TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1340/2018/DS-ST
Ngày: 25/9/2018
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSHNƠ, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ".

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Lâm Thị Thu Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Danh Đời – 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 Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án vào ngày 25/9/2018 vụ án thụ lý số 475/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3495/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Phố Ch**, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 122/27/45/13 đường Tôn Đản, Phường 10, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền là bà Cao Thị Huyền Thương, sinh năm 1982; địa chỉ: 250 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh (Theo

Giấy ủy quyền số: 015243 ngày 07/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Đoàn Ngọc Minh Th**, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 145/4 Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà Hoàng Thị Mỹ Loan, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 145/10 Đỗ Xuân Hợp, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

+ Bà Tiêu Bảo Uyên, sinh năm 2000; địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Ch Thị Mỹ L, sinh năm 1946; địa chỉ thường trú: Thôn Hòa Vang 2, xã Lộc Bổn, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc: 55/4B Nguyễn Tuyển, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số: 016126, ký ngày 19/6/2018 tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, có đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hoài Phương và bà Hồ Thị Thanh Hà, theo Giấy ủy quyền số: 2010/UBND-TNMT ngày 16/5/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (xin vắng mặt);

+ Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Lệ Thủy – Trưởng phòng; địa chỉ: Số 12 Thống Nhất, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

+ Bà Ch Thị Mỹ L, sinh năm 1946; địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Phương Châu, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

+ Ông Phan Nguyễn Duy Khang, sinh năm 1997 (xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Duy Bình, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

+ Trẻ Nguyễn Thị Phương Vy, sinh năm 2010, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Duy Bình (Cha) và bà Nguyễn Thị Phương Châu (Mẹ) (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, khu phố 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện, các bản khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phố Ch – có người đại diện theo ủy quyền là bà Cao Thị Huyền Thương trình bày: Bà Ch và ông Tiêu Hồng Điệp sống chung (không có đăng ký kết hôn) có chung một người con tên là Tiêu Bảo Uyên, sinh ngày 10/01/2000.

Ngày 25/6/2007, ông Điệp có thực hiện ủy quyền cho bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng đối với bất động sản thuộc quyền sở hữu của ông là căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ủy quyền số 12285, Quyển số TP/CC-SCC/HĐGD được ký công chứng tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/7/2007, ông Điệp chết, được Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Tây, Quận 2 cấp Giấy chứng tử số 43, quyển số 1/2007 ngày 25/7/2007.

Năm 2009, do phải đi nước ngoài nên bà Ch gặp khó khăn trong việc trông nom, quản lý căn nhà, được sự tư vấn của bà Hoàng Thị Mỹ Loan, bà Ch nhờ cháu là bà Đoàn Ngọc Minh Th đứng tên dùm. Theo đó, bà Ch sử dụng Hợp đồng ủy quyền số 12285 thực hiện việc chuyển nhượng bất động sản nói trên cho bà Đoàn Ngọc Minh Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số: 24162, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà Th thực hiện việc sang tên quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản nói trên và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2 cập nhật đăng bộ ngày 15/9/2009.

Năm 2013, bà Th thực hiện việc chuyển nhượng lại bất động sản nói trên cho bà Ch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản gắn liền với đất) số: 38969, quyển số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2013 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ngày 26/02/2014, bà Ch được Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 đối với bất động sản nói trên.

Bà Ch thừa nhận do không hiểu biết pháp luật nên bà đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực (do người ủy quyền đã chết) để thực hiện quyền chuyển nhượng đối với bất động sản nói trên. Việc bà thực hiện các hợp đồng trên đều được bà Loan tư vấn, chỉ dẫn, mọi thủ tục sang tên bà đều ủy quyền cho bà Loan đi làm. Hiện nay, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CH03050 bà Loan đang nắm giữ. Bà Ch cho rằng, bất động sản tại địa chỉ 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên là di sản của ông Điệp để lại, là di sản thừa kế cho người thừa kế duy nhất là cháu Tiêu Bảo Uyên. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của cháu Uyên nên bà Ch yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng chuyển nhượng số: 24162 ngày 26/8/2009, số: 38969 ngày 27/11/2013 tại Phòng công chứng số 3 và tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014 đối với bất động sản nói trên.

- *Trong các bản khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Đoàn Ngọc Minh Th trình bày*: Năm 2009, do bà Ch đi làm việc ở nước ngoài nên có nhờ bà đứng tên quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với căn nhà và đất tại địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà và bà Ch có ký hợp đồng chuyển nhượng số: 24162 ngày 26/8/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh và bà đã thực hiện cập nhật đăng bộ sang tên tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2.

Đến năm 2013, khi bà Ch về nước và bà chuẩn bị lấy chồng, để tránh rắc rối về tài sản, bà có đề nghị bà Ch lấy lại căn nhà và đất nói trên. Theo đó, bà và bà Ch có ký hợp đồng chuyển nhượng số: 38969 ngày 27/11/2013 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Th cho rằng, bà chỉ là người đứng tên dùm và cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng lại tài sản cho bà Ch, do đó bà không còn nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản nói trên. Việc bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại Phòng Công chứng số 3 và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014 bà không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Trong bản khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mỹ Loan trình bày*: Năm 2014, bà Ch có vay của bà số tiền tương đương 70.000 USD (*Bảy mươi nghìn đô la Mỹ*), theo đó bà Ch có giao toàn bộ giấy tờ nhà đất tại địa chỉ 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà để làm tin. Đến năm 2016, bà Ch có viết một tờ Giấy cam kết (ngày 28/01/2016) rằng nếu đến thời hạn mà không trả nợ đủ thì bà Loan có quyền định đoạt đối với căn nhà và đất nói trên. Bà Loan cho rằng, Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CH03050 cho bà Ch là hợp pháp, việc bà Ch yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận số CH03050 nói trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ cho bà. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Bà Loan không có yêu cầu độc lập trong vụ án này vì bà cho rằng bà đã khởi kiện đòi nợ bà Ch trong một vụ án khác tại Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ch Thị Mỹ L; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Tiêu Bảo Uyên trình bày*: Bà là mẹ ruột của bà Ch, là bà ngoại của bà Uyên, việc bà Ch nợ tiền của bà Loan, trước đây gia đình đã đưa ra nhiều phương án giải quyết, nhưng bà Loan hoàn toàn không đồng ý nên dẫn đến việc khởi kiện bà Ch tại Tòa án nhân dân Quận 4, sau này chuyển qua Tòa án nhân dân Quận 2 giải quyết. Về khoản nợ của bà Ch với bà Loan, gia đình sẽ cố gắng thi hành theo bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với vụ việc này, chỉ mong Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định, bảo đảm quyền lợi của cháu Uyên, giữ lại tài sản duy nhất mà cha của cháu là ông Tiêu Hồng Điệp để lại.

- *Tại Công văn số: 515/CV-CC3 ngày 21/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày*: Thủ tục chứng nhận đối với các Hợp đồng chuyển nhượng số: 24162 ngày 26/8/2009, số: 38969 ngày 27/11/2013 đã được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng và Luật Nhà ở. Việc bà Ch cho rằng do không am hiểu pháp luật nên bà đã thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bằng hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực (người ủy quyền đã chết) là không có căn cứ. Bởi lẽ trong quá trình chứng nhận hợp đồng, Công chứng viên đã giải thích về các trường hợp đại diện của cá nhân chấm dứt theo Khoản 2 Điều 147 Bộ luật dân sự 2005, đồng thời tại trang 5 của Hợp đồng số 24162 ngày 26/8/2009, bà Ch có ghi "Tôi cam kết hợp đồng ủy quyền số 12285 ngày 25/6/2007 vẫn còn hiệu lực theo luật định". Phòng Công chứng số 3 cho rằng, bà Ch đã cam kết về hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền nên bà phải có trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

- *Tại Công văn số: 2016/UBND-TNMT ngày 16/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày*: Căn nhà và đất tại địa chỉ 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Lê Thanh Hùng và bà Nguyễn Thị Thu Hà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AB074783, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là H00216 ngày 02/02/2005, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận trên là đúng pháp luật. Đối với việc tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ch và bà Th là tranh chấp giao dịch dân sự, do đó Ủy ban nhân dân Quận 2 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác* - là những người đang cư trú trong căn nhà đang tranh chấp, gồm các ông bà: Châu Thị Mỹ Linh, Nguyễn Thị Phương Châu, Nguyễn Duy Bình, Phan Nguyễn Duy Khang, Nguyễn Thị Phương Vy (Đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Phương Vy là bà Nguyễn Thị Phương Châu và ông Nguyễn Duy Bình) đều cùng ý kiến trình bày: Đây là tranh chấp phát sinh giữa những người trong gia đình xuất phát một phần từ việc không am hiểu rõ pháp luật, nay vì muốn bảo vệ quyền lợi của con là Tiêu Bảo Uyên nên việc bà Ch yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng, hủy Giấy chủ quyền do bà đứng tên để tài sản trên là tài sản thừa kế của ông Điệp cho cháu Uyên là hoàn toàn hợp tình, hợp lý. Kính đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu trên của bà Ch.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng số: 24162 ngày 26/8/2009, số: 38969 ngày 27/11/2013 tại Phòng công chứng số 3 vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014, khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất tại địa chỉ 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của ông Tiêu Hồng Điệp.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phố Ch sử dụng Hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực để ký kết các giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 24162 ngày 26/8/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 38969 ngày 27/11/2013 tại Phòng công chứng số 3, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nói trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BR 364447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03058 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014 cho bà Nguyễn Thị Phố Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phố Ch yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vô hiệu nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngoài yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng nói trên, nguyên đơn còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014, do đó vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Vũ Hoài Phương, bà Hồ Thị Thanh Hà (Là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 2); bà Nguyễn Thị Lệ Thủy (Là người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 3); bà Nguyễn Phương Châu, ông Phan Nguyễn Duy Khang, ông Nguyễn Duy Bình, trẻ Nguyễn Phương Vy (Đại diện theo pháp luật của Nguyễn Phương Vy là bà Nguyễn Phương Châu và Nguyễn Duy Bình) vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Ngày 25/6/2007, ông Tiêu Hồng Điệp đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phố Ch được toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng đối với căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu của ông tọa lạc tại địa chỉ: 55/4B Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng ủy quyền số 12285, chứng nhận tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/7/2007, ông Điệp chết theo Giấy chứng tử số 43, quyển số 1/2007 ngày 25/7/2007 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Tây.

Việc ông Điệp ủy quyền cho bà Ch được quyền thực hiện các giao dịch như trên thuộc trường hợp đại diện theo ủy quyền quy định tại Điều 142 Bộ luật dân sự 2005. Trong quá trình thực hiện ủy quyền, do ông Điệp – là người được ủy quyền đã chết, nên việc đại diện theo ủy quyền đương nhiên chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 147 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 12285 do Phòng Công chứng số 3 chứng nhận ngày 25/6/2007 hết hiệu lực kể từ ngày 24/7/2007.

Tuy nhiên, năm 2009 bà Ch lại sử dụng Hợp đồng ủy quyền số 12285 với tư cách là người đại diện của ông Điệp để tham gia giao dịch dân sự, thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản của ông Điệp cho bà Đoàn Ngọc Minh Th vào ngày 26/8/2009, hợp đồng được Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 24162. Sau đó, bà Th thực hiện việc đăng bộ sang tên quyền sở hữu, quyền sử dụng tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2 ngày 15/9/2009. Đến năm 2013, bà Ch nhận chuyển nhượng lại tài sản trên từ bà Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản gắn liền với đất) số: 38969, quyển số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2013 tại Phòng Công chứng số 3 và được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 vào ngày 26/02/2014.

Xét thấy, do bà Ch sử dụng Hợp đồng ủy quyền đã hết hiệu lực để tham gia giao kết với tư cách là người đại diện của ông Điệp nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 24162 ngày 26/8/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 38969 ngày 27/11/2013 nói trên bị vô hiệu. Từ đó, dẫn đến việc cập nhật thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 15/9/2009 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00216 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 02/02/2005 và việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 ngày 26/02/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 2 không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, việc xem xét hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014 cho bà Nguyễn Thị Phố Ch là có cơ sở. Đồng thời, cần khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ: 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của ông Tiêu Hồng Điệp.

- Theo lời khai của bà Loan, bà cho rằng việc bà Ch yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận nói trên là với mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà, do đó bà yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu

của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện đã có hiệu lực pháp luật) đã giải quyết yêu cầu của bà Loan, buộc bà Nguyễn Thị Phố Ch phải trả cho bà Loan số tiền 1.785.168.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu một trăm sáu mươi tám nghìn*) đồng; buộc bà Loan phải trả lại bà Ch Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03050 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014. Do các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 24162 ngày 26/8/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 38969 ngày 27/11/2013 nói trên bị vô hiệu nên đề nghị của bà Loan không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn phải phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 142, Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản trên đất) số 24162 giữa ông Tiêu Hồng Điệp (Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Phố Ch) với bà Đoàn Ngọc Minh Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu căn nhà và đất tại địa chỉ: 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 3 chứng nhận ngày 26/8/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản trên đất) số 38969 giữa bà Đoàn Ngọc Minh Th với bà Nguyễn Thị Phố Ch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu căn nhà và đất tại địa chỉ: 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 3 chứng nhận ngày 27/11/2013 vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 364447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03058 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 26/02/2014 cho bà Nguyễn Thị Phố Ch.

Khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ: 55/4B đường Nguyễn Tuyển, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của ông Tiêu Hồng Điệp.

Những người thừa kế của ông Tiêu Hồng Điệp được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành 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 theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Ngọc Minh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng. Thi hành tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Phố Ch số tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0031543 ngày 17/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiển sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thị Thu Lan