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: 916/2023/DSPT.
Ngày: 06/9/2023.
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và 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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang.

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hà Hoa Thiên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2019/DSPT ngày 07/01/2019 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2966/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 11314/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông B, sinh năm: 1946; (vắng mặt).

Địa chỉ: Căn B6-06 chung cư C, đường N, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền:

- Ông T, sinh năm: 1978; (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Tân Hòa, N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông T2, sinh năm: 1970; (có mặt).

Địa chỉ: 60/5/1 đường số 2, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà L, sinh năm: 1967; (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Thôn Hòa Đông, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ tạm trú: Căn B6-05 chung cư C, đường N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền do Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ xác nhận ngày 07/8/2023).

* *Bị đơn*: Ông X, sinh năm: 1973; (vắng mặt); bà V, sinh năm: 1973; (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 41 đường M, KP2, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông H, sinh năm: 1978; (có mặt).

Địa chỉ: 29 đường C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2017).

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

1. Phòng Công chứng S thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 97 P, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền:

- Ông V; chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- Ông S; chức vụ: Công chứng viên Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- Ông K; chức vụ: Công chứng viên Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 363/GUQ-CC1 ngày 15/8/2023).

2. Bà N, sinh năm: 1949; (vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ số A8-01, chung cư C, đường N, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh T3, sinh năm: 1999; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 41 đường M, KP2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Anh T4, sinh năm: 2001; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 41 đường M, KP2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà L (tên gọi khác: A), sinh năm: 1983; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 246 đường Đ, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông H1, sinh năm: 1958; (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 99 đường S, Khu phố 3, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 286B đường số S, Khu phố 5, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người kháng cáo:* Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn ông B và đại diện ủy quyền của ông B trình bày:

Ngày 02/3/2012, ông B ký hợp đồng với bà V mua căn nhà số 41 đường S, khu phố 2, phường T, Quận H, (nay là thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng mua bán được công chứng số 004578 ngày 02/3/2012 tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua là 1.400.000.000 đồng, đã thanh toán xong. Bà V ký bên bán với tư cách cá nhân đồng thời đại diện cho chồng là ông X theo hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 lập tại Phòng Công chứng Sthành phố Hồ Chí Minh.

Ông B đã giao toàn bộ số tiền mua nhà cho bà V ngay sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng. Khi cán bộ xuống đo vẽ hiện trạng nhà đất để thực hiện thủ tục sang tên thì ông X (chồng bà V) ngăn cản nên ông B không thực hiện được thủ tục sang tên. Nay ông B khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà V và ông X thực hiện đúng hợp đồng mua bán công chứng số 004578 ngày 02/3/2012, hỗ trợ ông hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ đối với căn nhà này.

- Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán nêu trên, ông đề nghị tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà V hoàn trả cho ông số tiền tương ứng với giá trị của căn nhà theo biên bản định giá ngày 21/9/2017 là 5.694.000.000 đồng.

- Nếu bà V không có khả năng thanh toán hết số tiền trên thì yêu cầu Phòng Công chứng Scó nghĩa vụ liên đới thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông.

* Tại đơn yêu cầu phản tố, lời khai, bị đơn là bà V trình bày:

Khoảng năm 2011, bà V vay của bà T4 và bà T5 số tiền 15.000.000 đồng, khi vay có thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 41, đường S, Kp2, phường P, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh. Đến hạn trả nợ, bà không có tiền trả nên 2 người này nói bà ký các giấy tờ bảo lãnh để vay tiền và không yêu cầu bà trả ngay số tiền 15.000.000 đồng. Bà tin tưởng nên đồng ý ký bảo lãnh vay ban đầu 900.000.000 đồng của 1 người tại quận Bình Thạnh. Sau đó là vay ông B 1.400.000.000 đồng để thanh toán số nợ 900.000.000 đồng. Bà T4 và bà T5 chịu trách nhiệm trả nợ gốc và lãi đồng thời hứa cho bà mỗi tháng 2.000.000 đồng.

Để thực hiện được việc bảo lãnh vay tiền nêu trên, bà V đã giấu chồng là ông X, lấy chứng minh nhân dân của ông X và giấy kết hôn của ông X đưa cho bà T4, bà T5 nhờ người khác đóng giả ông X ký hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 để bà V một mình đứng ra bán nhà. Sau khi ký hợp đồng thì bà T4 và bà T5 nói bà về; bà chưa hề nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ bà T4 và bà T5 cũng như số tiền 1.400.000.000 đồng theo biên nhận do ông B cung cấp, khi ông B khởi kiện bà mới biết mình bị lừa.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004578 ngày 02/3/2012 tại Phòng Công chứng S thành phố Hồ Chí Minh.

Ông H là đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày: Ông giữ nguyên ý kiến của bà V nêu trên, yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 004578. Bà V là người đã lừa dối chồng cùng với ông H1 tạo lập ủy quyền giả để ký kết hợp đồng mua bán nhà với ông B. Hợp đồng này là giả cách nên vô hiệu. Bà V

không nhận số tiền 1.400.000.000 đồng mà chỉ ký nhận vào giấy biên nhận. Phòng công chứng đã thực hiện sai chức trách nhiệm vụ của mình khi công chứng một người không đúng trên giấy tờ nên phải chịu trách nhiệm. Về vấn đề bồi thường nếu có khi giải quyết hợp đồng vô hiệu ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lỗi của ai đến đâu chịu bồi thường đến đó. Phòng Công chứng Svà ông H1 phải có trách nhiệm cùng bà V bồi thường cho ông B nếu có.

* Tại đơn yêu cầu phản tố, lời khai và các biên bản khác, đồng bị đơn là ông X trình bày:

Ông và bà V là vợ chồng. Tài sản chung của ông bà là căn nhà và đất tọa lạc tại số 41 đường S, khu phố 2, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận số 3458/2003 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 11/12/2003. Bà V đã giấu ông làm giả ủy quyền và tự ý ký hợp đồng mua bán nhà với ông B, ông hoàn toàn không biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu phản tố:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh do lừa dối, giả tạo và trái pháp luật.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004578 ngày 02/3/2012 tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông H đại diện ủy quyền của ông X trình bày giữ nguyên ý kiến nêu trên. Việc bà V lén lút lấy giấy tờ nhà và chứng minh nhân dân của ông rồi cùng ông H1 ký ủy quyền, ông hoàn toàn không biết. Ông không có trách nhiệm gì trong việc làm sai của bà V.

* Tại bản tự khai và các văn bản khác, người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng Strình bày:

Ngày 06/12/2011, công chứng viên Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông X và bà V. Hồ sơ các bên xuất trình gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3458/2003 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 11/12/2003.

- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà V

- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông X.

- Giấy chứng nhận kết hôn của ông X và bà V.

Hồ sơ các bên yêu cầu phù hợp theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền, số công chứng 33617 ngày 06/12/2011.

Ngày 08/12/2011, Công chứng viên Phòng Công chứng Scó tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 41 đường S khu phố 2, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà V (bà V hành động nhân danh cá nhân đồng thời đại diện theo ủy

quyền của ông X) và bên mua là ông B1. Hợp đồng mua bán được công chứng số 33901 ngày 08/12/2011.

Ngày 02/3/2012, theo yêu cầu của bà V và ông B1, Công chứng viên Phòng Công chứng Sđã tiếp nhận và chứng nhận hợp đồng hủy bỏ hợp đồng mua bán nêu trên, số công chứng 4572 ngày 02/3/2012.

Ngày 02/3/2012, Công chứng viên Phòng Công chứng Stiếp nhận hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bên bán là bà V (bà V hành động nhân danh cá nhân đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông X) và bên mua là ông B. Hồ sơ các bên xuất trình đúng theo quy định. Khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ pháp lý do các bên cung cấp, nhận thấy hồ sơ đầy đủ, công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 41 đường 16, khu phố 2, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 004578 ngày 02/3/2012.

Ngày 27/4/2012, Phòng Công chứng Scó nhận được đơn tố cáo của ông X với nội dung tố cáo vợ ông là V đã làm hồ sơ giả tên tuổi chữ ký của ông để bán nhà. Phòng Công chứng Sđã chuyển đơn tố cáo và hồ sơ cho cơ quan Công an để điều tra xác minh.

Tại phiên tòa, ông Sỹ đại diện ủy quyền của Phòng Công chứng Sgiữ nguyên ý kiến nêu trên và trình bày bổ sung: Phòng Công chứng Stại thời điểm đó chưa được trang bị các thiết bị kỹ thuật hỗ trợ để phát hiện giấy tờ giả và thực tế những trang thiết bị nếu có cũng khó có thể phát hiện được giấy tờ giả. Công chứng viên chỉ bằng mắt thường đã thực hiện đúng tất cả các quy trình luật yêu cầu cũng như kiểm tra đối chiếu thực tế mới tiến hành công chứng. Ông H1 giả người và làm giả cả chứng minh nhân dân nên đối chiếu hình ảnh cũng như dấu vết, dấu vân tay giữa giấy tờ giả và người giả hoàn toàn trùng khớp, công chứng viên không thể phát hiện ra. Vì vậy, Phòng công chứng không có lỗi trong trường hợp này.

* Tại bản tự khai, bà N - vợ ông B, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà có cùng ý kiến và yêu cầu của ông B. Bà yêu cầu được giải quyết và xét xử vắng mặt.

* Tại bản tự khai, bà L (tên gọi khác là A) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là bạn của con ông B, được ông B coi như con nuôi. Được biết ông B có nhu cầu mua nhà ở Việt Nam để định cư sau khi về nước, bà được người quen giới thiệu căn nhà tại số 41, đường S, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.500.000.000 đồng. Bà đã nói lại với ông B và ông B đồng ý mua. Sau khi trao đổi thống nhất giá 1.400.000.000 đồng, bà V hẹn ngày ra ký công chứng. Sau khi ký công chứng mua bán xong, bà giao cho bà V hơn 900.000.000 đồng và lăn tay vào giấy nhận tiền, đóng dấu mua bán xong thì bà V nhận nốt số tiền còn lại. Bà V có nhờ hai bà em đếm dùm tiền.

Do ông B là Việt Kiều nên không rành đã nhờ bà giao tiền dùm có ông đứng bên cạnh. Việc giao dịch mua bán nhà nêu trên bà chỉ làm dùm cho ông B chứ bà không phải môi giới. Bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp

luật. Bà không biết hai người phụ nữ đi theo bà V và đề nghị tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

* Ông H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

* Anh T3 và anh T4, con của ông X và bà V, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: T3 và T4 chỉ biết mẹ đã lừa ba bán nhà đất của cả nhà đang ở do ông nội để lại. T3 và T4 đang sinh sống học tập và làm việc bình thường trên căn nhà duy nhất này của gia đình. T3 và T4 cùng yêu cầu Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho mình theo quy định của pháp luật. Cả hai yêu cầu được giải quyết và xét xử vắng mặt.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận H đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông X và bà V về việc hủy bỏ hợp đồng hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 và hợp đồng mua bán số 004578 ngày 02/3/2012 cùng lập tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011và hợp đồng mua bán số 004578 ngày 02/3/2012 cùng lập tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông B, buộc bà V thanh toán cho ông B số tiền là 3.619.525.333 (ba tỷ sáu trăm mười chín triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng; buộc ông H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông B số tiền là 1.109.762.666 (một tỷ một trăm lẻ chín triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng; buộc Phòng Công chứng Scó nghĩa vụ thanh toán cho ông B số tiền là 1.109.762.666 (một tỷ một trăm lẻ chín triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

3. Ông B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3458/2003 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 11/12/2003, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 03/2/2004.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất phải chịu trong giai đoạn thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định chung.

Ngày 05/12/2018, Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc Phòng Công chứng Sbồi thường cho nguyên đơn ông B số tiền 1.109.265.500 đồng và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Phòng Công chứng Svẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị Cơ quan điều tra xử lý hình sự đối với hành vi làm giả giấy tờ, tài liệu của ông H1 và bà V.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Phòng Công chứng S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận H theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B về việc buộc Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh thanh toán cho ông B số tiền 1.109.762.666 đồng; buộc bà V và ông H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông B toàn bộ giá trị nhà theo như định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2018 còn trong thời hạn luật định và hợp lệ; việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng theo quy định nên Tòa án cấp phúc thẩm có căn cứ để xem xét theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh có mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên còn lại trong vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định chung.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu kháng cáo của Phòng Công chứng Sthì:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 02/3/2012, ông B ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V để mua căn nhà số 41 đường S, Khu phố 2, phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng được công chứng số 004578 ngày 02/3/2012 tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua là 1.400.000.000đồng, giấy nhận tiền do bà V ký nhận đủ số tiền 1.400.000.000 đồng.

Bà V ký hợp đồng bên bán với tư cách cá nhân đồng thời đại diện cho chồng là ông X theo hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 lập tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên phát sinh tranh chấp nên ông B có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ngày 07/9/2012 của nguyên đơn ông B (bút lục số 42) chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 27/11/2017 (bút lục số 210) yêu cầu bà V bồi thường số tiền 5.694.000.000 đồng (trong đó 1.400.000.000 đồng là tiền mua bán nhà còn lại là tiền chênh lệch

4.294.000.000 đồng); trong trường hợp bà V không đủ khả năng thanh toán thì yêu cầu Phòng Công chứng Svà 02 công chứng viên thực hiện việc chứng thực giấy ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ liên đới bồi thường. Sau đó, ông B rút yêu cầu đòi bồi thường thiệt hai đối với 02 công chứng viên, chỉ yêu cầu Phòng Công chứng Scó nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại nếu bà V không đủ khả năng bồi thường. Do cả nguyên đơn ông B; bị đơn ông X, bà V đều không khởi kiện yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại; mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà V có yêu cầu ông H1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông B, nhưng yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trong các đơn khởi kiện nguyên đơn không yêu cầu ông H1 bồi thường.

Hơn nữa, tại bản tường trình của ông H1 ngày 09/6/2012 (bút lục số 148) và biên bản ghi lời khai của ông H1 ngày 09/6/2014 (bút lục 156-157) tại Cơ quan Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì ông H1 đều trình bày " *không đến Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh để ký văn bản ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011*"; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện thủ tục tố tụng để đối chất làm rõ mâu thuẫn giữa bản tường trình, lời khai của ông H1 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra với những chứng cứ thu thập trong Bản kết luận giám định số: 1431/KL-GĐ-TT ngày 28/01/2015, nhưng bản án sơ thẩm lại buộc ông H1 bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.109.762.666 đồng (giá trị 25% thiệt hại chênh lệch) là không đúng vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Phòng Công chứng Sliên đới bồi thường thiệt hại:

Tòa án cấp sơ thẩm không xác định quan hệ tranh chấp kiện: "đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" đối với Phòng Công chứng Snhưng lại buộc Phòng Công chứng Sbồi thường 1.109.762.666 đồng (giá trị 25% thiệt hại chênh lệch) cho ông B theo quy định tại khoản 5 Điều 32 Luật Công chứng năm 2006 là không đúng pháp luật. Bởi lẽ, do bà V và ông H1 có hành vi gian dối là làm giả giấy chứng minh nhân dân đứng tên ông X và nhờ ông H1 giả danh ông X để ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà đất tranh chấp số 033617 ngày 06/12/2011. Bà V là người yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 06/12/2011 và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 004578 ngày 02/3/2012 đã có hành vi làm giả giấy tờ, tài liệu để lừa công chứng viên.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2006 thì: "*Người yêu cầu công chứng phải xuất trình các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc yêu cầu công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó*"; tại khoản 2 Điều 12 Luật Công chứng năm 2006 quy định: "*nghiêm cấm người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật*" nên trong trường hợp này bà V hoàn toàn có lỗi nên phải chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Do đó ông B không phải là người yêu cầu công chứng; bà V là người yêu cầu công chứng đối với cả hai hợp đồng nêu trên

và có lỗi khi yêu cầu công chứng; khoản 5 Điều 32 Luật Công chứng năm 2006 chỉ quy định Phòng công chứng phải bồi thường cho người yêu cầu công chứng khi có lỗi của công chứng viên nên kháng cáo của Phòng Công chứng Slà có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ngày 15/11/2017, ông X và vợ là bà V có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy văn bản ủy quyền mua bán nhà số 033617 được Phòng Công chứng Schứng thực ngày 06/12/2011; hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004578 ngày 02/3/2012 do Phòng Công chứng Schứng thực, nhưng ông B không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông X và bà V.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" để giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu sót mà phải xác định yêu cầu phản tố của ông X, bà V là: "tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự để áp dụng pháp luật về nội dung để giải quyết mới đúng pháp luật.

Tại Bản kết luận giám định số: 1431/KL-GĐ-TT ngày 28/01/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 169) xác định ông H1 đã giả chữ ký, dấu vân tay của ông X tại hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 lập tại Phòng Công chứng S. Do bà V cũng thừa nhận có hành vi gian dối làm giả giấy chứng minh nhân dân đứng tên ông X, nhờ người giả danh ông X để ký văn bản ủy quyền số 0033617 ngày 06/12/2011 nên văn bản ủy quyền này là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; đối với hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004578 ngày 02/3/2012 là giao dịch dân sự dựa trên cơ sở văn bản ủy quyền số 0033617 nên cần áp dụng quy định tại các Điều 128, 129 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ các giao dịch dân sự nêu trên là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông H đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra khởi tố vụ án hình sự đối với ông H1, bà V:

Theo Quyết định số 35/2017/QĐ-CCTLCC ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận H về việc yêu cầu Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là CQCSĐT) cung cấp các tài liệu chứng cứ; ngày 02/8/2017, CQCSĐT đã cung cấp cho Tòa án Bản kết luận giám định số: 1431/KL-GĐ-TT ngày 28/01/2015 (bút lục số 169) và Thông báo kết quả giải quyết đơn tố giác, tin báo về tội phạm hoặc kiến nghị khởi tố số: 2314/TB-PC45 (Đ8) ngày 06/6/2017 (bút lục số 172). Nội dung thông báo và kết luận giám định đều xác định ông H1 đã giả chữ ký, dấu lăn tay của ông X tại hợp đồng ủy quyền số 033617 ngày 06/12/2011 lập tại Phòng Công chứng S. Hành vi của V và H1 có dấu hiệu của tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" nên ngày 21/4/2016, CQCSĐT đã ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự, Quyết định khởi tố bị can và ra lệnh bắt bị can để tạm giam đối với V và H1 về hành vi nêu trên.

Đến ngày 26/9/2016, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định hủy bỏ Quyết định khởi tố bị can và ra Quyết định không phê chuẩn Lệnh bắt bị can để tạm giam đối với lý do: Hồ sơ chưa đủ chứng cứ xác định V và H1 phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

Ngày 30/12/2016, CQCSĐT tiếp tục ra Quyết định khởi tố bị can và lệnh bắt bị can để tạm giam đối với V và H1 về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", đồng thời tiếp tục đề nghị Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê chuẩn. Đến ngày 19/4/2017, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định hủy bỏ Quyết định khởi tố bị can và ra Quyết định không phê chuẩn Lệnh bắt bị can để tạm giam đối với V và H1 với lý do: Chưa đủ chứng cứ chứng minh được ý thức chiếm đoạt tài sản của V và H1 trong việc ký kết hợp đồng bán nhà.

Ngày 12/5/2017, CQCSĐT đã ra Quyết định đình chỉ điều tra vụ án hình sự đối với vụ án nêu trên.

Ngày 17/5/2017, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận kiểm sát số 63/KLKS-VKS-P2 kết luận quyết định đình chỉ điều tra vụ án nêu trên của CQCSĐT là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận đề nghị của ông H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2.5] Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/11/2017 (bút lục 206-208) Bà V không thừa nhận đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000 đồng của ông B thông qua việc bán nhà đất hiện đang tranh chấp và cho rằng bà chỉ vay của bà T4, bà T5 số tiền 15.000.000 đồng và thế chấp giấy tờ nhà đất đang tranh chấp và ký các giấy tờ bảo lãnh cho bà T4, bà T5 vay số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó, bà T4, bà T5 nói vay của ông B số tiền 1.400.000.000 đồng để trả số nợ vay 900.000.000 đồng. Số tiền vay này bà T5, bà T5 có nghĩa vụ trả toàn bộ và hứa cho bà V mỗi tháng 2.000.000 đồng nên bà V mới nhờ người làm giả giấy tờ và giả danh ông X để ký giấy ủy quyền và hợp đồng bán nhà đất tranh chấp. Trong quá trình thụ lý thì không có lời khai của bà T4 và bà T5; ông B không thừa nhận lời khai của bà V và cho rằng bà V đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 02/3/2012 nên lời khai của các đương sự về việc giao nhận số tiền mua bán nhà còn nhiều điểm mâu thuẫn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Mặt khác, bà V và người đại diện theo ủy quyền đều cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho ông B chỉ là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông B đối với bà T4, bà T5, nhưng vấn đề này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ ai là người viết "giấy nhận tiền" ngày 02/03/2012 để xem xét đánh giá việc giao nhận tiền giữa ông B và bà V có xảy ra trên thực tế không. Từ đó, có căn cứ đánh giá việc các bên ký hợp đồng mua bán số 004578 ngày 02/3/2012 công chứng tại Phòng Công chứng Scó phải là hợp đồng giả cách không để giải quyết đúng bản chất giao dịch giữa các bên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Phòng Công chứng Svẫn giữ nguyên kháng cáo là đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và không đề nghị sửa bản án

theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông B không khởi kiện yêu cầu hông H1 bồi thường thiệt hại nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là buộc ông H1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông B là không phù hợp.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng và nội dung, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo hướng nhận định nêu trên là có căn cứ.

Khi giải quyết lại vụ án phải xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và xem xét toàn bộ số tiền thuế thu nhập cá nhân và thuế sang tên trước bạ đối với nhà đất tranh chấp mà các đương sự đã nộp để quyết định hoàn trả trong cùng vụ án mới đúng pháp luật.

[5] Về án phí dân sự: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết sau; do kháng cáo của Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận H (nay là Tòa án nhân dân Thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh;

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung;

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi thụ lý giải quyết lại vụ án;

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2017/0015843 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục thi hành án dân sự Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Bùi Hữu Nhân