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: 272/2021/DS-PT
Ngày: 26/3/2021
Vv Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền,
Hợp đồng mua bán nhà và hủy cập
nhật biến động quyền sở hữu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Minh Quang
2. Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Cán bộ 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/3/2021 và ngày 26/3/2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 630/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật biến động quyền sở hữu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận P' bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 768/2021/QQĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. **Bà T**, sinh năm 1955
2. **Ông Q**, sinh năm 1981 (có mặt)
3. **Ông R**, sinh năm 1982 (có mặt)
4. **Bà N**, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông Q, ông R, bà N: Ông H, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền số 031183, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2013). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông A, sinh năm 1983. (Văn bản ủy quyền số 00000655, quyển số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/3/2020) (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Ông H và ông A cùng địa chỉ: Đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q và bà N: Ông G, Luật sư Công ty Luật D' thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Đường K', phường Đ', Quận M', Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: **Bà L**, sinh năm 1967

Địa chỉ thường trú: Đường S', phường T', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ tạm trú: Đường Q'', phường T', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà C, sinh năm 1965 *(Hợp đồng ủy quyền số 003951 quyển số 03 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 03/3/2021 tại Phòng Công chứng B1)* (có mặt)

Địa chỉ: Đường S', phường T', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông K, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Đường G', Phường C', Quận M', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông K: Bà M, sinh năm 1972 *(Văn bản ủy quyền số 00005119 quyển số 03 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 20/6/2014)* (xin vắng mặt)

2. Bà M, sinh năm 1972 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường V', phường A', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà O, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Đường G', Phường C', Quận M', Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền bà O: Ông U, sinh năm 1979 *(Văn bản ủy quyền số 003333 quyển số 01.TP/CC-SCC/UQ ngày 23/4/2014)* và ông V, sinh năm 1992 *(Văn bản ủy quyền số 011693 quyển số 04 TP/CC-SCC/UQ ngày 09/10/2018)* (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T'', Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà G1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

5. Ông A, sinh năm 1983 (có mặt)

6. Bà P, sinh năm 1977 (vắng mặt)

7. Trẻ K1, sinh năm 2014

8. Trẻ Q1, sinh năm 2015

9. Trẻ V1, sinh năm 2010

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K1, Q1, V1: ông R và bà P.

10. Trẻ T1, sinh năm 2005

11. Trẻ T2, sinh năm 2007

Người đại diện theo pháp luật trẻ T1, T2: ông Q, bà G1.

12. Trẻ Y1, sinh năm 2013

13. Trẻ L1, sinh năm 2014

14. Trẻ Đ1, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Y1, L1, Đ1: ông A, bà N (có mặt)

Cùng ngụ tại: Đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh

15. Công ty TNHH S; Địa chỉ: Đường L', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà L; Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: 187 Đường S', phường T', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

16. Ủy ban nhân dân quận P'; Địa chỉ: đường H', phường O', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà H1 – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường và bà M1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường (Giấy ủy quyền số 24/UQ-UBND ngày 31/8/2016) (vắng mặt)

17. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P';

Địa chỉ: đường H', phường O', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà G1 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P' (Giấy ủy quyền số 03/CNTP-HC ngày 05/8/2015) (vắng mặt)

18. Phòng Công chứng B – Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường I', Phường 4, quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B1, sinh năm 1984 – chuyên viên Phòng công chứng B – Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 226/UQ-CC4 ngày 26/9/2018) (xin vắng mặt)

19. Văn phòng Công chứng P';

Địa chỉ: đường Y', phường T', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông I1 – Trưởng Văn phòng Công chứng P' (vắng mặt)

20. Ông H1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: đường H'', phường P'', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1: Bà A2 - Luật sư Công ty Luật Hợp danh K'' thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Đường S', phường P'', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà T, ông Q, ông R, bà N và Bị đơn bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2013 và các đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các nguyên đơn là bà T do ông A làm người đại diện theo ủy quyền, ông Q, ông R, bà N cùng thống nhất trình bày:

Ông B (chết năm 2013) và bà T có tạo lập được khối tài sản chung là bất động sản tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P'. Ngày 30/11/2011 ông Ánh có ký hợp đồng dịch vụ với Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) do bà L làm đại diện theo pháp luật. Nội dung hợp đồng thể hiện Công ty S tiến hành xin

cấp chứng nhận quyền sở hữu đối với khu đất tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P' cho gia đình ông B bà T. Toàn bộ các chi phí thuế và chi phí khác do Công ty S thanh toán và phía gia đình ông B bà T sẽ thanh toán lại khi bất động sản được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ngày 10/12/2012 ông B được UBND quận P' cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 274366 số vào sổ cấp GCN CH00926. Khi bất động sản trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu sang tên ông B bà T, Công ty S và gia đình ông B bà T tiến hành thanh lý hợp đồng dịch vụ ngày 30/11/2011 và xác định gia đình còn thiếu lại Công ty S số tiền là 700.000.000 đồng.

Bà L có đề nghị gia đình ông B bà T ủy quyền thế chấp, mua bán, chuyển nhượng bất động sản cho bà L để thực hiện các thủ tục liên quan đến tài sản (ông B, bà T nhờ bà L cấp đổi chủ quyền nhà đối với nhà 46 đường C').

Ngày 21/12/2012 ông B và bà T lập hợp đồng ủy quyền cho bà L được Phòng Công chứng B chứng nhận số 054562 ngày 24/12/2012 . Theo hợp đồng ủy quyền bà L được thay mặt, nhân danh ông B và bà T được quyền thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của ông B bà T, của bà L hoặc bên thứ 3: bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 03 tháng.

Tiếp đó bà L mượn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với cam kết sau 20 ngày bà L sẽ hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ và khi đó gia đình ông B sẽ mặc nhiên được xóa hết nợ số tiền 700.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2013 giữa bà L và ông B bà T có lập cam kết về việc mượn toàn bộ bản chính giấy tờ nhà. Giấy cam kết quy định rõ, trong thời gian 20 ngày bà L có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu cho gia đình ông B bà T. Ngày 01/3/2013 ông B mất. Lúc này gia đình phát hiện nhà và đất đã bị bà L chuyển nhượng cho ông K theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng B' chứng nhận số 003971 ngày 26/01/2013. Biết được sự việc nêu trên, ngày 12/3/2013 gia đình ông B bà T tiếp tục làm đơn xin ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân quận P', tuy nhiên sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn cập nhật chuyển nhượng bất động sản nêu trên đối với ông K.

Gia đình ông B bà T biết giữa ông K bà L có quan hệ vay mượn tiền. Theo cam kết thỏa thuận ngày 25/01/2013 bà L đã vay của ông K số tiền 2.500.000.000 đồng và tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng công chứng chứng nhận để bảo đảm khoản vay này. Theo đó nếu hết thời gian 03 tháng bà L không trả được số tiền 2.500.000.000 đồng thì ông K được quyền thực hiện các quyền theo quy định trong hợp đồng mua bán nhà. Như vậy, việc mua bán nhà giữa bà L và ông K là giả nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền.

Nhận thấy hành vi trên của bà L đã vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nên bà T và các con đồng đứng đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2012 giữa ông B, bà T với bà L.

- Tuyên bố hủy hợp đồng giao dịch mua bán và chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P' theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng công chứng B' chứng nhận ngày 26/01/2013 giữa bà L với ông K.

- Tuyên bố hủy hợp đồng giao dịch mua bán và chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P' theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng công chứng B'chứng nhận ngày 24/01/2014 giữa ông K, bà M với bà O.

- Tuyên hủy cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông K ngày 15/3/2013, cho bà O ngày 13/02/2014.

- Hủy hợp đồng giao dịch mua bán và chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại số 46 C', phường Q', quận P' theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà O và ông H1.

- Tuyên hủy cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông K ngày 15/3/2013, cho bà O ngày 13/02/2014 và cập nhật thay đổi ngày 26/11/2019 cho ông H1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà O và ông H1.

Về yêu cầu của bà L về việc phía nguyên đơn phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất tính từ tháng 02/2014 cho đến khi vụ án đưa ra xét xử theo mức lãi suất tiền gửi của Ngân hàng là 9%/năm thì phía nguyên đơn đồng ý với yêu cầu này của bà L. Các ông bà không có ý kiến gì đối với trị giá tài sản mà Công ty định giá đưa ra vì các ông bà không quan tâm về giá và không muốn chuyển nhượng, sang nhượng cho bất kỳ ai.

Bà T có ông A là người đại diện theo ủy quyền (đồng thời ông A cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: Ông không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q và bà N - Ông G: Ông Thống đồng ý với lời trình bày của các nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà L đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) có đơn yêu cầu phản tố ngày 02/10/2018 và lời khai thể hiện:

Bà xác nhận ngày 30/11/2011 ông B có ký hợp đồng dịch vụ với Công ty S do bà làm đại diện theo pháp luật. Căn cứ nội dung hợp đồng hai bên cùng thống nhất thỏa thuận, Công ty S sẽ thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với bất động sản tại số 46 C', phường Q', quận P' cho gia đình ông B bà T. Toàn bộ các chi phí thuế và chi phí khác do Công ty S thanh toán và phía gia đình ông B bà T sẽ thanh toán lại khi bất động sản được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ngày 10/12/2012, ông B được UBND quận P' cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 274366 số vào sổ cấp GCN CH00926. Sau đó giữa gia đình ông B bà T tiến hành thanh lý hợp đồng dịch vụ ngày 30/11/2011 và hai bên cùng xác nhận gia đình ông B bà T còn thiếu lại Công ty S số tiền là 700.000.000 đồng.

Bà có đề nghị gia đình ông B bà T ủy quyền cho bà đối với bất động sản trên để bà thuận tiện thực hiện các giao dịch thế chấp, mua bán chuyển nhượng

và các thủ tục liên quan đến tài sản do ông B, bà T nhờ bà cấp đổi chủ quyền nhà đối với nhà 46 đường C'.

Ngày 21/12/2012 ông B và bà T lập hợp đồng ủy quyền cho bà L việc ủy quyền được Phòng công chứng B''chứng nhận số 054562 ngày 24/12/2012. Theo hợp đồng ủy quyền, bà L được quyền thay mặt, nhân danh ông B và bà T được quyền thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ của ông B bà T, của bà L hoặc bên thứ 3: bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bất động sản. Thời hạn ủy quyền là 03 tháng.

Do cần tiền đóng thuế nhà cho ông B, bà T và trang trải việc kinh doanh nên bà L mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q' của ông B, bà T để thế chấp vay tiền. Khi mượn giấy tờ nhà đất của ông B, bà T, bà có cam kết sau 20 ngày sẽ hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ và khi đó gia đình ông B sẽ mặc nhiên được xóa hết số tiền nợ 700.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2013 giữa bà L và ông B bà T có lập cam kết về việc mượn toàn bộ bản chính giấy tờ nhà. Giấy cam kết quy định rõ, trong thời gian 20 ngày bà L có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu cho gia đình ông B bà T.

Ngày 25/01/2013, bà có vay của ông K số tiền là 2.500.000.000 đồng và bà đã thế chấp toàn bộ giấy tờ nhà đất nêu trên cho ông K dưới hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng B'' chứng nhận mục đích để bảo đảm khoản vay trên. Theo đó nếu hết thời gian 03 tháng bà L không trả được số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông Tuấn thì ông được quyền thực hiện các quyền theo quy định trong hợp đồng mua bán nhà. Như vậy, quan hệ chuyển nhượng mua bán giữa bà và ông K thực chất là quan hệ vay mượn tiền và bà có cung cấp giấy vay mượn nêu trên cho Tòa án.

Do quan hệ chuyển nhượng mua bán giữa bà và ông K là quan hệ vay mượn nên bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P' giữa bà và ông K, giữa ông K và bà O và giữa bà O với ông H1. Đồng thời hủy phần cập nhật biến động sang tên cho ông K, bà O và ông H1.

Về việc mua bán giữa ông K với bà O, giữa bà O với ông H1 bà cho rằng người mua nhà phải có nghĩa vụ xem xét thực tế nhà và đất trước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng bà O, ông H1 phải biết nhà đang có tranh chấp. Vì vậy, việc mua bán giữa ông K và bà O, giữa bà O g với ông H1, bà L không chịu trách nhiệm.

Do gia đình bà T còn thiếu tiền hợp thức hóa nhà là 700.000.000 đồng nên bà yêu cầu gia đình bà T phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng cộng với tiền lãi suất là 9%/năm. Tổng cộng số tiền là 1.113.350.000 đồng. Bà L đồng ý làm tròn số tiền là 1.113.000.000 đồng

Trong trường hợp bà L phải bàn giao nhà và đất nêu trên cho gia đình bà T, bà L đồng ý hoàn trả số tiền gốc và lãi cho ông K là 3.000.000.000 đồng, thời

hạn và phương thức chi trả bà yêu cầu được thanh toán thành nhiều đợt trong vòng 02 năm.

- *Những, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :*

+ Ông K và bà M đồng thời bà M cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông K trình bày:

- Vợ chồng bà có cho bà L vay số tiền là 2.500.000.000 đồng và phía bà L có thế chấp cho vợ chồng bà nhà và đất tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh do ông B và bà T đứng tên chủ sở hữu.

Ông B và bà T đã ủy quyền cho bà L được "thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên A, bên B hoặc của bên thứ ba, bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh" bằng hợp đồng ủy quyền số 054562, quyển số 12 ngày 21/12/2012 tại Phòng Công chứng B''giữa ông B bà T cho bà L.

Vợ chồng bà thống nhất cho bà L vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, lãi trả trước vào đầu tháng. Để đảm bảo cho khoản vay hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà số 46 đường C'tại Phòng Công chứng B'' có số công chứng là 003971, quyển số 01 ngày 26/01/2013, cam kết thỏa thuận trong thời gian 03 tháng, bà L sẽ trả lại cho vợ chồng bà 2.500.000.000 đồng và hai bên sẽ ra công chứng hủy hợp đồng mua bán nêu trên. Nếu sau thời hạn 03 tháng, bà L không trả tiền cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà được quyền đăng bộ sang tên thực đối với nhà số 46 đường C'.

Thực hiện theo hợp đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho bà L, cụ thể như sau: Ngày 26/01/2013, sau khi công chứng xong vợ chồng bà giao cho bà L 1.000.000.000 đồng; đến 11 giờ 00 cùng ngày vợ chồng bà giao tiếp 500.000.000 đồng; đến 20 giờ 00 cùng ngày vợ chồng bà giao tiếp 1.000.000.000 đồng.

Sau đó, bà L về suy nghĩ đã thương lượng với vợ chồng bà và yêu cầu bán luôn cho vợ chồng bà căn nhà số 46 đường C'và đưa ra giá là 3.000.000.000 đồng. Vì vậy, vợ chồng ông B và bà L ký tiếp hợp đồng mua bán nhà và đất đối với nhà 46 đường C'bằng giấy tay xem như là phụ lục hợp đồng đối với hợp đồng mua bán nhà ngày 26/01/2013. Theo hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng thì giá mua bán là 2.500.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông đã giao đủ cho bà L số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Sau đó, vợ chồng ông đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên và bán lại căn nhà trên cho bà O với giá 3.000.000.000 đồng tại Phòng Công chứng B'' theo hợp đồng mua bán có số công chứng là 03289, quyển số 01 ngày 24/01/2014.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời ông K, bà M có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

+ *Bà O do ông V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông V xin rút toàn bộ yêu cầu trước đây của bà O đối với ông K và bà M. Bà O xác định không có yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án này. Ông V có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

+ Ông H1 trình bày:

Ngày 01/11/2019, ông và bà O ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P'. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng P' chứng thực (số công chứng 027969, quyển số 11 TP/VPCC-SCC/HĐGD). Giá mua bán 10.300.000.000 đồng. Ngày 26/11/2019, ông được UBND quận P' cập nhật sang tên theo hồ sơ số 003219CN006. Nay ông têu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 01/11/2019 đối với tài sản là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P' là nhà của ông bà buộc những người đang ở trên đất và nhà số 46 đường C', phường Q', quận P' phải bàn giao nhà cho ông.

+ Bà P, G1 trình bày:

Bà P, bà G1 không có bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến vụ án và không có đóng góp gì đối với việc mua bán, xây dựng căn nhà số 46 đường C', phường Q', quận P'. Các bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

+ Các cháu K1, Q1, V1 (cháu K1, Q1, V1 do ông R là cha ruột và bà P là mẹ ruột làm người đại diện hợp pháp); Cháu T1, T2 (cháu T1, T2 do ông Q là cha ruột và bà G1 là mẹ ruột làm người đại diện hợp pháp; Cháu Y, L1, Đ1 (cháu Y, L1, Đ1 do ông A là cha ruột và bà N là mẹ ruột làm người đại diện hợp pháp) đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ủy ban nhân dân quận P' do bà H1 và bà M1 làm người đại diện theo ủy quyền có lời khai thể hiện:

Về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ &TSKGLVĐ và biến động từ sau khi cấp Giấy chứng nhận cho đến ngày 08/11/2016 liên quan đến nhà số 46 đường C', phường Q', quận P', Ủy ban nhân dân quận P' đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận P' – do bà N1 làm người đại diện theo ủy quyền có lời khai thể hiện:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận P' đã thực hiện việc đăng ký biến động đối với nhà số 46 đường C', phường Q', quận P', Ủy ban nhân dân quận P' đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

+ Phòng Công chứng B'' – Thành phố Hồ Chí Minh – do bà T Hiền làm người đại diện theo ủy quyền có lời khai thể hiện:

Về Hợp đồng ủy quyền số 054562 ngày 21/12/2012 có nội dung là bà L được quyền thay mặt ông B và bà Thu "bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh" và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003971 ngày 26/01/2013 giữa bên bán là bà L đại diện theo ủy quyền của ông B và bà T với bên mua là ông K. Phòng Công chứng B'' đã thực hiện đúng quy

định, nay nguyên đơn khởi kiện Phòng công Chứng B'' đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa

+ Văn phòng Công chứng P' do ông I1 (Trưởng Văn phòng Công chứng P') làm người đại diện theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Trình tự, thủ tục và nội dung giao dịch dân sự được công chứng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 027969, quyển số 11 TP/VPCC-SCC/HĐG ngày 01/11/2019 đối với tài sản là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P' giữa ông H1 với bà O, Văn phòng Công chứng B'' đã thực hiện đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa

Tại Bản án số 390/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận P' đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129, Điều 582, Điều 451, Điều 454 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 123, Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 120 Luật nhà ở năm 2015;

- Căn cứ Điều 95 Luật đất đai năm 2014;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông bà T, ông Q, ông R, bà N.

Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với tài sản là nhà, đất tọa lạc tại số 46 đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lvới ông K được Phòng Công chứng B'' chứng nhận ngày 26/01/2013 số công chứng 003971.

Buộc bà L có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị nhà và đất cho các nguyên đơn là bà T, ông Q, ông R, bà N theo chứng thư thẩm định của Công ty TNHH E' thẩm định gía tài sản đối với nhà đất tại số 46 đường C', phường Q', quận P' là 25.524.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng mua bán nhà giữa ông K bà M với bà O; hợp đồng mua bán nhà giữa bà O với ông H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về tuyên hủy cập nhật biết động thay đổi chủ sở hữu sang tên ông K ngày 15/3/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang tên bà O ngày 13/02/2014 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang tên ông H1 ngày 26/11/2019.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L về việc buộc các nguyên đơn là các ông B, bà T, ông Q, ông R, bà N phải trả chi phí dịch vụ thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và nộp thuế đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại nhà đất số 46 đường C', phường Q', quận P'.

Ghi nhận sự tự nguyện của các ông bà T, ông Q, ông R, bà N đồng ý thanh toán cho bà L số tiền là 1.113.000.000 đồng (một tỷ một trăm mười ba triệu đồng) (trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 413.000.000 đồng).

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O về việc buộc ông K bà M bàn giao nhà.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 46 đường C', phường Q', quận P'.

Buộc các nguyên đơn là các ông bà T, ông Q, ông R, bà N và những người đang cư ngụ là các ông bà T, ông Q, ông R, bà P, cháu K1, cháu Q1, bà G1, cháu T1, cháu T2, cháu V1, ông A, bà Y, cháu L1, cháu Đ1, ông N tại nhà đất số 46 C' phải bàn giao nhà và đất ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Số tiền 133.524.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn đồng) do bà L phải chịu, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu số 0012208 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận P', bà L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 112.524.000 đồng (một trăm mươi hai triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Bà T (sinh năm 1955) không phải đóng án phí do thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Các ông, bà Q, R, N phải chịu số tiền án phí là 45.390.000 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm chín mươi ngàn đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các ông, bà đã nộp theo Biên lai thu số 0070551 ngày 17/6/2020 là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) và Biên lai thu số 07420 ngày 09/10/2013 là 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận P'. Các ông bà Q, R, N phải nộp thêm số tiền án phí là 4.090.000 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho ông H1 theo Biên lai thu số 0020256 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P'.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng cho bà O theo Biên lai thu số 01062 ngày 20/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P'.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/9/2020, nguyên đơn bà T, ông Q, ông R và bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2020, bị đơn bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà T có ông A đại diện theo ủy quyền, ông Q, ông R và bà N thống nhất trình bày: Các ông bà thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu tất cả các hợp đồng mua bán nhà, đất.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Minh là người có quyền và nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Minh và bà Hương.

- Đề nghị hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất tên ông K, bà O và ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn bổ sung yêu cầu bà L, ông K và vợ là bà M, bà O, ông H1 và Phòng Công chứng số B'' cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho các nguyên đơn 1.050.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng mua bán vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu tất cả các hợp đồng mua bán nhà; đất, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Minh là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, đề nghị hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất tên ông K, bà O và ông H1:

Bị đơn bà L yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung, cụ thể:

- Về tố tụng:

+ Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo giá trị nhà, đất tại theo giá thẩm định cho các nguyên đơn 25.524.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

+ Cấp sơ thẩm tính án phí chưa đúng, cụ thể:

Trong vụ án này bà L có yêu cầu phản tố đối với các nguyên đơn về số tiền hợp thức hóa nhà còn thiếu là 700.000.000 đồng và lãi suất là 9%/năm. Tổng cộng số tiền là 1.113.350.000 đồng. Bà L đồng ý làm tròn số tiền là 1.113.000.000 đồng và buộc các nguyên đơn phải thanh toán cho bà L khoản tiền này nhưng chỉ tuyên một mình nguyên đơn là bà Thu phải chịu án phí là thiếu sót.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Minh có 02 yêu cầu khởi kiện gồm tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất và yêu cầu công nhận quyền sở hữu, buộc các nguyên đơn bàn giao nhà nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho đóng án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất là thiếu sót.

Cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách đương sự: Cụ thể xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P' là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không đúng vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không có tư cách pháp nhân. Đương sự trong vụ án này phải là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về nội dung: Tòa sơ thẩm tuyên bà L phải bồi thường cho các nguyên đơn 25.524.000.000 đồng là không có căn cứ, không đúng qui định pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông H1 trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn và phía bị đơn. Ông H1 xác định việc mua bán nhà, đất giữa ông và bà O là phù hợp qui định của pháp luật. Ông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật sang tên chủ sở hữu tài sản. Thông qua việc chuyển tiền thanh toán nợ của bà O cho Ngân hàng C3 để giải chấp căn nhà số 46 đường C', phường Q', quận P', Thành phố Hồ Chí Minh ông tin tưởng việc mua bán nhà, đất thông qua Ngân hàng là hợp pháp. Đồng thời, thực tế ông là người kinh doanh nhà, đất, nên có đến xem nhà, đất 02 lần, do nhà đóng cửa không có người ở nên không vào xem nhà trực tiếp. Khi mua nhà, đất ông không biết việc nhà, đất trên đang tranh chấp, bà O không thông báo cho ông biết. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục mua bán và có nhu cầu bán nhà và Tòa sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án ông mới biết được thông tin nhà, đất đang tranh chấp. Ông không có lỗi trong việc mua bán nhà, đất, giao dịnh mua, bán nhà, đất là hợp pháp và ông là người ngay tình.

Ông H1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận P' đưa vụ án ra xét xử ngày 19/9/2018, ngày 29/9/2020 các nguyên đơn có đơn kháng cáo gửi qua đường bưu điện, ngày 7/10/2020 bị đơn bà L có đơn kháng cáo. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

1. Căn cứ việc xác nhận giữa ông K bà M và bà L có cơ sở xác định giao dịch giữa 02 bên là vay tiền nhưng lại ký hợp đồng mua bán nhà. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu do giả cách là đúng.

2. Ngày 14/11/2013, Tòa án sơ thẩm nhận đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cáp tạm thời của nguyên đơn về việc cấm chuyển dịch tài sản nhưng không

giải quyết đơn dẫn đến nhà, đất đang tranh chấp đã tiếp tục chuyển nhượng cho những người khác.

3. Khi ông K và bà O giao dịch căn nhà 46 đường C' thì Tòa án đang giải quyết tranh chấp đối với bất động sản này giữa bà T và bà L và giữa bà L với vợ chồng ông K nên giao dịch này vô hiệu. Tòa sơ thẩm nhận định, ông K và bà L không thông báo cho bà O biết tài sản có tranh chấp là do lỗi của ông K và bà M và là cơ sở xác định lỗi khi các bên tranh chấp là không đúng.

4. Tương tự, hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà O và ông H1 cũng vô hiệu như phân tích trên. Việc xác định lỗi khi giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết khi các đương sự có yêu cầu.

5. Cấp sơ thẩm xác định buộc bà L bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn 25.524.000.000 đồng là không có cơ sở

Do các giao dịch mua bán nhà, đất giữa các đương sự đều vô hiệu, cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nói trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, do bản án sơ thẩm có sai sót về tố tụng.

Vì vậy, để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn là bà L .

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận P' đưa vụ án ra xét xử ngày 19/9/2018, ngày 29/9/2020 các nguyên đơn có đơn kháng cáo gửi qua đường bưu điện, ngày 7/10/2020 bị đơn bà L có đơn kháng cáo. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo trong hạn luật định.

[1.2] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng mua bán nhà, hủy cập nhật biến động quyền sở hữu", bị đơn cư trú tại quận P', Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân Quận P', Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự có mặt và vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, bà M, Phòng Công chứng B'', Nguyễn Thị Thanh O có ông U và ông V đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P', Ủy ban nhân dân quận P', bà P, bà G1, Công ty TNHH S có bà L đại diện theo pháp luật, Văn phòng Công chứng P' đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng

vắng mặt không lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.4] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P' tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Xét, đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động. Khi giải quyết tranh chấp mà hợp đồng bị vô hiệu, người mua đã được cập nhật nội dung biến động thì Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng. Tòa án xác định nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ai thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận cho phù hợp với quyết định của bản án. Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quân P' là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không đúng vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P' không có tư cách pháp nhân.

[1.5] Tại cấp sơ thẩm bà O có đơn rút yêu cầu độc lập về việc buộc ông K và bà M phải bàn giao nhà. Xét, việc rút yêu cầu độc lập của bà O là hoàn toàn tự nguyện không trái pháp luật theo Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập này là có căn cứ.

[1.6] Bản án sơ thẩm số 390/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận P' ban hành không đúng theo hướng dẫn của Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/1/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về việc ban hành một số biểu mẫu trong tố tụng dân sự thì (Mẫu số 52) Bản án sơ thẩm chỉ ghi họ tên của Hội thẩm nhân dân không ghi chức vụ, nghề nghiệp của Hội thẩm nhân dân.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, đề nghị tuyên vô hiệu tất cả các hợp đồng mua bán nhà, đất, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan và hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất tên ông K, bà O và ông H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Về Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2012 giữa ông B bà T với bà L: Xét, phía nguyên đơn có yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2012 giữa ông B bà T với bà L. Bị đơn bà L cũng đồng ý. Nhận thấy:

Về hình thức hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền lập năm 2012, có công chứng chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nội dung công việc thực hiện theo ủy quyền *"Bên được ủy quyền được quyền nhân danh bên ủy quyền thực hiện giao dịch thế chấp, chuyển nhượng đối với bất động sản là nhà đất tại 46 đường C', phường Q', quận P'..."*, theo thỏa thuận này thì thời hạn hợp đồng ủy quyền là 03 tháng (21/12/2012 đến ngày 21/03/2013).

Căn cứ Điều 582 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng ủy quyền trên đương nhiên hết hiệu lực do các bên thỏa thuận mà không cần thiết phải tuyên hủy hợp đồng ủy quyền.

[2.1.2] Về Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông K và bà M:

Phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 46 đường C', phường Q', quận P' theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng B'' chứng nhận ngày 26/01/2013 số công chứng 003971 giữa bà L với ông K do vô hiệu. Bị đơn bà L đồng ý vì cho rằng đây là giao dịch giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa bà với ông K, bà M đồng thời với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông K không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn và bị đơn. Ông K, bà M đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà hai bên đã ký.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa bà L và vợ chồng ông K bà M thừa nhận có quan hệ vay tiền, số tiền vay là 2.500.000.000 đồng và ký hợp đồng mua bán nhà là đảm bảo cho số nợ vay của bà L. Hai bên lập biên bản cam kết thỏa thuận ngày 25/01/2013 thể hiện ký hợp đồng mua bán nhà trên là để đảm bảo cho khoản nợ vay. Việc giao dịch mua bán của các bên không thể hiện thời điểm bàn giao nhà. Thực tế các nguyên đơn vẫn cư trú tại căn nhà trên cho đến hiện nay.

Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay mượn vi phạm Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Xét, hợp đồng mua bán nhà giữa bà L với ông K bà M là giả tạo nên đã vô hiệu từ thời điểm xác lập do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do hợp đồng vay tiền vẫn phát sinh hiệu lực. Bà L đồng ý trả lại cho ông K bà M số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng xin kéo dài thời hạn thanh toán là 02 năm. Tuy nhiên, ông K bà M không yêu cầu giải quyết số tiền vay trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét và xác định ông K, bà M có quyền khởi kiện bà L trong vụ án khác về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là phù hợp.

[2.1.3] Về Hợp đồng mua bán ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với bà O.

Xét, vụ án được thụ lý giữa nguyên đơn bà T và bị đơn bà L ngày 26/1/2013, sau đó, ngày 20/5/2014 bà O khởi kiện ông K tại Tòa án nhân dân quận P' cùng đối tượng tranh chấp là quyền sở hữu nhà, đất số 46 đường C', phường Q', quận P'. Ngày 19/8/2014, Tòa án quận P' nhập vụ án tranh chấp giữa bà O và ông K vào vụ án L và ông K, bà O được xác định là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Theo Hợp đồng mua bán ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 46 đường C', phường Q', quận P' được Phòng Công chứng B'' chứng nhận ngày 24/01/2014 số công chứng 003289 giữa ông K, bà M với bà O. Có cơ sở xác định

việc giao dịch mua bán nhà, đất giữa ông K và bà O xảy ra trong thời gian Tòa án nhân dân quận P' thụ lý giải quyết tranh chấp nhà đất nói trên.

Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch về nhà ở theo qui định Khoản 1, điểm c Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005 là: "*Không có tranh chấp về quyền sở hữu*", Điều 118 luật nhà ở năm 2014 thì: "*Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu*" và theo qui định Điều 188 Luật đất đai 2013 thì "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Đất không có tranh chấp*".

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 thì điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là "*Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội*." Và Điều 123 Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội: "*Giao dịch dân sự có Mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu*".

Như vậy, việc ông K, bà M bán nhà, đất đang tranh chấp, khiếu kiện cho bà O là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Hợp đồng mua bán ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 46 đường C' phường Q', quận P' được Phòng Công chứng B'' chứng nhận ngày 24/01/2014 số công chứng 003289 giữa ông K, bà M với bà O được xác định vô hiệu.

Nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 46 đường C' phường Q', quận P' được Phòng Công chứng B'' chứng nhận ngày 24/01/2014 số công chứng 003289 giữa ông K, bà M với bà O vô hiệu.

[2.1.4] Xét, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông H1:

Các nguyên đơn cùng có yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 46 đường C', phường Q', quận P' theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà O và ông H1 ký ngày 01/11/2019 được Văn phòng Công chứng P' chứng thực số 027969 là vô hiệu.

Ông H1 có đơn yêu cầu độc lập không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà O đã ký, đồng thời buộc những người đang ở trong căn nhà trên phải bàn giao nhà cho ông. Xét, Hợp đồng mua, bán nhà đất giữa ông H1 và bà O được xác định là vô hiệu, bởi lẽ:

Thứ nhất, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà O và ông H1 ký ngày 01/11/2019 xảy ra trong thời gian Tòa án Nhân dân Quận P' thụ lý giải quyết tranh chấp nhà đất nói trên giữa bà L và ông K và bà O như phân tích trên.

Thứ hai, ông H1 không phải là người mua tài sản qua Ngân hàng ngay tình bởi lẽ ông H1 chỉ giải ngân số tiền mua nhà, đất trên cho Ngân hàng để giải chấp khoản nợ cho bà O. Ông H1 không phải là người mua nhà đất theo thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo của Ngân hàng theo qui định của Pháp luật.

Xét, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định ông H1 là người thứ ba ngay tình và giao dịch giữa ông bà O và ông H1 không bị vô hiệu là không đúng.

Cấp sơ thẩm nhận định ông H1 không thể biết được giao dịch mua bán nhà ban đầu giữa bà L với ông K, bà M giả tạo là đúng. Tuy nhiên, người giao dịch với ông K là bà O chứ không phải là ông K và bà M. Bà O đã biết được nhà, đất mà bà bán cho ông H1 đang bị Tòa án nhân dân quận P' giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất giữa bà L, ông K và tranh chấp giữa bà O và ông K. Việc ông H1 không biết giao dịch vô hiệu trước đó giữa bà L với ông K, bà M giả tạo nên vô hiệu chỉ là căn cứ xác định lỗi của các đương sư trong giao dịch vô hiệu để bồi thường, không phải là căn cứ xác định tính pháp lý của hợp đồng mua bán nhà, đất giao dịch giữa bà O và ông H1.

Quan điểm của ông H1 cho rằng ông mua nhà và đất nói trên khi bà O đang thế chấp cho Ngân hàng và việc ông không nhận nhà vì tin tưởng việc Ngân hàng thông báo cho ông việc nhà có người thuê trong thời hạn 02 tháng để xác định ông không có lỗi trong giao dịch với bà O cũng là căn cứ để xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[2.1.5] Về kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy các cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang tên ông K ngày 15/3/2013; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang tên bà O ngày 13/02/2014 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu sang tên ông H1 ngày 26/11/2019, Hội đồng xét xử xét thấy, việc các chủ sở hữu được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận trên cơ sở các hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu là không đúng với quy định của pháp luật. Nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lvề việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Về tố tụng:

Xét, trong toàn bộ hồ sơ và xác nhận của đương sự tại phiên tòa thì tại cấp sơ thẩm các nguyên đơn không có yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại do các hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu. Nhưng bản án sơ thẩm buộc bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho các nguyên đơn theo chứng thư thẩm định của Công ty TNHH Savills Việt Nam thẩm định giá tài sản đối với nhà đất tại số 46 đường C' là 25.524.000.000 đồng. Phía bà L kháng cáo cho rằng bản án đã vi phạm tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự là có căn cứ.

Cấp sơ thẩm tính án phí chưa đúng, cụ thể:

- Trong vụ án này bà Lcó yêu cầu phản tố đối với các nguyên đơn về số tiền hợp thức hóa nhà còn thiếu là 700.000.000 đồng và lãi suất là 9%/năm. Tổng cộng số tiền là 1.113.350.000 đồng. Bà L đồng ý làm tròn số tiền là

1.113.000.000 đồng và buộc các nguyên đơn phải thanh toán cho bà L các nhưng chỉ tuyên một mình nguyên đơn là bà T phải chịu án phí là không đúng.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông H1 có 02 yêu cầu độc lập gồm tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất và yêu cầu công nhận quyền sở hữu, buộc các nguyên đơn bàn giao nhà nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho đóng án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất là thiếu sót.

[2.2.2] Về nội dung: Tòa sơ thẩm xác định Hợp đồng mua, bán nhà đất giữa bà L và ông K và bà T vô hiệu do là hợp đồng giả cách nên tuyên bà L phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do cho các nguyên đơn 25.524.000.000 đồng theo giá trị thẩm định toán bộ căn nhà là vượt quá yêu cầu khởi kiện vì tại cấp sơ thẩm các nguyên đơn đều không có yêu cầu này với bà L. Đồng thời, việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu phải căn cứ vào lỗi của tất cả các bên khi tham gia giao dịch.

[2.3] Ngoài ra, bị đơn bà L có yêu cầu phản tố với các yêu cầu của các nguyên đơn phải trả chi phí dịch vụ là 700.000.000 đồng cùng với tiền lãi suất là 9%/năm, tính từ tháng 02/2014 đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2020). Số tiền cụ thể bà L yêu cầu là 1.113.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm phúc thẩm các nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là có cơ sở.

Từ những phân tích trên do các hợp đồng mua, bán nhà đất giữa bà Lvới ông K, bà M; giữa ông K bà M với bà O và Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà O và ông H1 đều vô hiệu nhưng do cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm, các nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nên để đảm bảo hai cấp xét xử cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm giao về Tòa án nhân dân quận P' giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm hủy toàn bộ nên án phí sẽ được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho người kháng cáo án phí tạm nộp.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà T, ông Q, ông R, bà N và kháng cáo của bị đơn bà L.

Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 390/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân quận P' về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền, hủy cập nhật biến động quyền sở hữu".

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận P' để xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm hủy toàn bộ nên án phí sẽ được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà L phí tạm nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0071111 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận P'.

Hoàn lại cho bà T và ông Q, R, N án phí tạm nộp 1.200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0071037 ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận P'.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận P' ;
- Chi cục THADS Q.P';
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương