

Bản án số: 280/2023/DS-PT

Ngày: 14-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Văn Hiền
2. Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương – Thư ký Tòa án, Tòa
án nhân dân Thành phố HCM.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tham gia phiên tòa:
Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2023/TLPT-DS
ngày 16 tháng 01 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 300/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 208/2023/QĐPT-DS ngày 31
tháng 01 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 1761/2023/QĐH ngày 23
tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thành P, sinh năm: 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/2B Tổ 29, Khu phố 3A, phường BT, Quận B1, Thành phố
HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Số 6/2B Tổ 29, Khu phố 3A, phường BT, Quận B1, Thành phố
HCM.

Cùng tạm trú: Số 2/29A ấp 3, xã NB, huyện NB, Thành phố HCM.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00001780, quyền số 01.TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 22/5/2019 tại Văn phòng Công chứng NTB.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư HL- Đoàn luật sư Thành phố HCM.

Bị đơn: Bà Phạm Quỳnh Thu T1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 183C đường NVĐ, Phường M1, quận BT, Thành phố HCM.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số 199 đường NCT, Phường M2, Quận N, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Yến T2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 113 lầu 1, đường BHN, Phường B1, Quận N, Thành phố HCM.

Địa chỉ tạm trú: Chung cư Carina 1648 đường VVK, phòng M2, lầu C, Phường M6, Quận T1, Thành phố HCM.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00002025, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023 tại Văn phòng Công chứng Thịnh V.

2. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1972, chết ngày 24/10/2021;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Phạm Ngọc S: Ông Phạm Thiên S1, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 342/14 tổ 15, khu phố 6, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố HCM.

3. Ông Châu Văn T3, sinh năm 1950 (vắng mặt);

4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 456C1 đường DBT, Phường M, Quận T1, Thành phố HCM.

5. Bà Nguyễn Thị Xuân T4, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 212 đường Phạm Thái B, phường TP, Quận B1, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Xuân T4 là:

- Ông Nguyễn Đức T5, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Tân Bảo, xã BB, huyện CM, tỉnh ĐN

- Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: B-7.22 chung cư Flora-Fuji, phường PL, Thành phố TĐ, Thành phố HCM.

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005338, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H.

6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/2B tổ 29, khu phố 3A, phường BT, Quận B1, Thành phố HCM.

7. Lê Hoài Linh Đ, sinh năm 2017 (vắng mặt);
8. Phạm Thị H1, sinh năm 1985(vắng mặt);
9. Lê Thị Bích N1, sinh năm 2009 (vắng mặt);
10. Lê Văn T6, sinh năm 1988 (vắng mặt);
11. Lê Anh K, sinh năm 2007 (vắng mặt);
12. Lê Văn P1, sinh năm 1986 (vắng mặt);
13. Lê Văn P2, sinh năm 1997 (vắng mặt);
14. Lê Văn T7, sinh năm 1983 (có mặt)
15. Lê Hoàng Hồng N2, sinh năm 1989 (vắng mặt);
16. Lê Hoàng Tường V, sinh năm 2008 (vắng mặt);
17. Lê Hoàng Minh P3, sinh năm 2016 (vắng mặt);
18. Lê Hoàng An N3, sinh năm 2017 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 2/29A ấp 3, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM.

19. Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố HCM (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 330 đường NB, ấp 1, xã PX, huyện NB, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Lê Thành P trình bày:

Vào ngày 15/12/2009, ông và vợ là Bà Nguyễn Thị T có vay của Bà Phạm Quỳnh Thu T1 số tiền 250.000.000đồng, thời hạn 01 năm, lãi suất 1%/tháng. Khi giao tiền Bà T1 buộc vợ chồng ông bà phải thực hiện cùng lúc các bước sau:

- Ký hợp đồng vay tiền số 044522 tại Phòng Công chứng số M Thành phố HCM vào ngày 15/12/2009.

- Ký hợp đồng ủy quyền số 044516 tại Phòng Công chứng số M Thành phố HCM vào ngày 15/12/2009, qua đó cho phép “Bà T1 được quyền thay mặt bên A trông nom, cho thuê, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ 3, chuyển nhượng hoặc tặng cho, thanh lý hoặc hủy bỏ các hợp đồng đã ký đối với quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM”.

- Giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03190/QSĐĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 16/3/2003 cho Bà T1 giữ.

Ngày 25/12/2009 Bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.340m² thuộc thửa 285 nói trên cho Bà Nguyễn Thị Kim Q. Khi phát hiện ra sự việc trên Ông P đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã NĐ yêu cầu giải quyết, nhưng Bà T1 và Bà Q không có mặt. Sau đó phần đất trên đã được chuyển nhượng cho Ông

Châu Văn T3, Bà Lê Thị Đ, rồi chuyển nhượng tiếp cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 044516 ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng số M giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T với Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006054 ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng CL giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T (có người đại diện theo ủy quyền Bà Phạm Quỳnh Thu T1) đối với Bà Nguyễn Thị Kim Q.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 013508 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q đối với Ông Phạm Ngọc S.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 013509 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q (có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Ngọc S) đối với Ông Châu Văn T3.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004954 ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT giữa Ông Châu Văn T3, Bà Lê Thị Đ đối với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 17/01/2014 cập nhật tên chủ sử dụng đất là Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

- Nguyên đơn không yêu cầu gì đối với hợp đồng vay tiền ngày 15/12/2009 được lập tại Phòng Công chứng số M Thành phố HCM giữa bên cho vay là Bà Phạm Quỳnh Thu T1 với bên vay là Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T. Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng vay tiền này là căn cứ để hủy các Hợp đồng nêu trên vì hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền được ký kết tại Văn phòng công chứng cùng một ngày, chỉ do một công chứng viên chứng thực nên Hợp đồng ủy quyền chỉ để che giấu việc thế chấp tài sản để vay tiền. Nguyên đơn đồng ý trả tiền đã vay của Bà Phạm Quỳnh Thu T1 theo hợp đồng vay tiền ngày 15/12/2009.

- Bị đơn Bà Phạm Quỳnh Thu T1 trình bày:

Bà T1 xác nhận sự việc cho vợ chồng Ông P, Bà T vay 250 triệu đồng như Ông P trình bày là đúng, để đảm bảo khoản vay phía vợ chồng Ông P có thể chấp trả đất 285 tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM bằng hình thức hợp đồng ủy quyền. Sau một thời gian do khó khăn Bà T1 đã đem quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp lại cho Bà Nguyễn Thị Kim Q để vay 1 tỷ đồng, hiện nay Bà T1 đã trả cho Bà Q được 600 triệu đồng.

Bà T1 đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền với Ông P, Bà T đồng thời yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thừa 285 lập tại Văn phòng Công chứng CL, Thành phố HCM ngày 25/12/2009 (số công chứng 006054 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD) với Bà Nguyễn Thị Kim Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – Bà Nguyễn Thị Kim Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Văn Thị Thu H2 trình bày:

Qua quen biết, Bà T1 đề nghị bán cho bà lô đất diện tích 1.233m² thuộc thửa đất 285 tờ bản đồ số 2, xã NB, huyện NB, Thành phố HCM. Xem xét giấy tờ pháp lý bà thấy Bà T1 có hợp đồng ủy quyền của Ông P, Bà T nên đồng ý đi mua và cắm cột mốc xác định ranh mà hoàn toàn không có ai cản trở, tranh chấp. Ngày 26/12/2009 bà và Bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 285 tại Văn phòng Công chứng CL và đã thanh toán tiền xong, đến năm 2010 bà mới hoàn thành thủ tục đăng bộ. Tuy nhiên, sau khi đăng bộ xong bà liên hệ với Bà T1 để yêu cầu giao đất nhưng không liên lạc được, khi đến khu đất bà phát hiện hiện trạng đất thay đổi rất nhiều. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông P bà không đồng ý, đồng thời bà có yêu cầu độc lập sau:

Tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng ủy quyền số 013508 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q đối với Ông Phạm Ngọc S.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 013509 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q (có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Ngọc S) đối với Ông Châu Văn T3.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004954 ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT giữa Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ đối với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

- Tuyên buộc Bà Nguyễn Thị Xuân T4 giao trả cho Bà Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Bà Q đăng ký điều chỉnh tên chủ sử dụng đất. Trường hợp Bà T4 không giao trả thì Bà Q được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để xin hủy giấy chứng nhận đó và xin cấp giấy chứng nhận mới.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006054 ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng CL giữa Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T (có người đại diện theo ủy quyền Bà Phạm Quỳnh Thu T1) đối với Bà Nguyễn Thị Kim Q. Buộc Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T giao nhà đất đang tranh chấp cho Bà Nguyễn Thị Kim Q. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của Bà Q thì đề nghị Tòa án xác định nguyên đơn là bên có lỗi, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ cho người bị thiệt hại (Bà Q không có trách nhiệm liên đới).

- Buộc Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T phải trả cho Bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền chênh lệch do diện tích thực tế bị thiếu so với hợp đồng là 75m² số tiền là 262.500.000đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) vì lý do: Diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng số 006054 ngày 26/12/2009 là 1.340m² nhưng khi đo vẽ lại và giao đất thì chỉ còn 1.233m² và Bà Q đã trả tiền đối với 75m² Ông P Bà T giao thiếu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Châu Văn T3, Bà Lê Thị

Đ trình bày:

Ngày 12/7/2013, tại Văn phòng Công chứng GD Thành phố HCM, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa 285 tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM từ Bà Nguyễn Thị Kim Q (do Ông Phạm Ngọc S đại diện ủy quyền). Ông bà đã giao đủ tiền và hoàn thành thủ tục đăng bộ. Đến ngày 15/8/2013 ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4, hai bên đã giao nhận tiền và hoàn tất mọi nghĩa vụ với nhau. Ông T3, Bà Đ cho rằng việc chuyển nhượng đất của mình là hợp pháp do đó không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông P; đồng thời không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Phạm Ngọc S (đã chết ngày 24/10/2021) trình bày tại bản tự khai 10/9/2019:

Vào ngày 12/7/2013, Ông Phạm Ngọc S có cho Bà Nguyễn Thị Kim Q vay số tiền 800.000.000 đồng và Bà Q có thể chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC830619 số giấy chứng nhận CH00394 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 08/9/2010, thời gian vay là 12 tháng, lãi suất 4%/tháng, theo thỏa thuận thì 12/8/2013 Bà Q phải đóng lãi, do Bà Q không đóng lãi, nên Ông S đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ông Châu Văn T3 số tiền 200.000 đồng, từ đó đến nay Ông S không liên lạc được với Bà Q nữa.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Phạm Ngọc S là Ông Phạm Thiên S1 không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – Bà Nguyễn Thị Xuân T4 có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Ngọc N và Ông Nguyễn Đức T5 cùng trình bày:

Ngày 15/8/2013, tại Văn phòng công chứng Tân T, Bà T4 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 285 của Ông T3, Bà Đ với giá 3,5 tỷ đồng. Hai bên đã giao nhận tiền xong, hiện nay Bà T4 đã được Ủy ban nhân dân huyện NB cấp Giấy chứng nhận vào ngày 17/01/2014. Bà T4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp. Bà T4 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và những người đang cư trú trên thửa đất số 315, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để bàn giao đất cho Bà T4.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị T (là vợ Ông Lê Thành P):

Thống nhất với trình bày của Ông P và không có yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Hoài Linh Đ, Phạm Thị H1, Lê Thị Bích N1, Lê Văn T6, Lê Anh K, Lê Văn P1, Lê Văn P2, Lê Văn T7, Lê Hoàng Hồng N2, Lê Hoàng Tường V, Lê Hoàng Minh P3, Lê Hoàng An N3 không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện NB nêu ý kiến:

Việc Ủy ban nhân dân huyện NB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013, sau đó cập nhật biến động cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 vào ngày 17/01/2014 là đảm bảo đúng trình tự thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện NB yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P:

1.1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/12/2019 tại Phòng số công chứng M Thành phố HCM giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013509 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GĐ Thành phố HCM giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q do Ông Phạm Ngọc S đại diện ủy quyền) với Ông Châu Văn T3.

1.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00004954 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT Thành phố HCM giữa Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ được cập nhật biến động cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 ngày 17/01/2014.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện NB thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013 và khôi phục lại quyền sử dụng đất cho Ông Lê Thành P theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành P về việc hủy hợp đồng vay tiền lập ngày 15/12/2009 tại Văn Phòng Công chứng số M Thành phố HCM (số công chứng 044522 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T với Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

3. Chấp nhận yêu cầu của Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng CL, Thành phố HCM (số công chứng 006054 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T (do Bà Phạm Quỳnh Thu T1 đại diện ủy quyền) với Bà Nguyễn Thị Kim Q.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc buộc Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T giao thửa đất 285 tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 315, tờ bản đồ số 27) xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM.

5. Buộc Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 số tiền đã nhận 3.500.000.000 đồng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00004954 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TTThành phố HCM.

6. Buộc Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T liên đới với Bà Phạm Quỳnh Thu T1 và Bà Nguyễn Thị Kim Q bồi thường thiệt hại cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 tổng số tiền 815.000.000 đồng, cụ thể: Ông P Bà T chịu 271.833.333 đồng, Bà Phạm Quỳnh Thu T1 chịu 271.833.333 đồng, Bà Nguyễn Thị Kim Q chịu 271.833.333 đồng.

7. Dành quyền khởi kiện cho Ông Châu Văn T3 đối với Bà Nguyễn Thị Kim Q về số tiền đã giao của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD Thành phố HCM (số công chứng 013509 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD).

8. Duyệt Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/7/2018, Bà Nguyễn Thị Xuân T4 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Ngày 23/7/2018, Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại số tiền án phí mà ông bà phải chịu.

Ngày 24/7/2018, Bà Nguyễn Thị Kim Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1130/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố HCM đã tuyên xử:

Hủy bản án sơ thẩm số 109/2018/DSST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện NB.

Chuyển hồ sơ vụ án cho của Tòa án nhân dân huyện NB giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên trả lại án phí cho các đương sự có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 300/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P:

1.1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/12/2009 tại Phòng số công chứng M Thành phố HCM giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 06054 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng GD Thành phố HCM giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T (do Bà Phạm Quỳnh Thu T1 làm đại diện) và Bà Nguyễn Thị Kim Q.

1.3. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 013508 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q đối với Ông Phạm Ngọc S.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Thành P về việc:

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 013509 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD Thành phố HCM giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q (do Ông Phạm Ngọc S đại diện ủy quyền) với Ông Châu Văn T3.

2.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004954 ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT giữa Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ đối với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 375684, số vào sổ cấp GCN: CH 02977 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 14/8/2013, cập nhật ngày 17/01/2014.

2.4. Đối với hợp đồng vay tiền số 044522 ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng số M Thành phố HCM, sẽ dành quyền khởi kiện cho Bà T1 đối với nguyên đơn trong một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc: Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền số 013508 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q đối với Ông Phạm Ngọc S.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc tuyên vô hiệu đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 013509 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q (có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Ngọc S) đối với Ông Châu Văn T3.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004954 ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT giữa Ông Châu Văn T3 Bà Lê Thị Đ đối với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

- Tuyên buộc Bà Nguyễn Thị Xuân T4 giao trả cho Bà Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Bà Q đăng ký điều chỉnh tên chủ sử dụng đất. Trường hợp Bà T4 không giao trả thì Bà Q được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để xin hủy giấy chứng nhận đó và xin cấp giấy chứng nhận mới.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006054 ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng CL giữa Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T (có người đại diện theo ủy quyền Bà Phạm Quỳnh Thu T1) đối với Bà Nguyễn Thị Kim Q. Buộc ông Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T giao nhà đất đang tranh chấp cho Bà Nguyễn Thị Kim Q.

- Buộc Ông Lê Thành P Bà Nguyễn Thị T phải trả cho Bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền chênh lệch do diện tích thực tế bị thiếu so với hợp đồng là 75m² số tiền là 262.500.000đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) vì lý do: Diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng số 006054 ngày 26/12/2009 là 1.340m² nhưng khi đo vẽ lại và giao đất thì chỉ còn 1.233m² và Bà Q đã trả tiền đối với 75m² Ông P Bà T giao thiếu.

6. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Bà Nguyễn Thị Xuân T4 về việc buộc Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và những người đang cư trú trên đất bao gồm các ông bà Lê Hoài Linh Đ, Phạm Thị H1, Lê Thị Bích N1, Lê Văn T6, Lê Anh K, Lê Văn P1, Lê Văn P2, Lê Văn T7, Lê Hoàng Hồng N2, Lê Hoàng Tường V, Lê Hoàng Minh P3, Lê Hoàng An N3 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất để bàn giao thửa đất 315, tờ bản đồ số 27, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

8.1. Buộc Bà Phạm Quỳnh Thu T1 phải liên đới bồi thường cho Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T 1.930.166.670đồng.

8.2. Buộc Bà Nguyễn Thị Kim Q phải liên đới bồi thường cho Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T 1.930.166.670đồng.

8.3. Buộc Ông Phạm Ngọc S phải liên đới bồi thường cho Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T 1.930.166.670đồng. Riêng đối với trường hợp Ông S đã chết thì Ông Phạm Thiên S1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải có nghĩa vụ bồi thường trong phạm vi di sản do người chết để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn Ông Lê Thành P có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Q có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 13/10/2022, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện NB có Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Lê Thành P có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị T và đồng thời Bà Nguyễn Thị T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng luật sư bảo vệ quyền lợi yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, cụ thể đưa thiếu người tham gia tố tụng là những người đang ở trên phần đất có tranh chấp.

- Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà T1 và Bà Q; giữa Bà Q với Ông S, nhưng lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông S với Ông T3 là vi phạm quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ để buộc phía nguyên đơn tháo dỡ các công trình trên đất, để giao đất cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 là không phù hợp và cho rằng Bà T4 là người thứ ba ngay tình là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Q có người đại diện theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Yên T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Q cùng liên đới với Bà T1 và Ông S bồi thường số tiền 1.930.166.670 đồng là không có căn cứ.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết số tiền 1.300.000.000 đồng mà Bà Q đã giao cho Ông P, Bà T để nhận chuyển nhượng phần đất này, nhưng lại tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 06054 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng GD Thành phố

HCM giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T (do Bà Phạm Quỳnh Thu T1 làm đại diện) và Bà Nguyễn Thị Kim Q là không đúng.

- Bà Nguyễn Thị Kim Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và đã đóng tạm ứng án phí 12.000.000 đồng. Bà Q là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết phần phí cho Bà Q là vi phạm quy định của Nghị quyết 326.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ khi xác minh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Phạm Ngọc S (đã chết), và đưa Ông Phạm Thiên S1 là con Ông S vào tham gia tố tụng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Phạm Ngọc S với Ông Châu Văn T3 là không đúng, vì hợp đồng giữa Bà T1 với Bà Q đã vô hiệu, thì những hợp đồng phía sau cũng sẽ bị vô hiệu theo.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân T4 không phải là người thứ ba ngay tình vì các hợp đồng chuyển nhượng trước đó đã bị vô hiệu.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết miễn án phí cho Bà Q là vi phạm Nghị quyết 326.

+ Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Kim Q, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NB. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 300/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 28 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 300/2022/DS-ST. Ngày 11 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn Ông Lê Thành

P và cùng ngày 10/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T và Bà Nguyễn Thị Kim Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 13/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện NB có Quyết định kháng nghị. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NB còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn Bà Phạm Quỳnh Thu T1 đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Ông Phạm Thiên S1, Ông Châu Văn T3, Bà Lê Thị Đ, Lê Hoài Linh Đ, Phạm Thị H1, Lê Thị Bích N1, Lê Văn T6, Lê Anh K, Lê Văn P1, Lê Văn P2, Lê Hoàng Hồng N2, Lê Hoàng Tường V, Lê Hoàng Minh P3, Lê Hoàng An N3, Ủy ban nhân dân huyện NB vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tòa án không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và ra Quyết định xét xử mới sau khi có kết quả xác minh. Cụ thể:

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện NB có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 776/2022/QĐST-DS, ấn định thời gian mở phiên tòa là ngày 15/8/2022. Tuy nhiên, do đương sự vắng mặt lần thứ nhất và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên phiên tòa hoãn và ấn định lại ngày 31/8/2022.

Ngày 31/8/2022, Tòa án nhân dân huyện NB ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa với lý do cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ có liên quan đến tình trạng cư trú, quản lý, sử dụng đất tại phần đất tranh chấp và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Phạm Ngọc S, thời gian mở phiên tòa là ngày 20/9/2022. Kết quả xác minh của Công an thị trấn NB trả lời cho Tòa án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Phạm Ngọc S là Ông Phạm Thiên S1 (con ruột Ông S) và những người hiện đang sống trên thửa đất 315 để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng chỉ tổng đạt 01 lần, và những trẻ Lê Hoài Linh Đ, Lê Thị Bích N1, Lê Anh K, Lê Hoàng Tường V, Lê Hoàng Minh P3, Lê Hoàng An N3 đang dưới tuổi vị thành niên lại không xác định người đại diện theo pháp luật của những trẻ này, không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và ra Quyết định xét xử mới để cập nhật đầy đủ người tham gia tố tụng mà vẫn tiến hành xét xử theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa là đã vi phạm thủ tục tố tụng.

[4] Xét thấy, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/7/2017, Ông Lê Thành P có yêu cầu hủy hợp đồng vay tài sản ngày 15/12/2009 giữa Ông P, Bà T và Bà Phạm Quỳnh Thu T1, ngày 13/9/2017 Ông P đã đóng tạm ứng án phí bổ sung 6.250.000 đồng, ngày 13/9/2017 Tòa án đã ra thông báo thụ lý yêu cầu bổ sung. Nhưng tại phiên tòa, Ông P (có Bà T đại diện theo ủy quyền) đã rút yêu cầu này. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện do nguyên

đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng vay tài sản ngày 15/12/2009 của nguyên đơn là thiếu sót. Đồng thời, không giải quyết đối với phần tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là đã vi phạm Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Q có yêu cầu độc lập và đã đóng tạm ứng án phí ngày 04/5/2012 với số tiền là 12.000.000 đồng. Bà Q là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn giảm án phí và thuộc trường hợp được miễn án phí, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết phần tạm ứng án phí mà Bà Q đã nộp là đã vi phạm Điều 48 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016.

[6] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Thành P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Kim Q và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NB, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ vào hợp đồng vay tiền số công chứng 044522 ngày 15/12/2009, thì vợ chồng nguyên đơn có vay của bị đơn Bà Phạm Quỳnh Thu T1 số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Cùng ngày 15/12/2009 cũng tại Phòng Công chứng số M Thành phố HCM, Ông P Bà T ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 cho Bà Phạm Quỳnh Thu T1 được thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 315, tờ bản đồ số 27), xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM và giao bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bà T1. Theo nguyên đơn thì mục đích ký hợp đồng ủy quyền trên là để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền số 044516 là giao dịch giả tạo và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 ngày 15/12/2009 giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và Bà Phạm Quỳnh Thu T1.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng ủy quyền số 044516 là giao dịch giả tạo và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 ngày 15/12/2009 giữa Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và Bà Phạm Quỳnh Thu T1, nhưng lại tuyên buộc Ông Lê Thành P, Bà Nguyễn Thị T và những người đang cư trú trên đất có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất để bàn giao thửa đất 315, tờ bản đồ số 27, xã NĐ, huyện NB, Thành phố HCM cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4 là không đúng. Bởi lẽ:

- Việc Bà Phạm Quỳnh Thu T1 với Bà Nguyễn Thị Kim Q ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo Bà T1 là giả tạo nhằm để đảm bảo cho khoản tiền Bà T1 vay của Bà Q, mặc dù Bà Q đã thanh toán đủ tiền cho Bà T1 và đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 giữa Ông P, Bà T và Bà T1 là một giao dịch giả tạo, nên bị vô hiệu. Do đó, Bà T1 không có thẩm quyền đại diện cho Ông P, Bà T để ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà Q.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Kim Q cho Ông Phạm Ngọc S là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa Bà Q và Ông S nên đã chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền số 013508 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q đối với Ông Phạm Ngọc S, nhưng lại không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim Q về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 013509 ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng GD giữa Bà Nguyễn Thị Kim Q (có người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Ngọc S) đối với Ông Châu Văn T3 là mâu thuẫn nhau, vi phạm Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Bởi vì, hợp đồng ủy quyền giữa Bà Q và Ông S đã vô hiệu do giả tạo, thì Ông S không còn tư cách để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung được ủy quyền.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Q về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004954 ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng TT giữa Ông Châu Văn T3 và Bà Lê Thị Đ đối với Bà Nguyễn Thị Xuân T4.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 16/9/2011, Ủy ban nhân dân xã ND, huyện NB tiến hành hòa giải tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004516 ngày 15/12/2009 theo khiếu nại của Ông Lê Thành P, người bị khiếu nại là Bà Phạm Quỳnh Thu T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Q. Ngày 28/11/2011, Tòa án nhân dân huyện NB thụ lý vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn Ông Lê Thành P, bị đơn Bà Phạm Quỳnh Thu T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim Q. Ngày 12/7/2013, Bà Nguyễn Thị Kim Q (người đại diện theo ủy quyền là Ông Phạm Ngọc S) tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Châu Văn T3, sau đó Ông T3 tiếp tục chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Xuân T4. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi Tòa án đã thụ lý giải quyết tranh chấp là đã vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Bà Nguyễn Thị Xuân T4 là người thứ ba ngay tình nên cần được xem xét bảo vệ là không đúng quy định của pháp luật. Vì theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005, thì trong trường hợp này giao dịch trên vẫn bị vô hiệu.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều sai phạm và thiếu sót, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM.

[9] Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần cho giám định giấy biên nhận tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng mà Ông P, Bà T đã ký nhận, theo Bà Q cho rằng bà đã mua phần diện tích đất này của Ông P, Bà T, mặc dù khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà ký với Bà T1, nhưng người nhận tiền trực tiếp của bà là Ông P, Bà T ký nhận theo biên nhận ngày 25/12/2009 (BL 300). Tờ biên nhận bản chính này nằm trong hồ sơ vụ án,

nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm cho các đương sự đối chất, cũng như giám định theo yêu cầu của Bà Q tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/11/2018. Theo Bà Q mặc dù trong biên nhận ghi Ông P Bà T mượn tiền của Bà T1, nhưng thực chất Bà Q là người giao tiền. Để xem xét đây có phải là hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà T1 với Bà Q và có được sự đồng ý của Ông P Bà T hay chỉ là hợp đồng vay, vì khi Bà T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho Bà Q đã căn cứ vào hợp đồng ủy quyền có công chứng chứng thực. Do đó, xét thấy cần phải đợi có kết quả giám định và đối chất của các đương sự mới có cơ sở xem xét yêu cầu của Bà Q.

[10] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Thành P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Kim Q;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NB, Thành phố HCMs;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 300/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện NB, Thành phố HCM thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện NB;
- Chi cục THADS huyện NB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Thị Thảo