TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 81/2020/DS-PT	
Ngày 15 tháng 5 năm 2020	
V/v *"Tranh chấp tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, hợp đồng thuê đất vô hiệu, đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt".*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 558/2019/DS-PT ngày 22/10/2019 về việc: *"Tranh chấp tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, hợp đồng thuê đất vô hiệu, đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 396/2020/QĐPT, ngày 21 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vương Thị L, sinh năm 1954 (có mặt)

Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng trú tại: Tổ 03, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

Người đại diện theo ủy quyền của anh D: Bà Vương Thị L (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2017) có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Nguyễn Vũ Đ1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí M (có mặt).

2. Bị đơn: Phòng CC

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Q - Chức vụ: Trưởng Phòng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 455 đường quốc lộ 14, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Hoài T1, sinh năm 1976 (có mặt).

3.2. Bà Đinh Thị Kim L1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ 03, khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Trần Bùi N1, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2018) có mặt.

Địa chỉ: Số 70 đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

3.3. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Trần Bùi N1, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Số 70 đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

3.4. Bà Lê Thị C, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 03, khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Bùi N1, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Số 70 Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

3.5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018) (có mặt).

3.6. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố Tân Đồng 01, phường Tân Thiện, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (vắng mặt).

3.7. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980 và chị Trần Thị N2, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp 1B, phường Tiến Thành, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị N2: Ông Trần Bùi N1, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày18/7/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Số 70 Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

3.8. Văn phòng Công chứng H.

Có trụ sở tại: Đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Lê L2- Chức vụ Trưởng Văn phòng Công chứng H (vắng mặt).

3.9. Văn phòng Công chứng H1

Có trụ sở tại: Đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường T B, thành phố Đ X, tỉnh B1 P

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Mai K - Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng H1 (vắng mặt).

3.10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Có trụ sở tại: Đường Cách mạng tháng 8, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị M - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X, tỉnh B1 P (vắng mặt).

3.11. UBND thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Có trụ sở tại: Đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc H2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Đ X (vắng mặt).

3.12. Ông Nguyễn D1, sinh năm 1949.

3.13. Anh Nguyễn Thái B1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ 06, ấp Tân Phú, xã Thuận Phú, huyện Đ, tỉnh B1 P (vắng mặt).

3.14. Chị Nguyễn Vương Yến O, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Bù Ka, xã Đắc Ơ, huyện B, tỉnh B1 P.

315. Chị Nguyễn Thị Quý P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 03, khu phố Phú Lộc, phường Tân Phú, thành phố Đ X, tỉnh B1 P.

Người kháng cáo:

1. Phòng C C

2. Ông Phan Hoài T1

3. Ông Nguyễn Đức T2

4. Bà Lê Thị C

5. Ông Nguyễn Văn T

6. Anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị N2

7. Bà Vương Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/4/2017 và ngày 22/6/2018 và các lời khai nguyên đơn anh Nguyễn Thái D, bà Vương Thị L trình bày:

Ngày 08/7/2010, bà L và con trai là anh D có nhận chuyển nhượng diện tích đất 425,2 m^2 tại thửa đất số 664 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường Hùng Vương khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X) của vợ chồng ông H và bà Y, cùng thời gian này bà L và anh D nhận chuyển nhượng diện tích đất liền kề là 24,8 m^2 tại thửa 706, tờ bản đồ số 34 của bà N3 (diện tích đất này ông H, bà N3 đã có giấy chứng nhận QSDĐ). Các hợp đồng chuyển nhượng này đều được UBND phường Tân Bình, thị xã Đ X chứng thực (hiện nay là thành phố Đ X).

Do bà L và ông Phan Hoài T1 có quan hệ làm ăn với nhau nên ngày 25/7/2010 bà L có nhờ (ủy quyền) cho ông T1 đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà L nhận chuyển nhượng của ông H, bà N3 theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường Tân Bình chứng thực số 272 quyển số 1TP/CC-

SCT/HĐGD cho bà L mang tên con trai bà L là anh Nguyễn Thái D, với chi phí bà L sẽ trả cho ông T1 là 150.000.000đ. Cùng ngày bà L giao toàn bộ tài liệu, giấy tờ có liên quan cho ông T1 để ông T1 thực hiện.

Ngày 15 tháng 3 năm 2011, ông T1 có lập "Giấy thỏa thuận mua bán đất" chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 04 ha và 01 căn nhà trên đất, tọa lạc tại xã Tân Thành, thị xã Đ X, giá 4.000.000.000đ. Bà L mới thanh toán cho ông T1 được 800.000.000đ, còn lại 3.200.000.000đ bà L chưa thanh toán.

Diện tích tích đất của bà L mua lại của ông H, bà N3 tại đường Hùng Vương nêu trên chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng ngày 12/12/2012 bà L và anh D đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, với giá 1.500.000.000đ, Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này ông T1, bà L và anh D đã thỏa thuận hủy bỏ tại Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự số: 14/2015/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của TAND thị xã Đ X), việc lập hợp đồng chuyển nhượng này là do ông T1 lừa dối để cấn trừ số nợ 3,2 tỷ đồng bà L còn nợ 3,2 tỷ đồng tiền mua đất của ông T1 tại xã Tân Thành.

Cùng ngày 12/12/2012, bà L đến Phòng C C lập "Văn bản ủy quyền" số 500 quyển số 1TP/CC-SCT/HĐGD (Bút lục 105) ủy quyền cho anh D được quyền thay mặt bà L thực hiện tất cả các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất tại đường Hùng Vương theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường Tân Bình chứng thực số 272 quyển số 1TP/CC-SCT/HĐGD. Trong phạm vi ủy quyền, anh D được toàn quyền định đoạt tài sản là QSDĐ và được ủy quyền lại cho người thứ ba.

Cùng ngày 12/12/2012 anh D đến Phòng C C lập "Hợp đồng ủy quyền" số 252 quyển số 1TP/CC-SCT/HĐGD (Bút lục 107) ủy quyền cho ông Phan Hoài T1 được quyền thực hiện tất cả các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 706, tờ bản đồ số 34 (đường Hùng Vương). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, ông T1 được quyền định đoạt đối với diện tích đất này.

Đến ngày 10/12/2013, bà L đến Phòng C C lập "Văn bản hủy bỏ văn bản ủy quyền" đối với "Văn bản ủy quyền" số 500 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD được Phòng C C công chứng (hủy bỏ văn bản bà L ủy quyền cho anh D).

Tuy bà L đã hủy bỏ ủy quyền cho anh D nhưng ngày 28/01/2015 và ngày 29/01/2015 ông T1 vẫn đến ngay tại Phòng C C ký 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng số 138, số 139 để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của bà L cho ông Nguyễn Đức T2.

Ngày 31/8/2015, ông T2 đến Văn phòng Công chứng Đ ký 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0000261 và 0000262 quyển số 2TP/CC-SCT/HĐGD để tặng cho chị dâu của ông T1 là bà Lê Thị C toàn bộ diện tích đất của bà L.

Ngày 04/7/2017, ông T1 được bà C ủy quyền đến Văn phòng Công chứng H ký vào "Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất" số 005097 quyển số 2TP/CC-SCT/HĐGD trong đó có thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lê Thị C đảm bảo cho bà Vũ Thị H vay của ông Nguyễn Văn T số tiền 03 tỷ đồng.

Do đó, bà L và anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên:

1/ Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Hoài T1 với ông Nguyễn Đức T2 theo hồ sơ công chứng số 138 ngày 28/01/2015 và số 139 ngày 29/01/2015;

2/ Hủy 02 hợp đồng tặng cho số 00000261 và số 00000262 ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C;

3/ Hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 và phần chỉnh lý biến động tại trang 4 cho bà Lê Thị C trên Giấy chứng nhận QSDĐ số BH592251 của UBND thị xã Đ X cấp ngày 24/11/2012 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X thực hiện;

4/ Hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 và phần chỉnh lý biến động tại trang 4 cho bà Lê Thị C trên Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 608756 của UBND thị xã Đ X cấp ngày 17/10/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X thực hiện;

5/ Hủy phần thế chấp quyền sử dụng đất trong Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn T với bà Vũ Thị H được bà Lê Thị C (do ông Phan Hoài T1 nhận ủy quyền ký bảo lãnh) được công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 tại Văn phòng công chứng H (Hủy Điều 3 hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản quyền sử dụng đất);

6/ Hủy hợp đồng thuê nhà giữa chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị C;

7/ Buộc bà Lê Thị C trả lại diện tích đất 425,2 m^2 thuộc thửa số 664 tờ bản đồ số 34 và diện tích đất 24,8 m^2 tại thửa số 706 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và các tài sản trên đất;

8/ Buộc Phòng C C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tạm tính 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bị đơn Phòng C C người đại diện theo pháp luật ông Vũ Thế Q trình bày:

Ngày 12/12/2012, bà Vương Thị L và con trai là anh Nguyễn Thái D có đến Phòng C C lập "Văn bản ủy quyền" số 500 quyển số 1TP/CC-SCT/HĐGD với nội dung bà L ủy quyền cho anh D được quyền thay mặt bà L thực hiện tất cả các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường Tân Bình chứng thực số 272 quyển số 1TP/CC-SCT/HĐGD. Trong phạm vi ủy quyền anh D được toàn quyền định đoạt tài sản là QSDĐ và được ủy quyền lại cho người thứ ba.

Cùng ngày 12/12/2012 anh D đến Phòng C C lập "Hợp đồng ủy quyền" số 252 quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD (Bút lục 107) ủy quyền cho ông T1 được quyền thực hiện tất cả các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 706, tờ bản đồ số 34. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ông T1 được quyền định đoạt đối với diện tích đất này.

Đến ngày 10/12/2013 bà L đã đến Phòng C C lập "Văn bản hủy bỏ văn bản ủy quyền" đối với "Văn bản ủy quyền" số 500 quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD được Phòng C C công chứng (hủy bỏ văn bản bà L ủy quyền cho anh D).

Ngày 28 và ngày 29/01/2015, ông T1 mang "Văn bản ủy quyền" số 500 quyển số 01, "Hợp đồng ủy quyền" số 252 quyển số 01 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/7/2010 của ông Nguyễn Đức H và bà Trương Hải Y ký chuyển nhượng cho bà L và anh D diện tích đất 440,264 m^2 tại thửa đất số 664, tờ bản đồ số 34 (của ông H) và diện tích 24,8 m^2 tại thửa 706, tờ bản đồ số 34 (của bà N3) được UBND phường Tân Bình, thị xã Đ X chứng thực đến Phòng C C ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 138 và số 139 với nội dung ông T1 được anh D ủy quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức T2.

Việc Phòng C C công chứng vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 138 và số 139 là đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng, pháp luật về dân sự và pháp luật đất đai, vì:

Ngày 18/6/2014, bà L, anh D và ông T1 có lập Văn bản thỏa thuận giải quyết công nợ với nhau. Tại văn bản này các bên thống nhất sau 60 ngày (kể từ ngày 18/6/2014) bà L, anh D không trả cho ông T1 3.200.000.000 đồng tiền bà

L còn nợ tiền mua đất của ông T1 tại xã Tân Thành thì ông T1 được thế chấp, cầm cố, tặng cho đối với QSDĐ của bà L.

Ngày 28 và ngày 29/01/2015, ông T1 thay mặt bà L, anh D ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho ông Nguyễn Đức T2 được Phòng C C công chứng số 138, số 139 để thu hồi nợ theo thỏa thuận ngày 18/6/2014 và theo Hợp đồng ủy quyền số 252 là đúng quy định.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu Phòng C C bồi thường thiệt hại 1.000.000.000 đồng (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm), Phòng công chứng không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng đất số 138, số 139 chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp, đất lúa, đất trồng cây lâu năm, không có nội dung mua bán tài sản gắn liền với đất là căn nhà. Do đó, người nào ngăn cản bà L, anh D sử dụng căn nhà đất thì phải bồi thường cho anh D, bà L nếu có thiệt hại xảy ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Hoài T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Bùi N1 trình bày:

Ngày 15/3/2011, ông T1 chuyển nhượng cho bà Vương Thị L diện tích đất khoảng 4 ha tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Thành, thị xã Đ X việc chuyển nhượng có lập hợp đồng (giấy tay) lập ngày 15/3/2011 nhưng không có công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng (có thỏa thuận về lãi suất chậm trả, anh Nguyễn Thái D con bà L là người bảo lãnh). Bà L mới trả cho ông T1 800.000.000 đồng, bà L còn nợ lại ông T1 3.200.000.000 đồng chưa trả. Do không có tiền trả khoản nợ 3.200.000.000 đồng này nên đến ngày 12/12/2012, bà L và anh D con trai bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà tài sản gắn liền với đất (không được công chứng, chứng thực) trong đó thỏa thuận bà L và anh D chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 440,264m^2 thuộc thửa 664 tờ bản đồ 34 tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 căn nhà gỗ) giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, phương thức thanh toán cấn trừ vào khoản nợ 3.200.000.000 đồng (khoản tiền nợ mua 4 ha đất tại xã Tân Thành), ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận bà L thuê lại nhà và đất mà ông T1 mua của bà L với giá 10.000.000 đồng/01 tháng, thời hạn thuê từ ngày 13/12/2012 đến ngày 13/3/2014. Còn lại số tiền nợ 1.700.000.000 đồng, bà L phải đóng lãi suất theo lãi suất Ngân hàng Công Thương tại thời điểm thỏa thuận. Đến ngày 15/3/2014, bà L phải trả hết cả gốc và lãi, chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Nhưng do Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có công chứng,

chứng thực, vì bà L, anh D mua lại của ông Nguyễn Đức H và bà Phạm Trần N3 chưa được tách thửa sang tên cho bà L, anh D, nên ông T1 không thể làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do không làm được sổ đỏ nên ngày 12/12/2012 bà L làm Văn bản ủy quyền số 500 cho anh D với nội dung: anh D được quyền thay mặt bà L đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 706 và thửa số 664 mang tên anh D và anh D được toàn quyền định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất với 02 thửa đất số 706 và thửa số 664 và anh D được ủy quyền cho người thứ 3.

Sau khi anh D được bà L lập Giấy ủy quyền số 500 nêu trên thì đến ngày 12/12/2012 tại Phòng C C anh D đã ký Hợp đồng ủy quyền số 252 cho ông T1, với nội dung: Anh D ủy quyền cho ông T1 được quyền thay mặt anh D thực hiện tất cả các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 706, tờ bản đồ số 34. Việc ủy quyền có bà L chứng kiến tại Phòng CC

Sở dĩ trong Hợp đồng ủy quyền không ghi đối với thửa số 664 mà chỉ ghi thửa số 706 là do: Công văn số 1192 yêu cầu nhập thửa số 664 vào thửa số 706 nên trong hợp đồng ủy quyền số 252 không nêu thửa số 664 bởi thửa số 706 sẽ là thửa số 706 (cũ) hợp với thửa số 664. Như vậy, thửa số 664 không tồn tại nên không nêu trong hợp đồng ủy quyền số 252. Công văn số 1192 của UBND thị xã Đ X phải nhập thửa số 664 vào số 706 mới tiến hành ký hợp đồng CNQSDĐ và mới làm thủ tục cấp GCNQSDĐ được.

Số tiền 3,2 tỷ đồng bà L và anh D cấn trừ vào số tiền 1,5 tỷ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (giấy tay) nêu trên, còn lại 1,7 tỷ đồng, do bà L và anh D không trả cả gốc và lãi của 1,7 tỷ đồng này nên ngày 21/4/2014 ông T1 đã nộp đơn khởi kiện bà L và anh D đến Tòa án nhân dân thị xã Đ X, tỉnh B1 P để yêu cầu bà L và anh D trả nợ.

Trong thời gian Tòa án nhân dân thị xã Đ X đang thụ lý các yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì ngày 18/6/014, tại Văn phòng Công ty cổ phần Phú Vinh, ông T1 với bà L và anh D có lập "Văn bản thỏa thuận" có nội dung: Nếu bà L và anh D không thực hiện các cam kết nêu trên thì ông T1 có quyền tiếp tục khởi kiện anh D bà L theo các nội dung trước đây ông T1 đã khởi kiện tại TAND thị xã Đ X. Sau 60 ngày bà L và anh D không thực hiện bất kỳ cam kết nào nêu trên. Riêng ông T1 đã thực hiện đúng cam kết là liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp 02 GCNQSDĐ mang tên anh Nguyễn Thái D.

Sau khi UBND thị xã Đ X cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Thái D ông T1 đã có Thông báo số 14 cho bà L biết để bà L thực hiện việc trả nợ theo nội dung thỏa thuận ngày 18/6/2014 nhưng bà L vẫn

không thực hiện việc trả các khoản nợ theo thỏa thuận ngày 18/6/2014. Nên ông T1 đã căn cứ vào các nội dung thỏa thuận ngày 18/6/2014 và Hợp đồng ủy quyền số 252 ngày 12/12/2012, do đó vào ngày 28/01/2015 ông T1 đã đến Phòng C C lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 138 và số 139 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của bà L (tại đường Hùng Vương) cho ông Nguyễn Đức T2.

Đến ngày 02/02/2015 thì ông Nguyễn Đức T2 đã được UBND thị xã Đ X điều chỉnh trang 03 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu là BH 592251 và GCNQSDĐ có ký hiệu BP 608756 mang tên ông Nguyễn Đức T2.

Đồng thời ông T1 đề nghị Tòa án thị xã Đ X tiếp tục giải quyết buộc bà L phải trả 1,7 tỷ đồng và lãi phát sinh.

Ngày 05/5/2015 ông T1 có thỏa thuận với bà L và anh D về xử lý số tiền bà L còn nợ, ngày 13/5/2015 TAND thị xã Đ X đã ban hành Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự số: 14/2015/QĐST-DS với nội dung: Bà L và anh D có nghĩa vụ trả cho ông T1 3,5 tỷ (Tại phiên tòa ông T1 lý giải số tiền 3,5 tỷ đồng trong đó có 3,2 tỷ đồng tiền bà L nợ mua đất tại xã Tân Thành, 150 triệu tiền dịch vụ làm sổ đỏ cho bà L và tiền lãi phát sinh); ông T1 phải giao lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh D. Nhưng sau đó bà L và anh D vẫn không trả 3,5 tỷ đồng cho ông T1, nên ông T1 cũng không thực hiện sang tên lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho anh D theo nội dung thỏa thuận ghi trong Quyết định số 14 của Tòa án.

Nay, nếu bà L và anh D trả cho ông T1 3,5 tỷ đồng và lãi suất theo Quyết định số 14 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì ông T1 sẽ cùng bà C sẽ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D và bà L đối với 02 thửa đất trên. Ngoài ra, ông T1 không yêu cầu gì thêm.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, anh D tuyên hủy phần đăng ký biến động tại trang 3 và trang 4 trên Giấy chứng nhận đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 608756 và số BH 592251, hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 và ông T2, hủy 02 hợp đồng tặng cho giữa ông T2 và bà C và hủy phần thế chấp quyền sử dụng đất trong hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn T với bà Vũ Thị H được bà Lê Thị C (do ông Phan Hoài T1 nhận ủy quyền ký bảo lãnh) được công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu (Hủy Điều 3 hợp đồng vay tiền có thế chấp

tài sản quyền sử dụng đất) thì ông T1 chưa yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

2. Bà Đinh Thị Kim L1 trình bày: Bà L1 là vợ của ông Phan Hoài T1. Diện tích đất 450 m^2 tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P hiện nay bà Vương Thị L đang tranh chấp, trước đây do ông T1 nhận chuyển nhượng của bà L, anh D là tài sản riêng của ông T1, mọi giao dịch trước đây đều do ông T1 chồng bà thực hiện, bà L1 không có tranh chấp gì nên xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Bùi N1 người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T2 trình bày:

Ngày 28 và ngày 29/01/2015, ông T2 nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Thái D do ông Phan Hoài T1 là người được anh D ủy quyền ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Phòng C C công chứng số 138 và số 139 chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất 24,8 m^2 thuộc thửa số 706 và diện tích 425,2 m^2 đất thuộc thửa số 664 tọa lạc tại phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P, giá chuyển nhượng mỗi thửa 30.000.000 đồng nhưng thực tế trong Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (giấy tay không có công chứng, chứng thực) đề ngày 18/02/2014 (bút lục 122a) có giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng và ông T2 đã thanh toán đầy đủ số tiền 02 tỷ đồng cho ông T1.

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên từ anh D, ngày 31/8/2015 ông T2 đã lập hợp đồng tặng cho 02 thửa đất trên cho bà Lê Thị C (chị dâu của ông T1), hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng, đến ngày 09/9/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X đăng ký biến động tại trang 4 cho bà C.

Việc ông T2 nhận chuyển nhượng đất của anh D thông qua người ủy quyền là ông T1 ký là hợp pháp, vì anh D ủy quyền cho ông T1 định đoạt để thu hồi số tiền 3,2 tỷ đồng của bà L mẹ anh D nợ ông T1 tiền mua đất, sau khi có Giấy chứng nhận QSDĐ ông T2 có quyền tặng cho bà C, nhưng thực chất không phải là tặng cho mà là chuyển nhượng với giá 2,1 tỷ đồng theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2015 ông T2 ủy quyền cho bà L1 (vợ ông T1) được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ sau khi có GCNQSDĐ bà L1 được quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho… (bút lục 125c), sau đó ngày 31/8/2015 bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (giấy tay không có công chứng, chứng thực) để chuyển nhượng cho bà C với giá 2,1 tỷ đồng (bút lục 125a).

Vì vậy, bà L, anh D khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho nêu trên ông T2 không đồng ý. Trường hợp nếu Tòa án tuyên các hợp đồng này vô hiệu thì ông T2 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nếu có sau này ông T2 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

4. Ông Trần Bùi N1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C trình bày:

Ngày 31/8/2015, bà C đã được ông Nguyễn Đức T2 tặng cho quyền sử dụng diện tích 24,8 m^2 đất thuộc thửa số 706 và diện tích 425,2 m^2 đất thuộc thửa số 664 tọa lạc tại phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P nhưng thực tế là bà C nhận chuyển nhượng với giá 2,1 tỷ đồng theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2015 ông T2 ủy quyền cho bà L1 (vợ ông T1) được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ sau khi có GCNQSDĐ bà L1 được quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho… (bút lục 125c). Bà C đã thanh toán đầy đủ cho ông T2 và đã nhận đất. Ngày 09/9/2015, bà C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X đăng ký biến động tại trang 4 cho bà Lê Thị C.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên ngày 02/9/2016, bà C đã lập Hợp đồng thuê đất (giấy tay) cho anh Nguyễn Văn H1, chị Trần Thị N2 thuê diện tích nhà đất nêu trên.

Ngày 27/6/2017, bà C đến Văn phòng Công chứng H lập Hợp đồng ủy quyền công chứng số 004938 quyển số 2TP/CC-SCT/HĐGD cho ông Phan Hoài T1 (em chồng của bà C) được quyền thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ của bà C để vay vốn. Nên ngày 04/7/2017 ông T1 thay mặt bà C đến Văn phòng Công chứng H ký vào "Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất" số 005097 quyển số 2 TP/CC-SCT/HĐGD trong đó có thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lê Thị C để đảm bảo cho bà Vũ Thị H vay 03 tỷ đồng của ông T3.

Việc bà C nhận tặng cho, chuyển nhượng đất của ông T2 sau khi bà C được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp đảm bảo cho bà H vay tiền của ông T3 là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, bà L, anh D khởi kiện yêu cầu hủy các Hợp đồng tặng cho và thế chấp nêu trên bà C không đồng ý. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng này thì bà C chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu có sau này bà C sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

5. Ông Trần Quốc V người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 04/7/2017, ông Phan Hoài T1 (được bà Lê Thị C ủy quyền) cùng

ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H đến Văn phòng Công chứng H ký "Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất" có số công chứng 005097 quyển số 2 TP/CC-SCT/HĐGD có nội dung: Ông T3 cho bà H vay 03 tỷ đồng, thời hạn vay 10 năm, lãi suất 1%/tháng. Đảm bảo cho khoản vay này bà C thế chấp cho ông T3 diện tích đất 450 m^2 tọa lạc tại thửa số 706 và thửa số 664 tờ bản đồ số 34, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và tài sản trên đất thuộc 02 Giấy chứng nhận đất số BP 608756 và số BH 592251 (được chỉnh lý trang 4 mang tên bà Lê Thị C).

Trước đó bà L, anh D, ông T1, ông T2 và bà C giao dịch với nhau như thế nào, Tòa án nhân dân tỉnh B1 P ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ông T3 không hề biết. Vì vậy, bà L, anh D khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy phần bà C thế chấp tài sản (Hủy Điều 3) của "Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản quyền sử dụng đất" được công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 và giao trả lại nhà đất cho bà L, anh D là không có căn cứ đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L và anh D.

Trường hợp nếu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng này thì ông T3 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng, nếu có sau này ông T3 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Sau khi Tòa án công khai chứng cứ, hòa giải ông T3 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết "Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản quyền sử dụng đất" trong vụ án này, nhưng không được Tòa án nhân dân tỉnh B1 P chấp nhận, nên ông T3 khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M nhưng không được chấp nhận, sau đó ông T3 đã khởi kiện bà Vũ Thị H tại Tòa án nhân dân thành phố Đ X giải quyết Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, hiện nay đã được thụ lý.

6. Bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 04/7/2017, ông Phan Hoài T1 (được bà Lê Thị C ủy quyền) cùng ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H đến Văn phòng Công chứng H ký "Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất" có số công chứng 005097 quyển số 2TP/CC-SCT/HĐGD có nội dung: Ông T3 cho bà H vay 03 tỷ đồng, thời hạn vay 10 năm, lãi suất 1%/tháng. Đảm bảo cho khoản vay nêu trên cho bà H bà C đã thế chấp cho ông T3 diện tích đất 450 m^2 tọa lạc tại thửa số 706 và thửa 664 tờ bản đồ số 34, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và tài sản trên đất thuộc 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 608756 và số BH 592251(được chỉnh lý trang 4 cho bà C).

Nay bà L, ông D khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy phần bà C thế chấp tài

sản (Hủy Điều 3) của "Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản quyền sử dụng đất" được công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Ông Trần Bùi N1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H1, chị Trần Thị N2 là ông trình bày:

Sau khi bà L, anh D ủy quyền cho ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T2 thì ông T2 đã cho anh H1, chị N2 thuê lại một phần đất của ông T2 để làm quán cà phê "Ánh Hồng", còn phần nhà cấp 4 ông T2 khóa lại. Khi ông T2 chuyển nhượng lại cho bà C thì anh H1, chị N2 tiếp tục thuê của bà C. Việc thuê nhà có lập hợp đồng thuê thời hạn thuê từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2021 giá thuê 3.000.000 đồng/tháng, tháng nào thanh toán tiền thuê nhà tháng đó. Trong quá trình thuê anh H1, chị N2 đầu tư xây dựng 02 nhà mái lá (nhà tạm), 15 cái bàn nhựa, 20 ghế nhựa, 10 ghế mây, 40 cái võng, tổng số tiền khoảng 200.000.000 đồng.

Nay, bà L, anh D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà đất (quán cà phê Ánh Hồng) anh H1, chị N2 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng này thì anh H1, chị N2 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nếu có sau này sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

8. Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 31/8/2015 Văn phòng công chứng Đ có công chứng 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00000261 và 00000262 quyển số 2 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Nguyễn Đức T2 tặng cho bà Lê Thị C. Tại thời điểm tặng cho ông T2, bà C hoàn toàn minh mẫn, không bị hạn chế năng lực hành vi, ông T2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Văn phòng công chứng Đ công chứng 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ này là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Việc bà L và anh D khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho này, Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. Văn phòng công chứng H trình bày:

Ngày 27/6/2017, bà Lê Thị C có đến Văn phòng công chứng H lập Hợp đồng ủy quyền công chứng 004938 quyển số 2 TP/CC-SCT/HĐGD cho ông Phan Hoài T1 được quyền thế chấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lê Thị C để vay vốn.

Ngày 04/7/2017, ông T1 (thay mặt bà C), ông Nguyễn Văn T và bà Vũ

Thị H có đến Văn phòng Công chứng H ký vào "Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất" công chứng số 005097 quyển số 2TP/CC-SCT/HĐGD, nội dung ông T3 cho bà H vay 03 tỷ đồng, đảm bảo cho khoản vay này bà C đã thế chấp cho ông T3 diện tích đất 450 m^2 tọa lạc tại thửa số 706 và thửa 664 tờ bản đồ số 34, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và tài sản trên đất thuộc 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 608756 và số BH 592251 (được chỉnh lý trang 4 mang tên bà C).

Trước đó bà L, anh D, ông T1, ông T2 và bà C giao dịch với nhau như thế nào và cùng ngày 04/7/2017 Tòa án nhân dân tỉnh B1 P ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT đối với diện tích đất bà C thế chấp cho ông T3, Văn phòng Công chứng H không hề biết. Nên, yêu cầu khởi kiện của bà L và anh D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X, tỉnh B1 P trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X có thực hiện chỉnh lý biến động trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 trên 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH592251 do UBND thị xã Đ X cấp cho anh Nguyễn Thái D và Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cho anh Nguyễn Thái D là căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 138 số 139 được Phòng C C công chứng.

Văn phòng đăng ký đất đai thị thành phố Đ X có thực hiện chỉnh lý biến động trang 4 trên 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH592251 do UBND thị xã Đ X và Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cho bà Lê Thị C là căn cứ vào 02 Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 00000261 và số 00000262 được Phòng công chứng Đ công chứng cho bà Lê Thị C.

Nhưng nguồn gốc diện tích đất này là của bà Vương Thị L ủy quyền cho con trai là anh Nguyễn Thái D định đoạt và được ủy quyền lại cho người thứ ba, sau đó anh D đã ủy quyền lại cho ông Phan Hoài T1. Trước khi ông T1 thay mặt anh D ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 138 và 139 nêu trên thì trước đó bà L đã có Văn bản hủy bỏ ủy quyền cho anh D, bà L cũng đã nộp Văn bản hủy bỏ quyền này cho cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X vẫn thực hiện điều chỉnh trang 3 và trang 4 cho ông T2, bà C là không phù hợp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

11. UBND thành phố Đ X trình bày:

Ngày 24/11/2012 UBND thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X) tiến hành cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BH 592251 đối với diện tích 425,2 m^2 thuộc thửa số 664, tờ bản đồ số 34 cho anh Nguyễn Thái D; Ngày 17/10/2014 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 608756 đối với diện tích đất còn lại 24,8 m^2 thuộc thửa số 706, tờ bản đồ số 34 cho anh Nguyễn Thái D là đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền theo Luật Đất đai.

Hơn nữa các nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án xem xét hủy một phần chỉnh lý trên trang 3, trang 4 trên Giấy chứng nhận QSDĐ là của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X mà không đề nghị hủy 02 Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên của anh Nguyễn Thái D nên UBND thành phố Đ X không có ý kiến gì, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

12. Ông Nguyễn D1 trình bày:

Ông D1 là chồng của bà Vương Thị L, ông và bà đăng ký kết hôn năm 1975, quá trình chung sống ông bà sinh được 4 người con và tạo lập được thửa đất tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đ X, tỉnh B1 P (hiện nay đang tranh chấp). Đây là sản chung của vợ chồng nhưng bà L đã tự ý đến Phòng C C ủy quyền cho con trai là anh Nguyễn Thái D được quyền định đoạt và được ủy quyền cho người thứ ba định đoạt các tài sản nêu trên, nhưng Phòng công chứng vẫn công chứng giấy ủy quyền của bà L cho anh D, sau đó bị ông D1 phản đối nên bà L đã đến Phòng công chứng số 1 hủy bỏ ủy quyền cho anh D nhưng Phòng Công chứng số 01 vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 với ông T2. Do đó, ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà L, anh D. Ông D1 xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự số 04/2019/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B1 P quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 129, Điều 137, Điều 144, Điều 198, Điều 255, Điều 256, Điều 283, Điều 281, Điều 288, Điều 289, Điều 242, Điều 356, Điều 357, Điều 410, Điều 465, Điều 467, Điều 480, Điều 490, Điều 491, Điều 492 và Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 124, Điều 131, Điều 164, Điều 317, Điều 327, Điều 385, Điều 407, Điều 422 và Điều 457 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 27, Điều 37 và Điều 60 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 136 Luật đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 41, Điều 42, Điều 47 Điều 48 Luật công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị L, anh Nguyễn Thái D về tranh chấp Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng tặng cho QSDĐ, Hợp đồng thế chấp QSDĐ và Hợp đồng thuê đất vô hiệu, đòi lại tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 138 được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước ký ngày 28/01/2015 giữa ông Phan Hoài T1 (được anh Nguyễn Thái D ủy quyền) ký với ông Nguyễn Đức T2 bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 139 được Phòng C C ký ngày 29/01/2015 giữa ông Phan Hoài T1 (được anh Nguyễn Thái D ủy quyền) ký với ông Nguyễn Đức T2 và "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 18/02/2014 ký giữa ông Phan Hoài T1 với ông Nguyễn Đức T2 (Không có công chứng, chứng thực) bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00000261 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 00000262 được Văn phòng công chứng Đ ký ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C vô hiệu và " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 31/8/2015 giữa bà Đinh Thị Kim L1 (vợ ông T1) được ông Nguyễn Đức T2 ủy quyền ký với bà Lê Thị C (Không có công chứng, chứng thực) bị vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015 và đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X (hiện nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X) thực hiện trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH592251 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 24/11/2012 cho anh Nguyễn Thái D.

Hủy phần đăng ký biến động trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015 và đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X (hiện nay là Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X) thực hiện trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 17/10/2014 cấp cho anh Nguyễn Thái D.

Hủy Hợp đồng thuê đất ngày 02/9/2016 giữa chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị C (Không có công chứng, chứng thực) đối với diện tích đất tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P.

Buộc chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 (là người đang thuê nhà, đất làm quán cà phê Ánh Hồng) phải tháo dỡ, di dời hoặc phá bỏ 02 nhà tạm xây dựng năm 2012 (quán cà phê), có diện tích 139,65 m^2, kết cấu cột cây gỗ tạp, không vách, mái lợp lá để giao trả lại diện tích nêu trên cho bà Vương Thị L.

Buộc bà Lê Thị C, ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2 trả lại diện tích đất 425,2 m^2 thuộc thửa số 664 tờ bản đồ số 34 và diện tích đất 24,8 m^2 thuộc thửa số 706 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà bán kiên cố xây dựng năm 2004, có diện tích 60,83 m^2, kết cấu cột bằng gỗ không vách, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch tàu; 01 nhà cấp 4A xây dựng năm 2004, có diện tích 76,43 m^2, kết cấu tường xây gạch, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch Ceramic, trần mái tôn; 01 nhà cấp 4A xây dựng năm 2004, có diện tích 62,81 m^2, kết cấu tường xây gạch, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch Ceramic, trần thạch cao.

Hủy phần thế chấp quyền sử dụng đất (Điều 3) của Hợp đồng vay tiền có thế chấp QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn T với bà Vũ Thị H công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 của Văn phòng công chứng H.

Buộc Phòng C C phải bồi thường thiệt hại cho bà Vương Thị L số tiền 303.833.000 đồng (Ba trăm lẻ ba triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Buộc ông Phan Hoài T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Vương Thị L, số tiền 688.433.000 đồng (Sáu trăm tám mươi tám triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kiến nghị UBND thành phố Đ X thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH 592251 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 24/11/2012 cấp cho anh Nguyễn Thái D đã được đăng ký biến động trên trang 03 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015; đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 17/10/2014 cấp cho anh Nguyễn Thái D đã được đăng ký

biến động trên trang 03 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015; đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015.

Bà Vương Thị L được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 425,2 m^2 tại thửa đất số 664 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X) và diện tích đất 24,8 m^2 tại thửa đất số 706 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X).

Ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị C và chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả các hợp đồng bị vô hiệu nêu trên bằng vụ án khác.

[2] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B1 P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, từ ngày 16/8 đến ngày 27/8/2019 các đương sự kháng cáo như sau:

1. Phòng C C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc Phòng C C phải bồi thường thiệt hại.

2. Ông Phan Hoài T1 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy các quyết định bản án sơ thẩm giải quyết khi đương sự không có yêu cầu, Tòa án chưa thụ lý; hủy những phần đã giải quyết theo Quyết định số 14/2005/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X.

3. Ông Nguyễn Đức T2 kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và hủy phần nguyên đơn không khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết.

4. Bà Lê Thị C kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và ông T2.

5. Ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

6. Anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị N2 kháng cáo cho rằng việc thuê nhà đất hợp pháp, yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

7. Bà Vương Thị L kháng cáo yêu cầu ông Phan Hoài T1 phải bồi thường 856.000.000 đồng, buộc Phòng C C phải bồi thường 507.666.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo. Phòng C C cho rằng Hợp đồng ủy quyền của bà L cho anh D là do Công chứng viên Vũ Thế Q công chứng, nhưng khi bà L ký văn bản hủy bỏ ủy quyền cho anh D thì do Công chứng viên N4 xử lý, khi đó Công chứng viên Quyết đã chuyển công tác đi nơi khác. Ý chí của bà L ủy quyền cho anh D 2 thửa đất nên Phòng Công chứng công chứng hợp đồng ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 2 thửa đất là đúng quy định của pháp luật, không có nhận định nào xác định ủy quyền của anh D cho ông T1 đúng hay sai, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án chưa có cơ sở. Phòng Công chứng không có lỗi nên không phải bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà L. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ X, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh B1 P giải quyết là không đúng thẩm quyền.

Ông Phan Hoài T1 cho rằng do bà L nợ tiền ông nên năm 2012 anh D con bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 664, anh D đã ủy quyền cho ông T1 để làm thủ tục cấp giấy đối với thửa 664 và thửa 706 và được quyền định đoạt nên ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 nhằm trừ nợ. Bản án sơ thẩm căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 14 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X để giải quyết, nay quyết định này đã bị hủy nên đề nghị xem xét lại vụ án.

Ông Trần Quốc V đại diện cho ông T3 trình bày: Ông T3 nhận tài sản thế chấp ngay tình, sau khi cho vay và nhận tài sản, do có quyết định của Tòa nên không đăng ký thế chấp được, không phải lỗi của ông T3, đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của bà L.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L cho rằng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng không đúng pháp luật vì khi ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 thì hợp đồng ủy quyền 252 cho ông T1 bị hủy bỏ, không còn hiệu lực, nội dung chỉ ủy quyền thửa 706 nhưng ông T1 ký bán luôn thửa 664 không đúng theo quy định tại Điều 7 Luật Công chứng, dẫn đến các hợp đồng khác bị vô hiệu, gây thiệt hại cho bà L, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L buộc bị đơn phải bồi thường theo thiệt hại thực tế do bà L cung cấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định. Về nội dung vụ án, tài liệu bà L cung cấp có sự mâu thuẫn. Bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết là vượt quá yêu cầu. Phòng Công chứng kháng cáo cho rằng Tòa

án tỉnh B1 P giải quyết không đúng thẩm quyền là chưa phù hợp với quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự. Thửa đất 706 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D nên đây là tài sản riêng của anh D, anh D đã ủy quyền cho ông T1 và ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 là ngay tình, sau đó dùng đảm bảo để ông T3 cho vay tiền là đúng quy định của pháp luật; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L là không đảm bảo quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của Phòng C C, ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị N2, bà Vương Thị L đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà Vương Thị L và anh Nguyễn Thái D, cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng Công chứng vô hiệu, hợp đồng thuê đất vô hiệu, đòi lại tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt" là đúng quan hệ tranh chấp; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh B1 P, được quy định khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét kháng cáo của Phòng C C yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng Phòng Công chứng không có lỗi, không phải bồi thường thiệt hại thì thấy: Cấp sơ thẩm xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng diện tích 425,2 m^2 tại thửa 664, tờ bản đồ số 34 và diện tích 24,8 m^2 tại thửa 706, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường Hùng Vương, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X), tỉnh B1 P, do Phòng C C công chứng ngày 29/01/2015, để ông T1 chuyển nhượng nhà và 450m^2 đất của vợ chồng bà L, ông D1 cho ông T2 là trái với quy định tại khoản 2 Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu là có căn cứ, bởi những lý do sau:

Thứ nhất, nhà và 450m^2 (425,2m^2 + 24,8m^2) đất trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông D1 nhưng ngày 12/12/2012, bà L lập "Văn bản ủy quyền" số 500 cho anh D được quyền thay mặt bà L, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất trên đứng tên anh D, anh D

được quyền định đoạt quyền sử dụng 02 thửa đất trên và được ủy quyền lại cho người thứ ba. Phòng C C vẫn tiến hành công chứng "Văn bản ủy quyền" khi không có ý kiến của ông D1 là trái với Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 (BL: 105).

Thứ hai, cùng ngày 12/12/2012, anh D ký "Hợp đồng ủy quyền" lại cho ông T1 được quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa số 706, tờ bản đồ số 34. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ông T1 được quyền định đoạt đối với thửa đất này (BL: 107). Ngày 17/10/2014 anh D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 24,8m^2 tại thửa số 706, tờ bản đồ số 34. Như vậy, phạm vi anh D chỉ ủy quyền cho ông T1 làm giấy tờ và định đoạt đối với thửa số 706, tờ bản đồ số 34, tuy nhiên, ngày 29/01/2015, ông T1 ký 2 Hợp đồng chuyển nhượng số 138 và 139 đối với 02 thửa đất 664 diện tích 425,2m^2 và thửa 706 diện tích 24,8m^2 cho ông T2, Phòng C C công chứng là vượt quá phạm vi ủy quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ ba, ngày 10/12/2013, bà L ký Văn bản hủy bỏ Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2012 cho anh D, được Phòng C C công chứng (BL: 110) nên nội dung ủy quyền ngày 12/12/2012 của anh D cho ông T1 không còn hiệu lực. Tuy nhiên, ngày 29/01/2015, ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 24,8m^2 đất cho ông T2, Phòng C C vẫn tiến hành công chứng hợp đồng trên là không đúng pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Phòng C C công chứng hợp đồng không đúng quy định của pháp luật, phù hợp với kết luận tại Văn bản số 909/KL-STP ngày 07/12/2015 của Sở Tư pháp tỉnh B1 P, Văn bản số 2508/KL-STNMT ngày 28/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B1 P: Phòng C C công chứng 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai quy định của pháp luật về thẩm quyền và giới hạn của việc chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Phòng C C phải bồi thường thiệt hại thực tế cho bà L và anh D là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của ông Phan Hoài T1 yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà L, anh D là không có căn cứ, bởi vì:

[3.1]. Như phân tích tại [2] thì 02 hợp đồng ông T1 chuyển nhượng nhà và diện tích 425,2 m^2 tại thửa 664, tờ bản đồ số 34 và diện tích 24,8 m^2 tại thửa 706, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường Hùng Vương, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X), tỉnh B1 P cho ông T2 được Phòng C C công chứng ngày 29/01/2015

là hợp đồng vô hiệu; Văn bản thỏa thuận ngày 18/6/2014 cũng không có giá trị và bị vô hiệu (BL: 87).

[3.2]. Theo Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự số: 14/2015/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X, tỉnh B1 P đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà L, anh D với ông T1 như sau: Bà L và anh D có nghĩa vụ trả cho ông T1 3.500.000.000 đồng… Ông T1 phải có trách nhiệm giao trả hai giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 664 và thửa 706, tờ bản đồ số 34 cho anh D (BL: 442, 443).

[3.3]. Cùng ngày 29/01/2015, ông T1 chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho ông T2; đồng thời ông T2 ký hợp đồng ủy quyền lại 2 thửa đất trên cho bà L1 (vợ ông T1) được thực hiện các quyền của người sử dụng đất (BL: 125C đến 125G +7); đến ngày 31/8/2015, ông T2 lại ký hợp đồng tặng cho nhà và 2 thửa đất trên cho bà C (chị dâu ông T1), nhưng theo Quyết định công nhận số 14/2015/QĐST-DS ngày 13/5/2015, ông T1 cam kết trả 2 giấy chứng nhận QSDĐ cho anh D. Tuy nhiên, sau đó bà C ủy quyền lại nhà và 2 thửa đất trên cho ông T1 ký hợp đồng thế chấp tài sản cho ông T3, để ông T3 cho bà Vũ Thị H vay vốn là giả tạo, trái pháp luật, nhằm mục đích để ông T1 tự ý xử lý tài sản là nhà và 02 thửa đất tại đường Hùng Vương của bà L, ông D1 để thu hồi nợ mà không yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X) thi hành là trái pháp luật, bị vô hiệu như cấp sơ thẩm đã phân tích là có căn cứ.

[3.4]. Ông T1 tự ý xử lý tài sản nói trên để thu hồi nợ là trái pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà L, ông D1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà L, tuyên vô hiệu và hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền và sang tên đối với nhà đất của bà L; đồng thời buộc ông T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả nhà đất cho bà L, ông D1; buộc ông T1 liên đới cùng Phòng C C bồi thường thiệt hại thực tế là có căn cứ.

[4]. Xét kháng cáo của ông T2, bà C, ông T3 yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà L, anh D thì thấy:

Như phân tích tại [3] thì việc ông T2 ký hợp đồng tặng cho tài sản cho bà C, để bà C ký hợp đồng ủy quyền tài sản cho ông T1; sau đó ông T1 thế chấp tài sản cho ông T3, để ông T3 cho bà H vay vốn đã bị Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2017 của TAND tỉnh B1 P ngăn chặn (BL: 352) là những hợp đồng giả tạo, trái pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Bà C kháng cáo cho rằng tài sản nhà đất

trên do bà nhận chuyển nhượng lại của ông T2 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nên việc nại của bà C là không có căn cứ.

[5]. Xét kháng cáo của ông T1, ông T2 và bà C yêu cầu hủy những nội dung bà L, anh D không khởi kiện, Tòa án không thụ lý và yêu cầu hủy những phần đã giải quyết tại Quyết định số 14/2005/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X, tỉnh B1 P thì thấy: Các đương sự cho rằng nguyên đơn không khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý nhưng vẫn tiến hành giải quyết là không phù hợp với đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung (BL: 04, 05, 06) và thông báo thụ lý vụ án (BL: 11, 12, 13). Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được nội dung, phần nào trong bản án thể hiện Tòa án không thụ lý mà vẫn giải quyết là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, tại Quyết định số 14/2005/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X, tỉnh B1 P chỉ công nhận: Ông T1 có trách nhiệm giao lại 02 giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa 664 và thửa 706 cho anh D (BL: 442, 443); ngoài ra, không giải quyết nội dung có liên quan việc ủy quyền, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên. Hơn nữa, Quyết định giám đốc thẩm số 124/2019/DS-GĐT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí M đã hủy Quyết định số 14/2005/QĐST-DS ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Đ X, tỉnh B1 P trước khi cấp sơ thẩm xét xử vào ngày 13/8/2019. Do đó, nội dung kháng cáo này của các đương sự không có căn cứ.

[6]. Xét kháng cáo của ông H1 và bà N2 thì thấy: Do các giao dịch giữa ông T1 với ông T2; ông T2 với bà C; bà C với ông T3 bị vô hiệu nên Hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà C với ông H1, bà N2 cũng bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà N2 tháo dỡ phần tài sản xây dựng thêm để giao trả nhà đất cho bà L, ông D1 là phù hợp.

[7]. Xét kháng cáo của bà L, anh D yêu cầu tăng mức bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì thấy: Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà và 450m^2 đất tại đường Hùng Vương giữa ông T1 và ông T2 là hợp đồng vô hiệu, do lỗi của Phòng C C và lỗi của ông T1 cố ý thực hiện để che dấu mục đích cấn trừ nợ. Chính từ lỗi này đã hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà L, ông D1 cho ông T2; ông T2 đã chiếm giữ nhà đất của bà L từ ngày 28/01/2015 và cho ông Cường thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng (BL: 129b); sau đó ông T2 tặng nhà đất cho bà C, để bà C cho ông H1, bà N2 thuê kinh doanh, đã gây thiệt hại cho gia đình của bà L. Theo tài liệu bà L cung cấp thì nhà và 450m^2 đất, bà L chia làm 2 phần, một phần cho

Công ty Cổ phần Phú Vinh thuê làm trụ sở gồm nhà và 200m^2 đất, mỗi tháng 10.000.000 đồng (BL: 215); phần còn lại 240m^2 cho thuê mở quán cà phê 6.000.000 đồng/tháng (BL: 217). Do đó, cấp sơ thẩm xác định thiệt hại thực tế của gia đình bà L từ ngày 28/01/2015 (ông T1 sang nhượng nhà đất cho ông T2) đến ngày 05/8/2019 (ngày xét xử sơ thẩm) là 607.666.000 đồng (60 tháng 23 ngày x 10.000.000đ/tháng) + 364.600.000 đồng (60 tháng 23 ngày x 6.000.000đ/tháng); tổng cộng là 972.266.000 đồng là phù hợp; kháng cáo của bà L yêu cầu tăng mức bồi thường thiệt hại là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm xác định lỗi của Phòng C C là thiếu sự kiểm tra, còn lỗi của ông T1 cố ý thực hiện để che dấu mục đích cấn trừ nợ và buộc Phòng C C và ông T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà L là phù hợp. Phòng C C và ông T1 không kháng cáo tỷ lệ bồi thường nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[8]. Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định. Người kháng cáo Phòng C C, ông T1, ông T2, bà C, ông T3, ông H1 và bà N2, bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho nội dung đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của các đương sự cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; bác toàn bộ đơn kháng cáo của các đương sự trên, giữ nguyên quyết định sơ thẩm. Tuy nhiên, do tài sản có liên quan đến ông D1 nhưng phần quyết định không tuyên trả cho ông D1; đương sự có yêu cầu hủy quyết định cá biệt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi giấy là chưa phù hợp và tính toán có sai số nên cần phải chỉnh sửa cho đúng quy định. Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của Phòng C C, ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị N2, bà Vương Thị L; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 137, Điều 144, Điều 198, khoản 2 Điều 223, Điều 255, Điều 256, Điều 281, Điều 357, Điều 410, khoản 3 Điều 608 Bộ

luật dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 35, Điều 37 và Điều 60 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 41, Điều 42, Điều 47, Điều 48 Luật Công chứng; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị L, anh Nguyễn Thái D về tranh chấp Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng tặng cho QSDĐ, Hợp đồng thế chấp QSDĐ và Hợp đồng thuê đất vô hiệu, đòi lại tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 138 được Phòng C C ký ngày 29/01/2015 giữa ông Phan Hoài T1 (được anh Nguyễn Thái D ủy quyền) ký với ông Nguyễn Đức T2 bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 139 được Phòng C C ký ngày 29/01/2015 giữa ông Phan Hoài T1 (được anh Nguyễn Thái D ủy quyền) ký với ông Nguyễn Đức T2 và "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 18/02/2014 ký giữa ông Phan Hoài T1 với ông Nguyễn Đức T2 (Không có công chứng, chứng thực) bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 00000261 được Văn phòng Công chứng Đ ký ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C bị vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 00000262 được Văn phòng Công chứng Đ ký ngày 31/8/2015 giữa ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị C vô hiệu và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 31/8/2015 giữa bà Đinh Thị Kim L1 (vợ ông T1) được ông Nguyễn Đức T2 ủy quyền ký với bà Lê Thị C (Không có công chứng, chứng thực) bị vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015 và đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X (hiện nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X) thực hiện trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH592251 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 24/11/2012 cho anh Nguyễn Thái D.

Hủy phần đăng ký biến động trang 3 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015 và đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ X (hiện nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ X) thực hiện trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 17/10/2014 cấp cho anh Nguyễn Thái D.

Hủy Hợp đồng thuê đất ngày 02/9/2016 giữa chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 với bà Lê Thị C (Không có công chứng, chứng thực) đối với diện tích đất tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P.

Buộc chị Trần Thị N2, anh Nguyễn Văn H1 (là người đang thuê nhà, đất làm quán cà phê Ánh Hồng) phải tháo dỡ, di dời hoặc phá bỏ 02 nhà tạm xây dựng năm 2012 (quán cà phê), có diện tích 139,65 m^2, kết cấu cột cây gỗ tạp, không vách, mái lợp lá để giao trả lại diện tích nêu trên cho bà Vương Thị L, ông Nguyễn D1.

Buộc bà Lê Thị C, ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2 trả lại diện tích đất 425,2 m^2 thuộc thửa số 664 tờ bản đồ số 34 và diện tích đất 24,8 m^2 thuộc thửa số 706 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X, tỉnh B1 P và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà bán kiên cố xây dựng năm 2004, có diện tích 60,83 m^2, kết cấu cột bằng gỗ không vách, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch tàu; 01 nhà cấp 4A xây dựng năm 2004, có diện tích 76,43 m^2, kết cấu tường xây gạch, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch Ceramic, trần mái tôn; 01 nhà cấp 4A xây dựng năm 2004, có diện tích 62,81 m^2, kết cấu tường xây gạch, vì kèo xà gồ bằng gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch Ceramic, trần thạch cao cho bà Vương Thị L, ông Nguyễn D1.

Hủy phần thế chấp quyền sử dụng đất (Điều 3) của Hợp đồng vay tiền có thế chấp QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn T với bà Vũ Thị H Công chứng số 005097/HĐ-VT ngày 04/7/2017 của Văn phòng Công chứng H.

Buộc Phòng C C phải bồi thường thiệt hại cho bà Vương Thị L số tiền 303.833.000 đồng (Ba trăm lẻ ba triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng). Buộc ông Phan Hoài T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Vương Thị L, số tiền 668.433.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BH 592251 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 24/11/2012 cho anh Nguyễn Thái D đã được đăng ký biến động trên

trang 03 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015; đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015 và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ BP 608756 do UBND thị xã Đ X cấp ngày 17/10/2014 cấp cho anh Nguyễn Thái D đã được đăng ký biến động trên trang 03 cho ông Nguyễn Đức T2 vào ngày 02/02/2015; đăng ký biến động trang 4 cho bà Lê Thị C vào ngày 09/09/2015.

Bà Vương Thị L, ông Nguyễn D1 và anh Nguyễn Thái D được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 425,2 m^2 tại thửa đất số 664, tờ bản đồ số 34 và diện tích đất 24,8 m^2 tại thửa đất số 706, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thị xã Đ X (nay là thành phố Đ X), tỉnh B1 P.

Ông Phan Hoài T1, ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị C và anh Nguyễn Văn H1, chị Trần Thị N2 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả các hợp đồng bị vô hiệu nêu trên bằng vụ án khác.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B P.

3. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Vương Thị L, anh Nguyễn Thái D số tiền 21.300.000 đồng (Hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 015033 ngày 14/4/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B1 P.

Trả lại cho bà Vương Thị L, anh Nguyễn Thái D số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 019046 ngày 09/7/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B1 P.

Bị đơn Phòng C C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 15.191.605 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi mốt nghìn đồng sáu trăm lẻ năm nghìn) án phí tiền bồi thường thiệt hại.

Ông Phan Hoài T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 30.737.000 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng)

- Các chi phí tố tụng khác: Buộc ông Phan Hoài T1 phải hoàn trả cho bà Vương Thị L và anh Nguyễn Thái D số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Phòng C C phải nộp 300.000 đồng; ông Phan Hoài T1 phải nộp 300.000 đồng, ông Nguyễn Đức T2 phải nộp 300.000 đồng; bà Lê Thị C phải nộp 300.000 đồng, ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng, Anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị N2 phải nộp 300.000 đồng; bà Vương Thị L phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ theo các Biên lai thu tạm ứng án phí có số lần lượt là: 015233 ngày 04/9/2019, 015235 ngày 05/9/2019, 015238 ngày 05/9/2019, 015234 ngày 05/9/2019, 015239 ngày 05/9/2019, 015237 ngày 05/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B1 P. Như vậy, các ông bà có tên nêu trên đã nộp xong án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2020).

Nơi nhận:
- TAND tối cao (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh B1 P (1);
- VKSND tỉnh B1 P (1);
- Cục THADS tỉnh B1 P (1);
- Đương sự (16)
- Lưu VP (6), HS (1), (28b)

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

Đặng Văn Ý