

**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: 162/2020/DS-PT

Ngày: 17/3/2020.

Về việc Tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và tranh chấp liên
quan đến quyền sử dụng đất.

**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:* Ông Hoàng Bích Sơn.
- *Các Thẩm phán:* Ông Phạm Công Toại;
Ông Đào Quốc Thịnh.

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: Bà Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 và ngày 17/3/2020, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2020/TLPT-DS ngày 13/01/2020 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 362/2020/QĐ-PT ngày 07/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1540/2020/QĐ-PT ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1967, (vắng mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 5, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí Quốc, sinh năm 1984; địa chỉ: 54 đường Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2019, (có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Ông **Lai Phú C**, sinh năm 1992, (vắng mặt).

Địa chỉ: 633/17 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Tô Tiểu Bối, sinh năm 1995; địa chỉ: 30/3 đường số 3, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 33912 ký ngày 13/12/2019, (có mặt).

+ Bà **Nguyễn Hoàng Thanh L**, sinh năm 1951, (vắng mặt).

Địa chỉ: 111 Cư xá Phú Lâm A, đường Kinh Dương Vương, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đặng Văn Trí, sinh năm 1982, theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2017, (có mặt).

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

1. Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: 97 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Trí Hòa - Trưởng Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 10/3, vắng mặt ngày 17/3/2020).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Văn Sỹ, sinh năm 1981, theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2018, (có mặt).

+ Ông Nguyễn Hồ Phương Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020, (có mặt).

2. Bà Thái Kim C, sinh năm 1963, (vắng mặt).

Địa chỉ: 633/17 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Tô Tiểu Bôi, sinh năm 1995; địa chỉ: 30/3 đường số 3, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 33912, ngày 13/12/2019, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C là bà Trương Thị Hòa - Luật sư Văn phòng Luật sư Trương Thị Hòa, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Đỗ Tiến Khoa, sinh năm 1963, (vắng mặt).

Địa chỉ: 1C1 đường Phan Đăng Lưu, Phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Lai Phú C – Bị đơn; Bà Thái Kim C, Phòng Công chứng số 1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Cơ quan kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí Quốc trình bày: Vào ngày 23/5/2015, bà Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BD ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hữu Nghĩa và bà Phạm Thị Lệ Hoa. Tuy nhiên, bà Th không đứng tên trên hợp đồng mà nhờ ông Lai Phú C đứng tên giùm. ông C cam kết không được quyền mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp,... với bất cứ ai khi không được sự đồng ý của bà Th. Tuy nhiên, ngày 31/7/2015, ông C đã ra Phòng công chứng số 1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Hoàng Thanh L với giá chuyển nhượng 3.500.000.000 đồng. Quá bức xúc, bà Th tìm ông C thì được ông C cho biết có người giả mạo ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên. Vụ việc được Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành điều tra và cũng đã xác định người ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L không phải ông Lai Phú C. Cũng vào ngày 23/5/2015, giữa bà Thái Kim C và bà Th có ký hợp đồng góp vốn, theo đó bà Th và bà C cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên với tỷ lệ góp vốn mỗi người 50%. Tuy nhiên, sau đó khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì toàn bộ số tiền dùng để trả cho việc nhận chuyển nhượng này là tiền của bà Th, bà C không góp vốn để mua lô đất trên theo như hợp đồng góp vốn đã ký kết nên toàn bộ hồ sơ nhà đất bản chính do bà Th giữ. Tuy nhiên, sau đó bà C mượn lại hồ sơ trên và khi trả lại hồ sơ cho bà Th thì trả lại hồ sơ giả, sự việc cũng do cơ quan điều tra giải quyết và hiện đang tạm đình chỉ.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên được ký kết giữa bà L và ông C tại Phòng Công chứng số 1 (vì người ký kết hợp đồng trên không phải ông C, mặt khác ông C chỉ đứng tên giùm bà Th trên giấy tờ nhà đất). Đồng thời, xác định bà Th là chủ sử dụng thửa đất tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lai Phú C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Sỹ Long trình bày: ông C là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, đây không phải là tài sản của ông C, mà ông C chỉ là người được bà C (mẹ của ông C) và bà Th ủy quyền đứng tên trên hồ sơ, giấy tờ nhà đất. Sở dĩ như vậy là vì bà Th và bà C có góp vốn (theo hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và hai bên thống nhất ủy quyền cho ông C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và trên giấy tờ nhà đất. Giữa ông C và bà L không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, việc có người mạo danh ông C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L thì ông C không biết. Do đó, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định bà Th là chủ sử dụng thửa đất trên. Do phần đất trên là tài sản chung của bà Th và bà C theo hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015. ông C chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, mà được ký kết giữa bà L và người tự xưng là ông C tại Phòng Công chứng số 1. Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu Phòng Công chứng số 1 bồi thường, thì ông C không có ý kiến gì.

Quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L, có ông Đặng Văn Trí là người đại diện ủy quyền trình bày: Ngày 31/7/2015, bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lai Phú C đứng tên chủ quyền, với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019392 ký ngày 31/7/2015 tại Phòng Công chứng số 1,

do Công chứng viên Vũ Văn Việt ký chứng thực). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã thanh toán toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng cho người mang tên Lai Phú C – người đã ký hợp đồng với bà L. bà L có liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 để sang tên, đến ngày 27/11/2015 bà L nhận được công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 với nội dung Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 nhận được công văn số 63/CQCSĐT của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 về việc ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất trên để phục vụ điều tra. Trong thời gian này, bà L được Tòa án nhân dân Quận 6 mời lên làm việc, tại Tòa án bà L biết được bà Th khởi kiện ông C với nội dung yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà L và người mang tên Lai Phú C, do người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không phải ông Lai Phú C mà là một người khác mạo danh. Việc Công chứng viên Vũ Văn Việt – Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 để người không phải là ông Lai Phú C đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vi phạm quy định của pháp luật, gây thiệt hại về tài sản của bà L (cụ thể là số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền mà bà L đã thanh toán cho người mạo danh ông Lai Phú C). Do đó, bà L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên được ký kết giữa bà L và người tự xưng là Lai Phú C tại Phòng Công chứng số 1; Buộc Phòng công chứng số 1 bồi thường cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền mà bà L đã thanh toán cho người mạo danh Lai Phú C để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Quá trình tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C, có ông Nguyễn Sỹ Long là người đại diện ủy quyền trình bày: Giữa bà C và bà Th có ký kết hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015, nhằm để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; giá trị góp vốn mỗi bên là 50% tương đương số tiền 2.107.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày. Tại hợp đồng góp vốn trên, hai bên thỏa thuận ủy quyền cho ông Lai Phú C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. bà C trực tiếp giao số tiền 2.107.000.000 đồng cho bà Th tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – SCB (23-24 Lô Q, Cư xá Phú Lâm D, đường Bình Phú, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh), tuy nhiên hai bên không làm biên nhận (do trước đó các bên đã làm ăn, góp vốn chung với nhau và đều không làm biên nhận). bà C đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – SCB (23-24 Lô Q, Cư xá Phú Lâm D, đường Bình Phú, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh), theo đó trích xuất camera ngày 23/5/2015

tại Ngân hàng để làm cơ sở chứng minh việc giao nhận tiền giữa bà Th và bà C. Việc các bên đã thực hiện xong hợp đồng góp vốn thể hiện ở chỗ ông C đã đại diện bà C và bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nghĩa và bà Hoa. Sau đó, ông C đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên ông C vào ngày 13/7/2015. Do đó, phía nguyên đơn cho rằng bà C không tham gia góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không đúng. bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định bà Th là chủ sử dụng thửa đất trên. Do phần đất trên là tài sản chung của bà Th và bà C theo hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015. bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên được ký kết giữa bà L và người tự xưng là ông C tại Phòng Công chứng số 1. Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu Phòng Công chứng số 1 bồi thường, bà C không có ý kiến gì. Ngày 24/9/2019, đại diện ủy quyền của bà C là ông Long có ý kiến bổ sung: Ngày 23/5/2015, ông C và ông Khoa ra phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên bán (ông Nghĩa – bà Hoa), sau khi hoàn tất thì ông C gọi điện về cho bà C để trả tiền bằng chuyển khoản. bà C cầm theo tiền mặt 800.000.000đồng; đồng thời rút số tiền 1.390.000.000 đồng tại Ngân hàng SCB. Sau đó, ông Lai Chân Cang (chồng bà C) lái xe ô tô chở bà Th, bà Nhanh (chị bà Th) đến ngân hàng ACB trên đường Hậu giang, Quận 6 để chuyển khoản cho bên bán. Khi vào cổng Ngân hàng ACB, bà Th yêu cầu ông Cang đưa tiền cho bà Th để chuyển khoản cho bên bán. Ông Cang ngồi tại ghế lái cầm số tiền 2.100.000.000 đồng đưa cho bà Th (hai bên giao nhận tiền trong xe ô tô), không phải giao tại Ngân hàng SCB (23-24 Lô Q Cư xá Phú Lâm D) như trước đó đã trình bày. Việc giao nhận tiền không có sự chứng kiến của ông Khoa, mà chỉ có sự chứng kiến của bà Th, ông Cang, bà Nhanh. Sau khi, bà C đưa đủ số tiền 2.100.000.000 đồng cho bà Th thì hai bên mới ký kết hợp đồng góp vốn, việc ký kết hợp đồng có sự chứng kiến của ông Khoa. Số tiền đã góp vốn 2.100.000.000 đồng mà bà C đưa cho bà Th để mua lô đất trên là tài sản riêng của bà C, không phải tài sản chung của vợ chồng. Từ những căn cứ trên cho thấy bà C và bà Th đã thực hiện xong hợp đồng góp vốn để mua lô đất tại địa chỉ 107 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6. Do đó, đề nghị: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông C (giả) và bà L ngày 31/7/2015, tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công nhận đồng quản lý, sử dụng thửa đất trên cho bà C và bà Th. Đề nghị giải quyết chia bà Th, bà C mỗi người bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất trên theo biên bản định giá ngày

26/02/2019. Phần của bà C tương đương 2.490.180.000 đồng. Đây chỉ là trình bày ý kiến của bà Thái Kim C, không phải yêu cầu phản tố. bà C xác định trong vụ án này bà C không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Trường hợp có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập bà C sẽ làm đơn gửi Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, có ông Nguyễn Văn Sỹ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 31/7/2015, Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, giữa bà L và ông C. Dựa vào hồ sơ và căn cứ theo các quy định khác có liên quan. Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận hợp đồng, Phòng Công chứng số 1 không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hay khiếu nại, tố cáo liên quan đến tài sản này. Do đó, Phòng Công chứng số 1 không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà Th yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 019392 ký ngày 31/7/2015) đối với thửa đất trên được ký kết giữa bà L và ông Lai Phú C tại Phòng Công chứng số 1. Đối với yêu cầu của bà L buộc Phòng công chứng số 1 bồi thường cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng, Phòng Công chứng số 1 không đồng ý. Đối với những yêu cầu khác của bà L, Phòng công chứng số 1 cũng không đồng ý. Ông Vũ Văn Việt hiện tại không còn công tác tại Phòng Công chứng số 1. Đề nghị Tòa án triệu tập ông Vũ Văn Việt vào tham gia tố tụng để làm rõ một số vấn đề trong vụ án. Ông Việt hiện tại đang công tác tại Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương Liên. Địa chỉ: 212 đường Phan Đình Phùng, Phường 02, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Đỗ Tiến Khoa trình bày: Ông được biết giữa bà Thái Kim C và bà Nguyễn Thị Th có ký kết hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6. Ngoài ra, ông chỉ chứng kiến

việc ký kết hợp đồng giữa các bên, không chứng kiến việc giao nhận tiền với nhau. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 28/8/2019 thì ông Khoa khai rằng: Ông hướng dẫn ông Nghĩa đến điểm giao dịch Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu ACB Chợ Lớn tại địa chỉ 721-723 đường Hậu Giang, Phường 11, Quận 6 để chờ nhận tiền, tại đây ông và ông Nghĩa đã chứng kiến ông Lai Chấn Cang (chồng của bà C) là người trực tiếp mang tiền đến Phòng Quỹ của Ngân hàng để giao cho bà Th, sau đó giao cho Ngân hàng kiểm đếm (ông Cang giao hai lần bỏ trong túi xộp đen, cụ thể số tiền bao nhiêu thì không biết). bà Th đã lập thủ tục thanh toán - chuyển tiền cho ông Nghĩa, ông cũng được biết số tiền chuyển khoản là 3.944.000.000 đồng, đồng thời sự việc thanh toán tiền này kết thúc vào lúc 11 giờ 45 phút cùng ngày 23/5/2015.

Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 942025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 07840/10B QSDĐ 733/10B do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2001) là của bà Nguyễn Thị Th;

bà Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền dụng đất theo quy định của Luật đất đai, sau khi thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 019392 ký ngày 31/7/2015, tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Lai Phú C (Người giả mạo) và bà Nguyễn Hoàng Thanh L đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu do bị lừa dối.

Buộc Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Hoàng Thanh L số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường số tiền trên cho bà L; bà L phải trả lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi có yêu

cầu bản chính Giấy chứng nhận số S 942025, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 07840/10B QSDĐ 733/10B do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2001 của thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh không chịu thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền trên thì 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 103/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/11/2019.

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông Lai Phú C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 13/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lai Phú C trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) nêu trên là của bà Nguyễn Thị Th và bà Thái Kim C.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) nêu trên là của bà Nguyễn Thị Th và bà Thái Kim C.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C là Luật sư Trương Thị Hòa trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lai Phú C, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C, sửa bản án sơ thẩm, tuyên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BĐ ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị Th và bà Thái Kim C với những lý do sau:

+ Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, thể hiện giữa bà C và bà Th đã có ít nhất 3 lần cùng nhau góp vốn để mua nhà và bán lại kiếm lợi nhuận, chia nhau. Việc làm ăn này dựa trên sự thân tín và chỉ ký kết với nhau Hợp đồng góp vốn, việc giao nhận tiền do hai bên tự giao nhận chưa bao giờ có lập biên nhận. Cũng giống như những lần góp vốn trước, một bên sẽ giữ giấy chủ quyền bản chính và một bên đứng tên trên chủ quyền. Cụ thể: phía bà Th là bên giữ bản chính giấy chủ quyền còn phía bà C sẽ đứng tên trên giấy chủ quyền (để ông Lai Phú C là con bà C đứng tên).

+ Đối với lần mua bán này, giữa bà C, bà Th đã cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nghĩa, bà Hoa sau đó cho ông C (con bà C) đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chủ quyền. Trong suốt quá trình từ khi đặt cọc mua bán cho đến khi ông C hoàn thành thủ tục đứng tên trên chủ quyền, phía bà Th hoàn toàn không có khiếu nại hay khiếu kiện gì. Điều đó chứng minh rằng, bà Th đồng ý cho ông C (con bà C) đứng tên chủ quyền, bởi lẽ phía bà C có góp vốn để mua.

+ Tài liệu hồ sơ thể hiện, trước đây khi vừa phát hiện vụ việc có ông Lai Phú C giả ký bán thửa đất nêu trên cho bà L thì bà Th đã tố cáo ông C ra cơ quan Công an và tại đơn tố cáo này bà Th tố cáo ông C chiếm đoạt số tiền 2.107.000.000 đồng - đây là số tiền đúng với 50% số tiền bà Th góp vốn với bà C để mua đất của ông Nghĩa, bà Hoa.

+ Ngoài ra, liên quan đến tố tụng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót. Cụ thể: Sau khi bản án sơ thẩm đã được phát hành cho các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa bổ sung bản án - mà việc sửa chữa này hoàn toàn không do sai sót về chính tả hay nhầm lẫn do tính toán theo quy định mà sửa cả quyền, nghĩa vụ của đương sự, điều này là không đúng quy định tại Điều

268 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bản án xác định quan hệ tranh chấp giữa bà C và bà Th là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng Tòa án không buộc các bên thực hiện thủ tục hòa giải cấp cơ sở là thiếu sót nghiêm trọng; Bản án tuyên “Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn” là không đúng - vì trong vụ án này có hai bị đơn là ông C và bà L; ông C, bà L đều không có yêu cầu phản tố, chỉ có bà L là có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ bồi thường của Phòng công chứng số 1, không chấp nhận yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L. Bởi lẽ:

+ Trong quá trình tham gia tố tụng, Phòng công chứng số 1 có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập Công chứng viên Vũ Văn Việt tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L, để là rõ trách nhiệm, lỗi của ông Việt từ đó xác định nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc triệu tập ông Việt, điều đó gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Việt và Phòng công chứng số 1.

+ Bản án sơ thẩm tuyên buộc Phòng công chứng số 1 bồi thường thiệt hại nhưng căn cứ và cơ sở không rõ ràng, chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Về yếu tố “lỗi” của Công chứng viên - Tòa án chưa xác định được lỗi cụ thể của công chứng viên trong vụ án này cũng như chưa làm rõ vai trò, trách nhiệm của những người liên quan khác trong việc có ông C (giả) sử dụng các giấy tờ thật để ký công chứng. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại là có thiệt hại xảy ra, có hành vi trái pháp luật, có lỗi của người gây thiệt hại - tuy nhiên, bản án chưa xác định rõ lỗi của Công chứng viên và mối quan hệ giữa lỗi dẫn đến thiệt hại xảy ra nhưng lại buộc Phòng Công chứng số 1 bồi thường là quy chụp, chủ quan.

+ Theo tài liệu trong hồ sơ, bà L có khai việc bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông C (giả) là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc vay vốn - điều này là phù hợp vì giá trị thực của thửa đất nêu trên cao hơn nhiều so với giá hai bên ký hợp đồng mua bán. Người đại diện theo ủy quyền của bà L cho rằng hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng giá 2.000.000.000 đồng nhưng thực tế giá mua bán là 3.500.000.000 đồng là không có cơ sở, bởi lẽ nếu thực tế bà L đã thanh toán

xong 3.500.000.000 đồng thì bà L phải yêu cầu bồi thường đúng số tiền này, đồng thời quá trình giải quyết vụ án phía bà L chỉ có lời khai, hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có trả tiền mua bán cho ông C (giả). Do người yêu cầu bồi thường không chứng minh được thiệt hại thực tế xảy ra nên việc bồi thường là hoàn toàn không có cơ sở xem xét.

+ Phần nhận định của bản án sơ thẩm nhận định Phòng công chứng số 1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà L - nhưng chưa nhận định rõ là liên đới với ai. Mặt khác, phần nhận định thì nêu là liên đới bồi thường nhưng phần quyết định lại tuyên không có liên đới, điều này là mâu thuẫn.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Hoàng Thanh L và ông Lai Phú C (giả) tại Phòng công chứng số 1 là vô hiệu; công nhận bà Th là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BD ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lai Phú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C; không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, giữ nguyên nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Bởi lẽ:

+ Trong tài liệu hồ sơ thể hiện giữa bà Th và bà C có làm hợp đồng góp vốn, nhưng thực chất bà C không thực hiện góp vốn (không đưa tiền) cho bà Th. Hợp đồng góp vốn chỉ là hình thức, bà C không góp vì không có giấy tờ nào chứng minh là bà C đã giao tiền cho bà Th. Hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015 thể hiện “...góp vốn bằng tiền mặt và thời hạn giao tiền là trong 03 tháng kể từ ngày 23/5/2015”. Thực tế, vào buổi sáng ngày 23/5/2015, bà Th đã giao cho ông Nghĩa với tổng số tiền chuyển nhượng đất và có giấy chuyển tiền cùng ngày, số tiền này là của riêng bà Th, chứ không có số tiền bà C góp vào. Do đó, theo hợp đồng góp vốn trên thì cho đến ngày hôm nay không có chứng cứ nào chứng minh là bà C đã chuyển tiền cho bà Th.

+ Luật sư của bà C cho rằng trước đây các bên đã từng góp vốn với nhau nhiều lần nên việc bà C đưa tiền góp vốn cho bà Th mà không cần làm biên nhận là suy luận chủ quan, không có cơ sở. Bởi lẽ những lần góp vốn mua nhà trước đây các bên đều có làm biên nhận (sau khi mua bán lại xong hết thì hủy bỏ nên không còn giữ lại

bản nào). Những lần trước, khi ký hợp đồng góp vốn, hai bên giao nhận tiền góp và lập biên nhận rõ ràng. Đối với lần này, hai bên có ký hợp đồng góp vốn, có thỏa thuận cho ông C đứng tên dùm và thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà Th đã thanh toán đầy đủ cho bên bán (ông Nghĩa, bà Hoa) nhưng phía bà C vẫn chưa thực hiện việc góp tiền theo đúng thỏa thuận của hợp đồng, do đó toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nghĩa, bà Hoa là của một mình bà Th.

+ Phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà C cũng như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 cho rằng bà C, bà Th đã cùng ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng, có thỏa thuận cho ông C đứng tên dùm và bà Th không có khiếu nại việc ông C được cập nhật tên trên giấy chủ quyền nên việc góp vốn đã hoàn thành là không có cơ sở. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2015 thì bà C có ký nhưng thực chất tiền do một mình bà Th đưa cho ông Nghĩa và ông Nghĩa có xác nhận việc này; việc ông C được đứng tên dùm là do hai bên thỏa thuận từ việc sẽ góp vốn nhưng thật chất bà C không thực hiện theo thỏa thuận, không có đưa tiền góp vốn cho bà Th.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông C (giả) tại Phòng công chứng số 1 là vô hiệu và tuyên buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1 bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Phòng công chứng số 1; giữ nguyên nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Bởi lẽ, khi ký hợp đồng mua bán, các giấy tờ cá nhân và hồ sơ chuyển nhượng do người bán cung cấp cho Công chứng viên, bà L chỉ xem bản chính giấy chứng nhận đất và không được xem các giấy tờ khác. Việc công chứng sai người chuyển nhượng đất và gây thiệt hại cho bà L 2.000.000.000 đồng thì Phòng Công chứng số 1 phải bồi thường theo số tiền của hợp đồng công chứng đã công chứng mặc dù thiệt hại của bà L là 3.500.000.000 đồng (là số tiền mà bà L đã chuyển cho người mạo danh ông Lai Phú C). Trước đây, khi thanh toán cho ông C (giả) thì bà L có lập biên nhận, nhưng đã làm thất lạc nên cơ sở để tính thiệt hại xảy ra là căn cứ vào giá trị hợp đồng đã ký kết là 2.000.000.000 đồng, ngoài ra bà L không có biên nhận, biên lai hay tài liệu, chứng cứ nào khác.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố trình bày nội dung kháng nghị:*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 103/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/11/2019 của Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Liên quan đến nội dung kháng cáo của ông C, bà C là việc xác định bà C có góp vốn với bà Th để nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nghĩa, bà Hòa hay không để từ đó có cơ sở công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là của bà Th, bà C hay của riêng bà Th. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th cho rằng bà C không có góp vốn vì không có bất cứ chứng từ, biên nhận giao nhận tiền nào giữa hai bên; phía bà C cho rằng do hai bên đã làm ăn chung nhiều lần nên việc giao nhận tiền không có làm biên nhận. Lời khai của người làm chứng về việc có hay không sự việc bà C có giao tiền cho bà Th thì mâu thuẫn, không logic. bà Th có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà là người thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C cho rằng có góp tiền mua nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc góp tiền, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà C không có góp vốn, công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là của bà Th là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của ông C, bà C là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của Phòng công chứng số 1, tại phiên tòa phúc thẩm Phòng công chứng số 1 xác định lại yêu cầu kháng cáo là không chấp nhận yêu cầu của bà L, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần nội dung của bản án sơ thẩm liên quan đến nghĩa vụ bồi thường của Phòng công chứng số 1. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà L cho rằng do Phòng công chứng số 1 công chứng không đúng người bán (ông C giả) nên dẫn đến gây thiệt hại cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng (là số tiền theo giá trị hợp đồng công chứng) mặc dù thực tế bà đã thanh toán cho ông C giả số tiền 3.500.000.000 đồng nên bà yêu cầu bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc có thanh toán cho ông C giả số tiền

3.500.000.000 đồng hay tài liệu liên quan đến việc hai bên mua bán ngoài trừ hợp đồng công chứng; mặt khác trong hồ sơ có lời khai của bà L cho rằng bà với ông C giả ký hợp đồng này là mục đích vay tiền và giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng đối với thửa đất nêu trên là không phù hợp với thực tế. bà L yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có thiệt hại thực tế xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường nhưng chưa nhận định rõ về lỗi gây thiệt hại là của ai, cá nhân hay tổ chức nào, không triệu tập công chứng viên Vũ Văn Việt để làm rõ vai trò, trách nhiệm; chưa làm rõ cơ sở, căn cứ nào để xác định thiệt hại thực tế xảy ra là chưa đầy đủ, do đó việc buộc Phòng công chứng số 1 bồi thường cho bà L số tiền 2.000.000.000 là không có cơ sở. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Phòng công chứng số 1 là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo nội dung phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 hình thức: Bị đơn ông Lai Phú C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C và Phòng Công chứng số 1 đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên các đơn kháng cáo được chấp nhận.

Quyết định kháng nghị số 103/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 được ban hành đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên quyết định kháng nghị được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ nội dung kháng nghị nêu trên, do đó Hội đồng xét xử phúc

thẩm định chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị nêu trên theo quy định tại Điều 284 và khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lai Phú C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nội dung kháng cáo, ông C và bà C cho rằng, liên quan đến việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 34-103, tờ bản đồ duy nhất phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, tờ bản đồ 53 BD ĐC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà C có góp vốn (50% số tiền mua bán) với bà Th thể hiện qua Hợp đồng góp vốn ngày 23/5/2015 nên quyền sử dụng thửa đất nêu trên là của bà C và bà Th.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữa bà Th, ông C, bà C đều thừa nhận có việc ký kết Hợp đồng góp vốn giữa bà C và bà Th để góp tiền mua thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà C có giao tiền góp vốn cho bà Th hay không thì lời khai của các bên không thống nhất.

- Theo lời trình bày của phía bà C, tại cơ quan điều tra bà C cho là bà có rút tiền tại Ngân hàng SCB và số tiền mang theo là 800.000.000 đồng để giao trực tiếp cho bà Th tại Ngân hàng SCB Chi nhánh 6. Nhưng sau khi có người làm chứng - ông Khoa tham gia tố tụng thì người đại diện ủy quyền của bà C đã thay đổi lời trình bày là việc giao tiền do ông Cang (chồng bà C) giao cho bà Th trên xe ô tô (trước Ngân hàng ACB Chi nhánh Hậu Giang) và không có ông Khoa chứng kiến, ông Khoa chỉ chứng kiến việc ký hợp đồng góp vốn. Điều này là mâu thuẫn với lời khai ban đầu. Phía ông Khoa là người làm chứng cũng có lời khai khác nhau, cụ thể tại cơ quan điều tra ông Khoa trình bày là khi giao tiền tại Ngân hàng ACB (Chi nhánh Hậu Giang) chỉ có ông Nghĩa và bà Th và giao tại Phòng quỹ của Ngân hàng ACB này, còn tại bản tự khai ông Khoa khai là do ông Cang (chồng của bà C) giao cho bà Th tại Phòng quỹ của Ngân hàng ACB; còn tại Biên bản hòa giải ngày 24/9/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Khoa lại khai rằng ông không chứng kiến việc giao nhận tiền của hai bên. Như vậy, các lời khai nêu trên của các bên có mâu thuẫn, đồng thời phía nguyên đơn cũng không thừa nhận lời khai của ông Khoa, bà C nên không thể xem các lời khai trên là chứng cứ để đánh giá trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà C và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C cũng trình bày những nội dung như đã trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm; đồng thời có cung

cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm một số tài liệu, chứng cứ (các hợp đồng góp vốn, đơn tố cáo của bà Th) mà các tài liệu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nhận định; ngoài ra không bổ sung được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh việc bà C có giao và bà Th có nhận tiền góp vốn để mua thửa đất nêu trên.

- Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như lời khai của ông Nghĩa (bên bán đất) thể hiện số tiền thanh toán tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đất cho ông Nghĩa, bà Hoa là do bà Th thanh toán.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nghĩa, bà Hoa là do bà Th thanh toán; không có cơ sở xác định có số tiền góp vào của bà C, từ đó chấp nhận yêu cầu của bà Th về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là có cơ sở. Do đó, nội dung kháng cáo nêu trên của ông Lai Phú C và bà Thái Kim C là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 1, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 019392 ký ngày 31/7/2015 tại Phòng Công chứng số 1 giữa bên chuyển nhượng là ông Lai Phú C (giả) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hoàng Thanh L mặc dù là có thật nhưng do không đúng chủ thể giao kết theo quy định của Bộ luật Dân sự và trái với ý chí tự nguyện của người sử dụng đất là ông Lai Phú C (thật), do đó ông C và các đương sự khác yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu do lừa dối là phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Thanh L tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu là có cơ sở.

- Theo quy định tại Điều 604 Bộ luật Dân sự 2005 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, điều kiện để xem xét bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phải dựa trên một số yếu tố cơ bản như: Có thiệt hại xảy ra, có hành vi trái pháp luật, có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi trái pháp luật, có lỗi cố ý hoặc vô ý của người gây thiệt hại. Xét thấy, theo hồ sơ công chứng Hợp đồng số

019392 ngày 31/7/2015 nêu trên thể hiện từ khi tiếp nhận hồ sơ cho đến khi công chứng việc ký kết giao dịch chuyển nhượng, công chứng viên và Phòng công chứng số 1 đã thực hiện đầy đủ quy trình, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng. Quá trình xem xét ký công chứng giao dịch trên Công chứng viên Vũ Văn Việt đã làm tròn trách nhiệm, thực hiện đầy đủ công việc của công chứng viên theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm dựa trên các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ công chứng Hợp đồng số 019392 ngày 31/7/2015 để xác định lỗi của công chứng viên và cho rằng công chứng viên chưa thực hiện đúng trách nhiệm là không có cơ sở. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L cho rằng thiệt hại xảy ra thực tế là 3.500.000.000 đồng (số tiền giao cho ông C giả) nhưng chỉ yêu cầu bồi thường 2.000.000.000 đồng (theo giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng) tuy nhiên không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà L có giao nhận tiền với ông C giả để chứng minh cho thiệt hại thực tế xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của Liên mà xác định Phòng công chứng số 1 phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà L là không có cơ sở. Do đó, kháng cáo của Phòng công chứng số 1 là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 019392 ký ngày 31/7/2015 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu được chấp nhận nên Phòng Công chứng số 1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L về việc yêu cầu Phòng Công chứng số 1 bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nêu trên, tương đương số tiền án phí là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về việc công nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà C phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng bà C được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lai Phú C, bà Nguyễn Hoàng Thanh L; của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C là không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

- Xét lời trình bày của Luật sư Trương Thị Hòa - là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C, Hội đồng xét xử xét thấy:

+ Sau khi ban hành Bản án số 311/2019/DS-ST ngày 12/11/2019, Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành Quyết định số 55/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 31/12/2019 về việc sửa chữa, bổ sung phần quyết định của bản án nêu trên. Xét thấy, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ của đương sự là có sai sót so với nội dung của phần nhận định của bản án nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung cho đúng là phù hợp với quy định. Tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn” là chưa chính xác mà đúng là yêu cầu độc lập của bị đơn (bà Nguyễn Hoàng Thanh L). Xét thấy sai sót này chỉ là sai sót về mặt kỹ thuật, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự và bản chất của vụ án vì phần tuyên xử Hội đồng xét xử đã tuyên rõ nội dung quyền, nghĩa vụ của các đương sự.

+ Bản chất quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C là liên quan đến việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó cần xác định quan hệ tranh chấp này là tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất (cụ thể là tranh chấp phần vốn góp) và việc giải quyết tranh chấp này không phải thông qua việc hòa giải cấp cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng. Tuy nhiên, sai sót này cũng không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự và cũng không làm thay đổi sự thật khách quan của vụ án do đó nên cũng không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm là không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự nên yêu cầu của Luật sư về việc hủy bản án sơ thẩm do những sai sót nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

- Xét Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và án phí dân sự sơ thẩm là chưa đúng như đã phân tích nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cho phù hợp với quy định pháp luật, kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lai Phú C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C là không có cơ sở để chấp nhận; nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 273, Điều 280, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137, Điều 234, Điều 255 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 100 và khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 38, Điều 40, Điều 41, Điều 71, Điều 72 và Điều 76 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 103/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lai Phú C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim C.

- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Thanh L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 019392 ký ngày 31/7/2015 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lai Phú C (người giả mạo) và bà Nguyễn Hoàng Thanh L đối với thửa đất số 34-103, Tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, Tờ bản đồ 53 BĐDC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S942025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 07840/10B QSDĐ 733/10B do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2001) là vô hiệu do bị lừa dối.

- Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34-103, Tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, Tờ bản đồ 53 BĐDC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S942025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 07840/10B QSDĐ 733/10B do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2001) là của bà Nguyễn Thị Th.

bà Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền dụng đất theo quy định của Luật đất đai sau khi thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hoàng Thanh L về việc buộc Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh bồi thường số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Bà Nguyễn Hoàng Thanh L phải trả cho bà Nguyễn Thị Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S942025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 07840/10B QSDĐ 733/10B do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2001 đối với thửa đất số 34-103, Tờ bản đồ duy nhất Phường 5 cũ (nay thuộc thửa 9, Tờ bản đồ 53 BĐDC Phường 11, Quận 6) tọa lạc tại địa chỉ 107 đường Chợ Lớn, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Hoàng Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019733 ngày 20/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. bà L còn phải nộp số tiền án phí là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

- bà C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028105 ngày 03/10/2017 và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028106 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Hoàng Thanh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0019732 ngày 20/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Lai Phú C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0011829 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại cho bà Thái Kim C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0011830 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại cho Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0011693 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 6, TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 6, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Đ-Sơn), 25.

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

Hoàng Bích Sơn

