nhiệm vụ kiểm tra là của Phòng công chứng, do đó bà G không có lỗi làm cho giao dịch vô

không trả lại của Phòng Công chứng, do đó bà G không có lời làm cho giao dịch vô hiệu.

[4.3.2] Đối với Văn phòng C: Hợp đồng ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2016 giữa bà M và bà H và Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 26 tháng 4 năm 2016 giữa bà H và ông L đều do cùng công chứng viên Nguyễn Quang T4 thuộc Văn phòng C công chứng, khi công chứng bên ủy quyền xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định nhưng công chứng viên đã không phát hiện ra Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M là giả nên thực hiện công chứng. Công chứng viên Nguyễn Quang T4 công chứng 02 hợp đồng này cách nhau 14 ngày và đều liên quan đến bà M, ngay từ ban đầu bà M đã không có giấy độc thân thì khi nhận

Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà M (sau 01 ngày ký hợp đồng ủy quyền) lẽ ra công chứng viên phải kiểm tra, xác minh làm rõ về giấy này, việc công chứng viên chưa làm hết trách nhiệm từ khi công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà M và bà H thì sẽ không dẫn đến việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, mặc khác tại thời điểm công chứng thời hạn quyền sử dụng đất đã hết, lẽ ra công chứng viên phải từ chối công chứng trường hợp này. Như vậy, công chứng viên cũng có lỗi một phần trong các giao dịch vô hiệu, do đó Văn phòng C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà G.

[4.3.3] Đối với Văn phòng C2: Khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2016 là căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 26 tháng 4 năm 2016 đã được công chứng tại Văn phòng C, do đó Văn phòng C2 không có lỗi khi công chứng hợp đồng này nên không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà G.

[4.3.4] Xét, bà M và Văn phòng C có lỗi ngang nhau, do đó bà M và Văn phòng C3 bên phải chịu 50% mức độ thiệt hại, số tiền là: $50\% \times 510.447.000 \text{ đồng} = 255.223.500 \text{ đồng}$. Như vậy, bà M phải bồi thường cho bà G số tiền là 255.223.500 đồng và Văn phòng C phải bồi thường cho bà G số tiền là 255.223.500 đồng.

[4.3.5] Xét, ông L ký Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) với bà H và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G không có yêu cầu gì khi tuyên vô hiệu các hợp đồng, bà H mất năng lực hành vi dân sự (theo Quyết định số 1138/2016/QĐDS-ST ngày 11/07/2016 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh), người giám hộ (hiện nay) và trước đây của bà H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, bà M cũng không có yêu cầu gì với ai. Do đó hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu sau này nếu có tranh chấp các bên sẽ khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Xét, ông B yêu cầu Văn phòng C1 bồi thường số tiền gia đình ông B phải thuê nhà là 404.000.000 đồng : Lỗi làm cho Hợp đồng ủy quyền vô hiệu một phần là do bà M, Văn phòng C đã phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà G, không liên quan đến việc gia đình ông B đi thuê nhà. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông B.

[6] Hội đồng xét xử nhận thấy, cấp sơ thẩm xét xử theo hướng yêu cầu bà G và những người đang ở trong căn nhà giao lại đất và nhà cho vợ chồng ông B – bà M và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ744131. Bà M phải trả và bồi thường cho bà G tổng số tiền là 460.000.000 đồng + 255.223.500 đồng = 715.223.500 đồng. Văn phòng C phải bồi thường cho bà G số tiền là 255.223.500 đồng. Không chấp nhận việc ông B yêu cầu Văn phòng C bồi thường số tiền thuê nhà là 404.000.000 đồng là có căn cứ.

17

[7] Xét, yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà M và Văn phòng C không có cơ sở để xem xét.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M và Văn phòng C do đó cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 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, lệ phí Tòa án.

Ông Đỗ Như B, sinh năm 1954 và Bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1957 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Văn phòng C phải chịu án phí là 13.061.175 đồng (bao gồm là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông B được chấp nhận và 12.761.175 đồng án phí đối với số tiền phải trả cho bà G).

Đã xét và quyết định như trên. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

[9.2] An phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 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, lệ phí Tòa án.

Bị đơn Văn phòng C phải chịu án phí là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075957 ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Kim M được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117, 122, 123, 124, 131, 138, 139 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

18

- Điều 17 của Luật Công chứng;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm;

- 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;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng C và bà Nguyễn Kim M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Như B.

“Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 06600, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 4 năm 2016 được công chứng tại Văn phòng C giữa Bên ủy quyền bà Nguyễn Kim M và Bên được ủy quyền bà Trần Thị Mỹ H vô hiệu.

“Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” số công chứng 07680, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26 tháng 4 năm 2016 được công chứng Văn phòng C giữa Bên ủy quyền lại bà Trần Thị Mỹ H và Bên được ủy quyền lại ông Tân Thành L vô hiệu.

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 004356, quyền số 07/2016/HĐGD-CCAL, ngày 20 tháng 7 năm 2016 được công chứng tại Văn phòng C2 giữa Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Kim M (do ông Tân Thành L làm đại diện) và Bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị G về việc chuyển nhượng lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M toàn bộ đất trống và nhà trống được xây dựng trên lô đất diện tích 109m² thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Căn nhà có số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 19

BD744131, Số vào sổ cấp GCN: CH 00907 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12 tháng 01 năm 2011, đứng tên bà Nguyễn Kim M.

Ông Phạm Quốc V, trẻ Phạm Nguyễn Quỳnh A và trẻ Phạm Nguyễn Trâm A1 (cùng những người đang ở trong nhà) có trách nhiệm di dời toàn bộ đồ đạc tài sản trong căn nhà số A đường P, ấp E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả nhà trống cho bà Nguyễn Thị G (để bà G giao nhà trống cho ông B và bà M).

Việc giao nhận nhà giữa các đương sự thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Kim M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền là 715.223.500 (bảy trăm mười lăm triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Văn phòng C1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền là 255.223.500 (hai trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Như B về yêu cầu Văn phòng C bồi thường số tiền thuê nhà là 404.000.000 (bốn trăm lẻ bốn triệu) đồng.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng C1 chịu án phí 13.061.175 (mười ba triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ông Đỗ Như B, bà Nguyễn Kim M được miễn án phí.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Văn phòng C phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075957 ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Kim M được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được

20

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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 Khu vực 4 - TP.HCM;

- Phòng THADS khu vực 4 - TP.HCM;

- Các đương sự;

- Lưu: HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- VKSND TP.HCM,

Lê Thị Mỹ Nhung