TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 485/2024/DS-ST
Ngày: 22-10-2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Tuấn.

2. Ông Lâm Văn Quốc Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Trần Vĩnh Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020, về "Tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng mua bán nhà", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 328/2024/QĐXX-ST ngày 05/9/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2024/QĐ-HPT ngày 27/9/2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Minh S, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường A, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Minh T**, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 281/2 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường A, Quận B, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền có chứng thực số 002600, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/5/2017, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Cảnh).

- ***Bị đơn:***

1. Bà **Nguyễn Châu Thanh T**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số 46/5 đường Nguyễn Công Trứ, Phường A, Quận B, Thành phố H

2. Ông **Kiều Tấn B**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 62 đường Âu Dương Lân, Phường A, Quận B, Thành phố H.

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

1. Phòng Công chứng số 1 (đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 97 đường Pasteur, phường B, Quận A, Thành phố H

2. Phòng Công chứng số 2 (đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 94-96 đường Ngô Quyền, Phường D, Quận E, Thành phố H.

3. Ông **Bùi Minh T**, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 281/2 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phạm Minh K, sinh năm 1984 (đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 453A/38/17 đường Phạm Thế Hiển, Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Minh S và người đại diện trình bày tại đơn khởi kiện ngày 25/6/2010, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà Trần Thị Minh S là chủ sở hữu căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Do con của bà là ông **Bùi Minh T** có quen biết với bà **Nguyễn Châu Thanh T** và do bà Thảo biết được hoàn cảnh và tâm tự nguyện vọng của bà nên tiếp cận để tạo niềm tin với bà. Sau đó, bà Thảo hỏi mượn toàn bộ giấy tờ căn hộ nêu trên, mục đích để bà Thảo thế chấp cho ngân hàng, đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền bà Thảo cần vay là 700.000.000 đồng. Theo đó, ngày 05/10/2009, bà Thảo ký giấy mượn giấy tờ nhà và cam kết sẽ hoàn trả lại cho bà Sơn trong thời hạn 03 tháng.

Ngày 06/10/2009, tại Phòng Công chứng số 1 bà Thảo đã lừa dối bà Sơn ký hợp đồng công chứng, ngoài nội dung ủy quyền cho bà Thảo được thế chấp nhà như hai bên đã thỏa thuận, có thêm nội dung ủy quyền cho bà Thảo được bán nhà với nội dung ủy quyền được in sẵn là: "*quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê, bán hoặc tặng cho phần sở hữu của bên A"*. Khi ghi thông tin vào tờ hợp đồng ủy quyền (mẫu) này, bà Thảo đã gạch bỏ các chữ "*quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê"* và các chữ "*hoặc tặng cho phần sở hữu của bên A"*, bà Thảo đã cố ý không gạch chữ *"bán"* nằm giữa các chữ nêu trên và viết thêm chữ *"thế chấp"* bên cạnh dòng chữ in sẵn đã bị gạch bỏ, mục đích làm cho bà Sơn nhầm lẫn nội dung của hợp đồng ủy quyền là chỉ có "ủy quyền thế chấp nhà". Vì tin tưởng bà Thảo, bà Sơn đã không đọc lại hợp đồng ủy quyền trước khi ký tên và lăn tay. Bà không biết trong hợp đồng ủy quyền có thêm nội dung "bán nhà".

Hết thời hạn 03 tháng, bà Sơn yêu cầu bà Thảo trả lại giấy tờ nhà nhưng không được nên bà Sơn đọc lại hợp đồng ủy quyền mới biết bà Thảo đã lừa dối bà ký hợp đồng ủy quyền được bán nhà và bà Thảo đã bán căn hộ cho ông **Kiều Tấn B** với giá 700.000.000 đồng. Bà Thảo cũng không giao lại cho bà Sơn số tiền nhận được từ việc bán căn hộ cho ông Bình.

Ngày 26/02/2010, bà Sơn cho bà Thảo vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn trả nợ là tháng 4/2010. Đến hạn trả nợ, bà Thảo không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho bà Sơn.

Do vậy, ngày 25/6/2010, bà Sơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Sơn với bà Thảo được Phòng Công chứng số 1 chứng thực số 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009. Buộc bà Thảo trả lại cho bà Sơn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở số 2695/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/1998 đối với căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Sơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng. Nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Sơn với bà Thảo được Phòng Công chứng số 1 chứng thực số 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009 và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Bình với bà Sơn do bà Thảo đại diện theo ủy quyền được Phòng Công chứng số 2 chứng thực số 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2009. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự vô hiệu. Ngoài ra bà có yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bà **Nguyễn Châu Thanh T** và ông **Kiều Tấn B** cùng liên đới hoàn trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ nêu trên cho bà. Đối với yêu cầu độc lập của ông **Kiều Tấn B**, bà Sơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Bình. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm hủy bỏ quyết định.

*Bị đơn bà **Nguyễn Châu Thanh T** vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 20/7/2010 và biên bản hòa giải ngày 23/7/2010 trình bày:*

Vào khoảng tháng 3/2009, bà Thảo quen biết với ông **Bùi Minh T** (là con ruột của bà Trần Thị Minh S). Khi việc kinh doanh của ông Triết gặp khó khăn và nợ nần nên bà Sơn đã đồng ý giao căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà để bà thế chấp hoặc bán lấy tiền trả nợ cho ông Triết và cũng để trả lại cho bà các khoản tiền bà đã đóng góp cho ông Triết trước đó. Do vậy, ngày 06/10/2009, bà Sơn ký hợp đồng ủy quyền cho bà được thế chấp, bán căn hộ nêu trên. Ngày 08/10/2009, bà bán cho ông **Kiều Tấn B**, đã nhận đủ số tiền bán nhà là 700.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà Sơn, bà đã dùng số tiền bán nhà thanh toán các chi phí kinh doanh và các khoản nợ của ông Triết, nên bà không còn tiền giao lại cho bà Sơn. Bà Thảo xác định hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2009 giữa bà Sơn với bà là sự tự nguyện và hợp pháp, nên bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Bùi Minh T** trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay:*

Thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của bà Sơn thể hiện trong vụ án. Ông Triết xác định ông và bà Thảo hoàn toàn không có giao dịch gì liên quan đến số tiền mà bà Thảo đã bán căn nhà của mẹ ông là bà Sơn. Do đó, ông không có yêu cầu và ý kiến gì trong vụ án này. Đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Sơn.

*Bị đơn ông **Kiều Tấn B** trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay:*

Ngày 08/10/2009, tại Phòng Công chứng số 2, ông Bình được Công chứng viên giải thích hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2009 của bà Sơn và bà Thảo phù hợp quy định của pháp luật, nên ông đã ký hợp đồng mua căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Sơn, do bà Thảo đại diện theo ủy quyền với giá 700.000.000 đồng. Ông Bình đã thanh toán đủ tiền

mua nhà. Quá trình giao dịch mua bán nhà, bà Thảo cho ông biết căn hộ đang được cho thuê từ tháng 5/2009 đến tháng 5/2010, nên ông đồng ý đến tháng 5/2010 ông mới nhận nhà. Ngày 20/5/2010, ông đi thực hiện thủ tục nộp thuế và đăng bộ nhà thì được biết căn hộ bị ngăn chặn chuyển quyền sở hữu. Tuy nhiên do vụ án kéo dài quá lâu và ông cũng đã gặp khó khăn tài chính nên ông mong muốn thỏa thuận với bà Sơn để giải quyết vụ án cũng như rút lại yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 trình bày:

Ngày 06/10/2009, Phòng Công chứng số 1 có chứng nhận hợp đồng ủy quyền, số công chứng 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà **Nguyễn Châu Thanh T**. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 trình bày:

Ngày 08/10/2009, Phòng Công chứng số 2 có chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Minh S do bà **Nguyễn Châu Thanh T** đại diện theo ủy quyền và ông **Kiều Tấn B**. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Khoa trình bày:

Năm 2022, ông có thuê căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Sơn với giá 12.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm. Quá trình thuê nhà, bà có sửa chữa nhà, nhưng ông không có yêu cầu gì chi phí sửa chữa nhà. Nay ông không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Bùi Minh T** đồng ý hỗ trợ cho ông **Kiều Tấn B** số tiền 300.000.000 đồng và ông Bình hoàn trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà Sơn. Ông Bình thống nhất nhận số tiền hỗ trợ và trả lại bản chính hồ sơ nhà cho bà Sơn, cũng như thống nhất hủy Hợp đồng mua bán nhà với bà Thảo và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử trễ hạn luật định.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án đã thu thập chứng cứ đầy đủ, đủ điều kiện mở phiên tòa.

- Xét nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông Bình số tiền 300.000.000 đồng và ông Bình hoàn trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà Sơn. Ông Bình thống nhất nhận số tiền hỗ trợ trả lại bản chính hồ sơ nhà cho bà Sơn để bà Sơn là chủ sở hữu hợp pháp cũng như thống nhất hủy Hợp đồng mua bán nhà với bà Thảo và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn và ghi nhận ý kiến hòa giải các bên.

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu nguyên đơn và bị đơn ông Bình đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là "tranh chấp dân sự về hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà".

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 10, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Xét thấy giao dịch dân sự ủy quyền được xác lập ngày 06/10/2009 và giao dịch dân sự mua bán nhà được xác lập ngày 08/10/2009, nên ngày 25/6/2010 nguyên đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng:

[4.1] Xét nguyên đơn bà Sơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông **Kiều Tấn B** hoàn trả lại bản chính giấy tờ liên quan đến căn hộ 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên có cơ sở xác định ông Bình là bị đơn trong vụ án.

[4.2] Xét văn bản ủy quyền của bà Trần Thị Minh S được Văn phòng Công chứng Nguyễn Cảnh chứng thực ngày 16/5/2017, số công chứng 002600, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và Phòng Công chứng số 1 chứng thực ngày 11/8/2017, số công chứng 001123, quyển số 08.SCT/CK.ĐC phù hợp quy định của pháp luật, nên ông **Bùi Minh T** được đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[4.3] Xét thấy Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà bị đơn bà **Nguyễn Châu Thanh T** vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà **Nguyễn Châu Thanh T**.

[4.4] Xét đơn đề nghị vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Phòng Công chứng số 1, Phòng Công chứng số 2, ông Phạm Minh Khoa.

[4.5] Xét bà Nguyễn Thị Mỹ Em, bà Chung Thị Thu Liễu, ông Nguyễn Hoàng Long, ông Nguyễn Minh Vân không còn sử dụng tài sản là căn nhà 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên xét không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Xét thấy nguyên đơn bà Trần Thị Minh S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án buộc bà **Nguyễn Châu Thanh T** trả lại giấy tờ nhà và số tiền vay 100.000.000 đồng là sự tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[6] Về việc bị đơn ông **Kiều Tấn B** rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc:

Buộc bà Sơn phải giao căn nhà số 011 Lô K Chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Bình; huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010-QDADBPKCTT ngày 29/07/2010 và công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông với bà Sơn do bà Thảo đại diện theo ủy quyền được Phòng Công chứng số 2 chứng thực số 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2009 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn đã rút.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[7.1] Về hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà **Nguyễn Châu Thanh T** được Phòng Công chứng số 1 chứng thực ngày 06/10/2009, số công chứng 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2695/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/1998 và văn bản cung cấp thông tin số 2567/CNQ10 ngày 23/8/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 10, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định căn hộ số 011 Lô K chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Minh S. Xét Giấy cam kết ngày 05/10/2009 là thỏa thuận về việc mượn giấy tờ nhà, không có thỏa thuận về nội dung ủy quyền, nên Hội đồng xét xử không đủ cơ sở xác định Giấy cam kết ngày 05/10/2009 là ý chí thỏa thuận của hai bên khi xác lập giao dịch ủy quyền vào ngày 06/10/2009. Xét ngày 18/12/2017, Phân viện Khoa học Hình sự Thành phố Hồ Chí Minh đã giám định và kết luận các chữ viết ghi thông tin trong hợp đồng ủy quyền (mẫu) như sau: Chữ viết ghi về đối tượng của hợp đồng: *"011 Lô K... chung cư Ngô Gia Tự, ... 2, ... 10"* là do bà **Nguyễn Châu Thanh T** viết. Chữ viết ghi về nội dung ủy quyền *"thế chấp"* không phải do bà **Nguyễn Châu Thanh T** viết. Đối với dòng chữ in về nội dung ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền (mẫu), không có căn cứ xác định bà Thảo là người gạch bỏ các chữ "*quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê"* và các chữ "*hoặc tặng cho phần sở hữu của bên A"*, nên

Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định bà Thảo có hành vi không gạch bỏ chữ *"bán"* và viết thêm chữ *"thế chấp"*. Tuy nhiên, bà Thảo có trình bày là bà Sơn muốn hỗ trợ vốn làm ăn cho ông Triết nên đồng ý giao căn nhà cho bà Thảo bán hoặc thế chấp phía bà Sơn không thừa nhận lời khai của bà Thảo về việc ủy quyền cho bà Thảo bán nhà nên căn cứ vào chứng cứ để giải quyết. Xét Giấy cam kết ngày 05/10/2009 hai bên có thỏa thuận bà Sơn cho bà Thảo mượn giấy tờ nhà để bà Thảo thế chấp cho ngân hàng. Như vậy, ý chí của bà Sơn chỉ cho bà Thảo mượn giấy tờ nhà để thế chấp hoàn toàn không có nội dung hay tình tiết thể hiện việc mong muốn ủy quyền cho bà Thảo bán nhà. Xem xét Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng là hợp đồng (mẫu) lưu tại Phòng Công chứng số 1. Hợp đồng chỉ có một trang với nội dung ủy quyền được Công chứng viên chứng nhận: *"tại thời điểm công chứng, hai bên đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng"* và cũng đã được bà Sơn viết "*đã đọc và đồng ý*". Căn cứ Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó". Tại Toà, nguyên đơn xác định ý chí của bà Sơn chỉ uỷ quyền cho bà Thảo được thế chấp nhà. Xét nội dung yêu cầu công chứng trong hợp đồng (mẫu) có chữ *"bán"* là chữ in, chữ *"thế chấp"* là chữ viết, không tương đồng với nhau trong cùng một văn bản. Trong đó, chữ *"bán"* được in xen kẽ với các chữ in khác đã bị gạch bỏ, riêng chữ *"thế chấp"* được viết với kích cỡ chữ lớn hơn, rõ ràng. Mặc dù pháp luật không có quy định văn bản mẫu ghi nội dung yêu cầu công chứng phải tương đồng một loại chữ in hoặc chữ viết, nhưng trong trường hợp cụ thể này, do bà Sơn là người cao tuổi, nên có cơ sở xác định bà Sơn chỉ nhìn thấy chữ viết *"thế chấp"* mà không nhìn thấy chữ in *"bán"* không bị gạch bỏ, cùng với việc bà đã chủ quan không đọc kỹ hợp đồng ủy quyền do Công chứng viên chứng nhận, đã tự nhầm lẫn khi xác lập giao dịch. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 1 chứng thực ngày 06/10/2009, số công chứng 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà **Nguyễn Châu Thanh T**.

[7.2] Về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số 2 chứng thực ngày 08/10/2009, số công chứng 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên bán bà Trần Thị Minh S do bà **Nguyễn Châu Thanh T** đại diện theo ủy quyền, bên mua ông **Kiều Tấn B**, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: "Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu". Trong trường hợp này, hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 1 chứng thực ngày 06/10/2009, số công chứng 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do nhầm lẫn mà tài sản giao dịch là bất động sản, nên hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số 2 chứng thực ngày 08/10/2009, số công chứng 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Xét tại phiên tòa ông Bình cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà Thảo và rút lại toàn bộ yêu cầu nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

[8] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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 phải bồi thường".

Đối với giao dịch dân sự ủy quyền bị vô hiệu, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với giao dịch dân sự mua bán nhà bị vô hiệu, người bán nhà bà Sơn chưa giao nhà, nhưng người mua nhà ông Bình đã thanh toán đủ tiền mua nhà. Xét thấy bà Sơn và bà Thảo cùng xác nhận: Bà Thảo chưa giao lại cho bà Sơn số tiền bán nhà mà bà Thảo đã nhận từ ông Bình, nhưng tại phiên tòa ông Bình không yêu cầu giải quyết số tiền này với bà Thảo, do đó nếu sau này có tranh chấp với bà Thảo thì ông bình sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và Tờ khai lệ phí trước bạ của căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang được lưu giữ tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 10: Xét ông Bình đã nhận giấy tờ nhà và đồng ý bàn giao lại cho bà Sơn nên ghi nhận.

[9] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời**:**

Ngày 29/7/2010, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010/QĐ-BPKCTT, nội dung: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với căn nhà số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2695/98, được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/1998 cho bà Trần Thị Minh S đứng tên sở hữu". Xét nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định này Hội đồng xét xử chấp nhận hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

[10] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Sơn hỗ trợ cho ông **Kiều Tấn B** số tiền 300.000.000 đồng và ông Bình hoàn trả lại toàn bộ bản chính căn nhà số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Sơn để bà Sơn được thực hiện đầy đủ các quyền chủ sở hữu theo quy định pháp luật.

[11] Về các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Sơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Ông Bình tự nguyện chịu chi phí định giá lại tài sản, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

+ Nghĩa vụ chịu chi phí giám định: Xét thấy kết quả giám định không chứng minh cho trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, nên nguyên đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại Tòa, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu chi phí giám định, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm:

Xét thấy vụ án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm vào ngày 20 tháng 11 năm 2020, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để quyết định về án phí dân sự sơ thẩm.

Về hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu: Xét thấy yêu cầu của bà Sơn được Tòa án chấp nhận, nên bà Thảo và ông Bình phải chịu án phí không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 2, khoản 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xét thấy bà Trần Thị Minh S là người cao tuổi; người có công với cách mạng và là thân nhân liệt sỹ, nên bà Sơn được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Điều 2 của Luật người cao tuổi.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 131; Điều 132; Điều 137; khoản 2 Điều 138; Điều 581; Điều 586; khoản 1 Điều 604 và khoản 3 Điều 608 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi;

- Căn cứ điểm a.1; điểm b.3 và điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Minh S: Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền được Phòng Công chứng số 1 chứng thực ngày 06/10/2009, số công chứng 036298, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà **Nguyễn Châu Thanh T** và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số 2 chứng thực ngày 08/10/2009, số công chứng 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên bán bà Trần Thị Minh S do bà **Nguyễn Châu Thanh T** đại diện theo ủy quyền, bên mua ông **Kiều Tấn B** vô hiệu.

[2] Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Trần Thị Minh S về việc đòi bà **Nguyễn Châu Thanh T** trả lại giấy tờ nhà và số tiền 100.000.000 đồng

[3] Đình chỉ yêu cầu của ông **Kiều Tấn B** về Buộc bà Sơn phải giao căn nhà số 011 Lô K Chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

cho ông Bình; huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010-QDADBPKCTT ngày 29/07/2010 và công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông với bà Sơn do bà Thảo đại diện theo ủy quyền được Phòng Công chứng số 2 chứng thực số 039419, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2009 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Ghi nhận ông **Kiều Tấn B** hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và Tờ khai lệ phí trước bạ của căn hộ số 011 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh S.

[5] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Minh S hỗ trợ cho ông **Kiều Tấn B** số tiền 300.000.000 đồng. Cụ thể ngày 22/10/2024 hỗ trợ 50.000.000 đồng. Ngày 22/11/2024 hỗ trợ 250.000.000 đồng.

Việc hỗ trợ và hoàn trả bản chính thi hành cùng lúc tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền, ngay sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

[6] Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 100/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 7 năm 2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Giải tỏa tài khoản số 6130601201027 của bà Trần Thị Minh S tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch Bà Chiểu, chi nhánh An Sương, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 98/2010/QĐ-BPBĐ ngày 29 tháng 7 năm 2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Về chi phí tố tụng:

[8.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị Minh S tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[8.2] Chi phí định giá lại tài sản: Ông **Kiều Tấn B** tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[8.3] Chi phí giám định: Bà Trần Thị Minh S tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Án phí về hợp đồng ủy quyền vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng: Bà **Nguyễn Châu Thanh T** chịu.

[9.2] Án phí về hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng: Ông **Kiều Tấn B** chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2010/03392 ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Kiều Tấn B** được nhận lại số tiền tạm nộp án phí chênh lệch là 15.700.000 (mười lăm triệu bảy trăm nghìn) đồng.

[9.3] Bà Trần Thị Minh S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số AB/2008/013222, ngày 02

tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Chi cục THADS Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trần Thanh Nhàn