

**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: 510/2018/DS-PT

Ngày: 23/5/2018

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Liên**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Liên Minh**

Ông **Hồ Minh Cường**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thùy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14/5/2018 và ngày 23/5/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 720/2015/TLPT-SA ngày 12 tháng 11 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 555/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo đính chính số 555/2015/TBTA ngày 25/12/2015 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1262/2018/QĐPT-DS ngày 22/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2386/2018/QĐPT ngày 18/4/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1911. Chết ngày 12/7/2014

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà B: Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1951.

2. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1951 (có mặt)

Địa chỉ: 55/7 Đường A, khu phố 10, Phường E, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: Ông **Bùi Đức M**, sinh năm 1952; địa chỉ: 242/2 Đường H, Phường M, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04944, quyền số 3, ngày 19/3/2014, lập tại Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Đinh San H**, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ tạm trú: E4/1 Đường D, khu phố 5, thị trấn F, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh San H: Luật sư **Phan Thanh H** - Văn phòng Luật sư Phan Thanh H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 51 Đường L, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông **Đinh San H**, sinh năm 1958; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 035873, ngày 16/11/2011, lập tại Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà **Đinh Kim N**, sinh năm 1991

Địa chỉ: Úc.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngân: Ông **Đinh San H**, sinh năm 1958; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 13567, quyền số 6, ngày 23/6/2015, lập tại Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 59 Đường A, khu phố 10, Phường E, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư **Trần Anh T** - Văn phòng luật sư Trần Ngọc B, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Nguyễn Mỹ L**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 59 Đường A, khu phố 10, Phường E, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 521 Đường K, Phường R, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận B: Bà **Võ Thị Kim H**, sinh năm 1972; chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường

Quận B; địa chỉ: 1242/2 Đường M, Phường T, Quận B; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2265/GUQ-UBND ngày 02/12/2015) (có mặt).

5. Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 94-96 Đường Z, Phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng K: Ông **Đỗ Hà H**; chức vụ: Trưởng phòng; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

6. Văn phòng Thừa phát lại Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 789A Đường Y, Phường U, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Thừa phát lại Quận X: Ông **Phạm Xuân T**, sinh năm 1990; địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2017) (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Q là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, ông Trần Văn Q là nguyên đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Trần Thị B - do ông Bùi Đức M đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà Trần Thị B là mẹ ruột của ông Trần Văn Q, đã bệnh chết ngày 12 tháng 7 năm 2014. Ông Q là người thừa kế duy nhất của bà B. Căn nhà số 55/7 (số cũ F5/27) Đường A, Phường E, Quận B có nguồn gốc là của bà Trần Thị B và chồng là ông Lưu Quang N (chết năm 1990) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 291/2002 ngày 28/03/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Bà B với ông H và bà T không có quan hệ mua bán căn nhà trên. Việc bà B có ký văn bản ủy quyền cho ông Q tại Phòng Công chứng K là do nhầm lẫn. Mặt khác việc ký ủy quyền này Công chứng viên đã không thực hiện đúng quy định pháp luật, cụ thể không cho tiến hành ký văn bản trước mặt công chứng viên, không được ký tại trụ sở văn phòng công chứng, không đọc nội dung cho bà B, ông Q không hiểu nội dung và mục đích ủy quyền, việc ủy quyền này cũng không có người làm chứng cho ông Q. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/12/2006 giữa bà B và ông Q là vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng này.

Đối với hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/01/2006 giữa ông Trần Văn Q với ông Đinh San H và bà Trần Thị T là không có thật bởi lẽ, ông Q có thiếu nợ ông H số tiền 135.000.000 đồng. Vì do không biết chữ, ông H yêu cầu ông Q ký một số giấy tờ nhà để cầm cố thế chấp nhà trả tiền cho ông H. Ngoài ra, việc lập hợp đồng mua bán nhà này cũng vi phạm ở một số điểm như tại phần ký kết

dưới chữ ký của ông Q nội dung thể hiện có người làm chứng đọc lại cho ông Q, nhưng người làm chứng này không được công chứng viên đề cập trong phần chứng thực, cũng tại trang ký kết thì không đánh dấu trang, về hình thức tại trang lời chứng của công chứng viên có phong chữ nhỏ hơn, không đánh số trang và ghi năm công chứng không đúng (ghi năm 2006, thực tế là năm 2007). Về nội dung thì căn nhà trên không được thực hiện việc khai di sản đúng quy định pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà được lập tại Phòng Công chứng K có chữ ký của ông Q với ông H và bà T là vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng này. Nguyên đơn xác nhận hiện ông Q chỉ thiếu nợ ông H và bà T số tiền 135.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này cho ông H và bà T.

Đối với Vi bằng lập ngày 06/09/2011 thì ông Q xác định không được nghe lại đúng nội dung của văn bản thỏa thuận nên không đồng ý với vi bằng này. Nguyên đơn thống nhất đơn giá nhà đất theo biên bản định giá ngày 17/5/2010, nhà đất có giá trị là 4.218.248.000 đồng.

**** Ông Đinh San H là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T và bà Đinh Kim N trình bày:***

Năm 2007, ông và vợ là bà Trần Thị T có mua căn nhà số 55/7 (số cũ F5/27) Đường A, Phường E, Quận B với ông Trần Văn Q (ông Q có văn bản ủy quyền của bà Trần Thị B), giá mua bán là 95 lượng vàng SJC. Hai bên có lập hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng K, ông đã giao đủ tiền vàng cho ông Q, nhưng phía ông Q chưa giao nhà. Sau đó, ông mới biết bà B là Mẹ Việt Nam anh hùng, nên ông đã tự nguyện để bà B ở đó cho đến khi qua đời (đây cũng phù hợp ý nguyện của bà B tại biên bản hòa giải lập ngày 15/01/2008 tại Tòa án nhân dân Quận B). Trước yêu cầu của ông M đại diện cho ông Q thì ông không đồng ý bởi vì các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng mua bán nhà được lập theo sự tự nguyện của các bên và phù hợp quy định pháp luật. Về nội dung: ông Q, bà B đủ điều kiện định đoạt căn nhà trên. Do đó, ông đề nghị giữ nguyên các văn bản này và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông. Ngày 06/09/2011 Văn phòng Thừa phát lại Quận X đã lập Vi bằng đối với văn bản thỏa thuận thể hiện việc ông Q đã nhận 95 lượng vàng SJC. Thống nhất đơn giá nhà đất theo biên bản định giá ngày 17/5/2010, nhà có giá trị là 4.218.248.000 đồng.

**** Ông Nguyễn Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Vào năm 2002, ông có mua một phần đất kế bên nhà bà B do trực tiếp bà B ký giấy tay. Ông đã nhận đất sử dụng, ông chưa thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng đất đã mua của bà B vì tại thời điểm năm 2002 bà B chưa được cấp giấy chứng nhận. Hơn nữa lúc ấy ông Q đang thế chấp toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận căn nhà 55/7 (số cũ F5/27) Đường A, Phường E, Quận

B cho ông H và bà T. Việc tranh chấp giữa ông Q với ông H và bà T thì ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông thống nhất với ý kiến của ông M và không có ý kiến gì thêm. Thống nhất đơn giá nhà đất theo biên bản định giá ngày 17/5/2010, nhà có giá trị là 4.218.248.000 đồng.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Ông Bùi Đức M là người đại diện theo ủy quyền của ông Q yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/01/2007 giữa ông Trần Văn Q với ông Đinh San H và bà Trần Thị T vì hợp đồng này vi phạm pháp luật, cụ thể người làm chứng không có tên trong lời của công chứng, phong chữ của trang lời chứng không thống nhất và khác với các phong chữ của trang hợp đồng. Ngoài ra, ông còn yêu cầu tuyên bố văn bản đề nghị nhận thừa kế lập ngày 18/12/2006 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/12/2006 có chữ ký và điểm chỉ của ông Trần Văn Q với bà Trần Thị B tại Phòng Công chứng K là vô hiệu. Bởi vì, Văn bản đề nghị nhận thừa kế được lập để xác định di sản thừa kế của ông Lưu Quang N, sau khi lập văn bản này thì chưa được tiến hành niêm yết đúng trình tự thủ tục mà các bên đã thực hiện việc ủy quyền về tài sản, ngoài ra tại các văn bản trên chỉ thể hiện có người làm chứng cho bà B chứ không có người làm chứng cho ông Q, trong khi đó cả ông Q và bà B đều không biết đọc biết viết. Ông xác nhận ông Q có vay tiền của ông H số tiền 85.000.000 đồng từ năm 2000, ông Q có thể chấp cho ông H toàn bộ giấy tờ nhà. Toàn bộ việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên là do ông H tự đi làm. Đầu năm 2006, ông H đưa ông Q ra Phòng Công chứng K để làm thủ tục sang tên cho ông Q và tại đây ông H có đưa thêm cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng.

Ông Trần Văn Q thống nhất ý kiến của ông Bùi Đức M.

Luật sư Phan Thanh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh San H trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Các văn bản được lập tại Phòng Công chứng K là hoàn toàn phù hợp pháp luật. Cụ thể về Văn bản đề nghị nhận thừa kế, thì đây là văn bản đề nghị nhận thừa kế của ông Q và bà B đối với di sản thừa kế của ông Lưu Quang N chết để lại (Vì ông N và bà B là đồng sở hữu căn nhà F5/27 ấp S, xã D, huyện C nay là Phường E, Quận B). Việc kê khai di sản thừa kế đã được các đương sự thực hiện từ năm 2005, có thực hiện việc niêm yết công khai tại địa phương và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường E (theo văn bản số 689/CC2 ngày 21/06/2005 của Phòng Công chứng K). Như vậy, Văn bản nhận thừa kế lập ngày 18/12/2006 của ông Q và bà B là phù hợp pháp luật. Cùng ngày thì bà B lập hợp đồng ủy quyền cho ông Q được định đoạt toàn bộ căn nhà trên, hợp đồng này cũng hợp pháp. Từ đó, dẫn đến việc ông Q làm hợp đồng mua bán nhà trên với ông H và bà T cũng phù hợp quy định pháp luật. Riêng với ý kiến cụ thể về hình

thức hợp đồng cũng như cách thức tác nghiệp của Phòng Công chứng K thì Phòng Công chứng K cũng đã có văn bản trả lời là việc thực hiện công chứng dựa trên sự tự nguyện của các đương sự và đúng quy định pháp luật. Do đó, ông đề nghị giữ nguyên các văn bản trên.

Ông Đinh San H thống nhất ý kiến của luật sư Phan Thanh H, ông xác định ông Q làm hợp đồng mua bán nhà với ông là tự nguyện và đã nhận đủ tiền mua nhà là 95 lượng vàng. Việc nhận vàng đôi bên có lập thành văn bản và sau đó ông có đề nghị Văn phòng Thừa phát lại Quận X lập vi bằng đối với việc thỏa thuận nhận vàng của ông Q. Lúc bà B còn sống, ông Q và bà B đã hứa giao nhà cho ông bằng biên bản hòa giải ngày 15/01/2008 do Tòa án nhân dân Quận B lập ông đồng ý cho gia đình ở lại cho đến khi bà B qua đời ông sẽ lấy nhà nhưng kể từ bà B chết đến nay là 4 năm ông chưa được nhận nhà.

Ông Nguyễn Văn P thống nhất ý kiến của ông Bùi Đức M.

*** *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 555/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 450, 451, 453, 454, 581, 676 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 49 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B có người thừa kế tố tụng là ông Trần Văn Q.

Bác yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/01/2007 giữa ông Trần Văn Q với ông Đinh San H và bà Trần Thị T là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Q

Bác yêu cầu tuyên bố Văn bản nhận thừa kế lập ngày 18/12/2006 của ông Trần Văn Q và bà Trần Thị B là vô hiệu.

Bác yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/12/2006 giữa bà Trần Thị B với ông Trần Văn Q là vô hiệu.

3. Án phí:

Bà Trần Thị B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn Q chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 08647 ngày 17/07/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

Ngoài ra án sơ thẩm cũng tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2015 ông Bùi Đức M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Q và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho là cấp sơ thẩm chưa xem xét một cách đầy đủ, khách quan và toàn diện vụ án.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Ông Trần Văn Q có mặt tại phiên tòa và trình bày:

Do vụ việc này phải có ông M tham gia nên ông không có ý kiến nhiều. Ông xác định ngày 24/11/2014 khi hòa giải tại Tòa án Quận B ông M có thay ông đồng ý nhận số tiền ông H hỗ trợ 500.000.000đ thì ông Q sẽ rút đơn, nhưng lúc này ông H chỉ đồng ý cho 350.000.000đ, ông M không đồng ý nên bảo ông cứ để vụ án được tiếp tục. Việc ông H khai đã giao đủ tiền mua bán rồi mà còn đồng ý đưa thêm 350.000.000đ cho ông, nay tại phiên tòa phúc thẩm ông H lại chịu cho thêm 500.000.000đ là không hợp lý. Mà cho dù ông H có đưa thêm bao nhiêu đi nữa thì ông cũng không chịu, Tòa án phải xử là không có việc mua bán nhà giữa ông với vợ chồng ông H mới đúng. Ông thừa nhận có vay của ông H 135.000.000đ, nay ông đồng ý trả đủ cho ông H và yêu cầu Tòa án hủy các văn bản như hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng ủy quyền, văn bản khai nhận di sản thừa kế.

- Luật sư Trần Anh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P trình bày:

Ông P có yêu cầu khởi kiện và đã rút đơn, do tại vụ án này ông P không hiểu biết pháp luật nên không yêu cầu hủy các giấy tờ bên ông H, ông Q thực hiện giao dịch. Ông P nhận chuyển nhượng của bà B 360m² đất với giá 300.000.000đ vào năm 2002, chờ bà B làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận mới làm thủ tục tách thửa nhưng sau đó bên bà B thông báo dính đến việc mua bán với ông Đinh San H nên chưa hoàn tất thủ tục được. Theo Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hồ sơ chuyển nhượng thiếu văn bản công chứng chứng thực nhưng thực tế có xảy ra, được các bên thừa nhận có giao tiền, có giao đất thì không coi là hợp đồng vô hiệu. Do ông P ngay tình không hiểu biết pháp luật nên không có yêu cầu độc lập nhưng bà vẫn đề nghị hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về tòa sơ thẩm giải quyết lại.

- Luật sư Phan Thanh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày:

Ông P và luật sư của ông đòi hủy án sơ thẩm thì ông không đồng ý. Ngay từ khi thụ lý vụ án, ông P đã không có yêu cầu độc lập. Năm 2011 ông P có khởi kiện bà B, ông Q nhưng đã rút đơn vào năm 2013, có lời khai ông P là sẽ giải quyết đòi bà B ông Q trả bằng tiền mặt. Án sơ thẩm này có nhận định giành cho ông P quyền khởi kiện vụ bồi thường hoa màu hay chuyển nhượng đất bằng một

vụ án khác xét thấy là đúng. Tòa án không thể xử vượt quá yêu cầu khi người liên quan không có yêu cầu độc lập.

Việc kháng cáo của ông Q thấy không có cơ sở vì văn bản công chứng, hợp đồng ủy quyền, văn bản khai nhận di sản thừa kế đều do ông Q tự đi khai và có đơn yêu cầu Phòng Công chứng K thực hiện. Việc ông Q bà B khai nhận di sản thừa kế là vợ và con ông Lưu Quang N. Ủy ban nhân dân Quận B đã niêm yết hợp lệ từ ngày 21/6/2005 đến ngày 01/8/2005 không ai tranh chấp về tài sản về hàng thừa kế với bà B và ông Q. Việc niêm yết thực hiện trên 30 ngày nên đúng quy định của luật công chứng.

Ngày 17/01/2007 lập thủ tục đăng bộ, bà B và ông Q được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận ở trang bổ sung.

Ngày 18/01/2007 bà B ủy quyền cho ông Q toàn quyền định đoạt phần quyền sở hữu của bà B. Ngày 19/01/2007 ông Q đã bán nhà đất cho ông H, bà T bằng hợp đồng có công chứng và kèm theo là hợp đồng mua bán nhà viết tay giao nhận 95 lượng vàng vào ngày 19/01/2007 và 03/02/2007 nên việc mua bán đã hoàn tất. Ngày 06/9/2011 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận X ông Q đã thừa nhận có nhận đủ 95 lượng vàng và hứa giao nhà cho ông H. Cho nên việc kháng cáo của ông Q không có cơ sở nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc ông H muốn cho thêm ông Q 500.000.000đồng là muốn giải quyết chấm dứt kiện tụng của các bên, ông Q không đồng ý thì ông H xin rút lại ý kiến này.

- Ông Đinh San H trình bày:

Ông yêu cầu xử y án sơ thẩm, còn việc giao nhà của ông Q cho gia đình ông thì ông sẽ khởi kiện ông Q bằng vụ án khác. Nếu ngay hôm nay ông Q hẹn ngày giao nhà có sự đồng ý của ông P, ông sẽ hỗ trợ ngay cho ông Q 500.000.000đ như hồi ở sơ thẩm ông Q, ông M yêu cầu.

- Ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông yêu cầu hủy án sơ thẩm vì Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa ông, bà B và ông Q với diện tích đất là 360m² giá bán là 300.000.000đ làm giấy tay ngày 20/4/2002, giấy tay ghi Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu thửa số 10, tờ bản đồ số 73, giấy chứng nhận số 291 cấp ngày 8/3/2002 (trong giấy chứng nhận ghi cấp ngày 28/3/2002) do Ủy ban huyện C cấp.

- Ông Đinh San H có ý kiến tranh luận:

Theo ông Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ngày 20/4/2002 là giả vì lúc này bà B đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở rồi thì sao còn chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông P. Giấy chứng nhận

ra ngày 28/3/2002 mà bán cho ông P ngày 20/4/2002. Diện tích ghi không đúng $120m \times 30m = 360m^2$, trong khi đúng ra phải là $3.600m^2$, giấy này có 1 trang nhưng hai nét viết khác nhau. Bà B đã được cấp giấy chứng nhận thì bán rồi tách thửa cứ sao lại có việc bồi thường hoa màu. Ông nhớ có một biên bản ông P khai sẽ đòi bà B và ông Q trả cho ông P bằng tiền.

Khi ông mua nhà đất bà B và ông Q bán không thấy ông P dựng chòi mà chỉ có phần nhà $32,9m^2$ và phần 3 nhà chòi nhỏ do ông Q làm thêm chưa có ghi nhận trong giấy chứng nhận nhưng trong văn bản Thừa phát lại ông Q chịu giao luôn cho ông. Ông Q đã nhận đủ số vàng 95 lượng vàng SJC, ông Q cho biết lấy tiền nuôi tôm ở Bạc Liêu nên việc mua bán nhà đã hoàn thành từ năm 2007. Án sơ thẩm đã tuyên là đúng, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Kim H là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận B trình bày:

Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp mua bán nhà hay chuyển nhượng đất giữa các bên. Bà có yêu cầu Tòa án ghi nhận cụ thể, rõ ràng phần diện tích mua bán trong bản án để khi thi hành án được dễ dàng.

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

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự, luật sư có mặt và tham gia tranh luận đúng trình tự quy định, đương sự vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt hợp lệ. Về thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm quá hạn xét xử nhưng do có yếu tố khách quan, do nguyên đơn đưa ra các yêu cầu Tòa án phải thu thập thêm.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Q và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông P, nhận thấy:

Việc mua bán nhà giữa ông Q, ông H, bà T được lập tại Phòng Công chứng K, có số công chứng số 02283 quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2007 ông Q nhân danh cá nhân và được mẹ là bà B ủy quyền cho định đoạt theo hợp đồng số 38340 ngày 18/12/2006. Trước đó bà B và ông Q đã thực hiện việc nhận di sản thừa kế do ông Lưu Quang N chết để lại theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 291/2002 ngày 28/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp.

Trong phiên hòa giải ngày 15/01/2008 cụ B xác định không tranh chấp nhà đất với ông H bà T vì đã bán xong. Đối với chính sách gia đình liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng pháp luật không xâm phạm đến quyền lợi của cụ B, còn về giao dịch hành chính, tài sản cá nhân nếu cụ B giao dịch dân sự vẫn phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại bản án hành chính phúc thẩm số

1088/HC-PT ngày 26/8/2013 ghi nhận diện tích 1.040m² đất mà cụ Bay và cụ Lưu Quang N cùng sử dụng từ năm 1951 đến khi cụ Nghĩa chết là tài sản chung của vợ chồng.

Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà B và ông Q được Phòng Công chứng K thực hiện đúng quy định tại Điều 676 và Điều 49 Luật công chứng nên không thể tuyên vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2006 bà B ủy quyền cho ông Q toàn quyền định đoạt tài sản của bà đối với căn nhà và đất. Hợp đồng này thực hiện tại Phòng Công chứng K, có người làm chứng, thực hiện đúng quy định tại Điều 581 Bộ luật dân sự, phù hợp quy định của pháp luật nên không tuyên vô hiệu.

Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/01/2007 giữa ông Q với ông H và bà T được lập sau khi ông Q được bà B ủy quyền, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Giá trị mua bán ghi 100.000.000đ nhưng kèm theo là giấy bán giá 95 lượng SJC và năm 2011 còn có văn bản do Thừa phát lại lập giá 95 lượng vàng đã nhận đủ và ông Q đồng ý giao nhà. Hợp đồng mua bán có ghi sai năm 2007 thành 2006 nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng. Yêu cầu này của bên nguyên đơn cũng không có cơ sở để chấp nhận

Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của ông P, xét thấy đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà B và ông Q. Ông P có khởi kiện nhưng sau đó ông P đã rút đơn, Tòa án nhân dân Quận B đã ra quyết định đình chỉ số 271 ngày 07/10/2013. Trong vụ án này từ khi thụ lý, hòa giải đến khi xét xử trong đơn kháng cáo ông P đều không có yêu cầu tranh chấp hợp đồng giữa ông và ông Q, không đóng tạm ứng án phí nên không có cơ sở xem xét trong cùng vụ án này.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không buộc nguyên đơn phải giao nhà cho bị đơn vì bị đơn không yêu cầu. Ngày 24/7/2017 bị đơn ông H có đơn rút lại kiến nghị không yêu cầu ông Q phải giao nhà, ông H sẽ khởi kiện sau.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 555/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân Quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Văn P nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Bùi Đức M đại diện cho ông Q nộp Giấy xác nhận của bệnh viện tâm thần Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận: ông Q có đến khám và điều trị tại Khoa ngoại trú từ 25/01/2016 đến 20/5/2016 để bổ túc hồ sơ xin phục hồi chế độ chính sách thương binh nhưng ông M không có yêu cầu cụ thể về việc này.

Ông M cho là ông Dương Thanh H là người làm chứng trong hợp đồng mua bán nhà ngày 19/01/2007 nhưng Tòa án chưa hỏi rõ ông H về việc làm chứng này: lúc ký hợp đồng ông Q có hiểu biết sự việc mua bán nhà đất giữa ông H với ông Q không, ông Q có tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán không, ông Q có hiểu biết về việc ký tên trên hợp đồng không...? Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản xác minh gửi Công an Phường 15, Quận X. Căn cứ vào kết quả xác minh, Công an Phường 15, Quận X trả lời: ông Dương Thanh H, cư trú tại số 10/5A Bình Đông, Phường 15, Quận X, đã chết vào tháng 4 năm 2014. Nên yêu cầu của ông M đòi Tòa án phải có lời khai của ông Dương Thanh H là không thể thực hiện được.

Ông M nộp 01 bản xác nhận của ông Lê Văn N, nội dung: ông Lưu Quang N còn có 02 người con nữa, Tòa án đã đến trực tiếp đến nhà ông Lê Văn N ở số 786 Đường V, phường E, Quận B để làm việc về giấy xác nhận của ông N lập ngày 11/7/2016 do ông M nộp. Ông N cho biết ông làm theo yêu cầu của ông M hướng dẫn, ông không biết gì về toàn bộ nội dung trong Tờ xác nhận ngày 11/7/2016 nên ông không đồng ý với tờ xác nhận này.

Do mở phiên tòa nhiều lần nhưng ông Q đều yêu cầu chờ ông M đến Tòa án giải quyết. Ngày 19/10/2017 Tòa án có tiếp xúc với ông Q và hỏi ông Q về tình trạng sức khỏe bệnh gì mà ông khám và điều trị tại Bệnh viện tâm thần Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ ngày 25/01/2016 đến ngày 20/5/2016. Ông Q khai ông không bệnh tâm thần, sức khỏe bình thường, lúc nóng giận có xúc động và lớn tiếng, còn khi Tòa án hỏi ông Q đủ hiểu và trả lời bình thường. Tòa án yêu cầu ông Q thực hiện giám định pháp y tâm thần cho ông, ông Q có văn bản gửi cho Tòa án khai là không cần thiết. Mặc dù vậy, ngày 27/10/2017 Tòa án đã ban hành Quyết định số 4014/2017/QĐ- TCGĐ gửi Trung tâm giám định pháp y tâm thần Thành phố Hồ Chí Minh và tổng đạt quyết định này cho ông Q vào ngày 14/11/2017 nhưng ông Q không thực hiện việc giám định, không có kết quả giám định gửi cho tòa án, Ông Q có mặt tại phiên tòa phúc thẩm và cũng không đề cập đến việc có bệnh hay không, không có yêu cầu về việc này.

Xét thấy việc không thực hiện giám định là do đương sự là nguyên đơn trong vụ án thấy không cần thiết thực hiện và tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn

không hề nêu ra vấn đề bệnh trong suốt quá trình giải quyết vụ án này. Đồng thời trong vụ án tranh chấp đòi nhà trước đây với ông H, bà T hay vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P với bà B ông Q, phía ông Q không hề cho là ông bị bệnh tâm thần, ông M đại diện cho ông Q không đề cập đến việc này. Xét thấy mặc dù ở giai đoạn xét xử phúc thẩm ông Q xuất trình giấy xác nhận thời gian điều trị ngoại trú trong 5 tháng của năm 2016 nhưng nếu ông Q có bệnh thì việc này cũng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án vì lúc giao dịch chuyển nhượng mua bán nhà hay thực hiện văn bản khai nhận di sản thừa kế hay lập hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Q và bà B, ông Q không đề cập đến bệnh, tại cấp sơ thẩm ông M không xuất trình giấy tờ liên quan đến bệnh của ông Q và giấy xác nhận có sau khi thụ lý vụ án, xét xử tại cấp sơ thẩm và thụ lý phúc thẩm rồi.

Do ông Q ủy quyền cho ông M đại diện tham gia tố tụng nhưng từ tháng 6/2017 ông M không có mặt để tham gia phiên tòa phúc thẩm. Ông Q cho biết ông M sang Hoa kỳ thăm con, ông Q gọi điện nhiều lần ông M không nghe điện thoại. Tòa án đã triệu tập ông M và ông Q tham gia phiên tòa vào các ngày:

Sáng ngày 12/5/2017 nhưng do Phòng Công chứng K vắng mặt nên phải hoãn phiên tòa.

Sáng ngày 07/6/2017 tại phiên xử ông M vắng mặt, ông Q xin hoãn phiên tòa vì ông M sang Hoa Kỳ thăm con chưa trở về Việt Nam. Phòng Công chứng K vắng mặt nên Tòa phải hoãn phiên tòa.

Sáng ngày 19/10/2017 ông M vắng mặt, ông Q không đồng ý tham gia phiên tòa mà yêu cầu Tòa án chờ ông M từ Hoa Kỳ về rồi mới giải quyết và xin đến tháng 11/2017 Tòa án hãy mở phiên xét xử. Viện kiểm sát yêu cầu hoãn phiên tòa để xác minh việc vắng mặt của ông M tại công an.

Ngày 27/10/2017 Tòa án có công văn xác minh ở Phòng Quản lý xuất nhập cảnh - Công an Thành phố Hồ Chí Minh và Công an Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông M tạm vắng tại địa phương và xin xuất cảnh sang Hoa kỳ, hiện đang ở đâu.

Ngày 05/12/2017 bằng công văn số 8129/QLXNC-TMTH Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án: Ông M xuất cảnh sang Hoa Kỳ thời gian gần nhất vào ngày 19/5/2017 hiện chưa có thông tin nhập cảnh.

Công an Quận P không có văn bản trả lời cho Tòa án .

Ngày 10/01/2018 bằng Thông báo số 225/TATP-TLĐ Tòa án đã thông báo yêu cầu ông Q nếu ông M chưa về Việt Nam, ông Q cử đại diện ủy quyền khác hoặc tự mình tham gia tố tụng. Thông báo này tổng đạt cho ông Q vào

ngày 19/01/2018 nhưng đến ngày xử 18/4/2018 ông Q không cử người đại diện ủy quyền khác, ông Q có đơn xin hoãn phiên xử vì bệnh bao tử.

Tòa án triệu tập lần tiếp theo vào chiều 13 giờ 30 ngày 16/5/2018 ông Q có mặt tham gia phiên tòa, ông Q cho biết ông M ở Hoa Kỳ chưa về, ông Q tự mình tham gia phiên tòa và đã trình bày tại Tòa.

Về các đương sự khác như bà Nguyễn Mỹ L là vợ ông Nguyễn Văn P có đơn xin vắng mặt; Ông Phạm Xuân T đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Thừa phát lại Quận X có đơn xin vắng mặt; Phòng Công chứng K được triệu tập hợp lệ nhiều lần đều không có mặt tại phiên xử nên căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận định: Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Q do ông Bùi Đức M đại diện theo ủy quyền trình bày trong đơn kháng cáo:

1. Hợp đồng ủy quyền số 38340 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 18/12/2006 do ông Q không đọc được, không hiểu nội dung, ông nghĩ chỉ ký tên, lấn tay để vay tiền của ông Đinh San H. Tương tự như ông Q, do bà Trần Thị B không biết chữ, tuổi cao 95 tuổi, bị lãng tai nên dù có người làm chứng đọc lại toàn bộ nội dung ủy quyền bà cũng không thể nghe hiểu được.

2. Đối với Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế số 01564 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐ-GD được Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 18/12/2006, văn bản này phải được niêm yết tại Ủy ban nhân dân Phường E, trong thời hạn là 30 ngày nếu không có tranh chấp Ủy ban phường chứng nhận. Việc niêm yết này không thực hiện mà lại được chứng nhận cùng ngày 18/12/2006.

3. Đối với Hợp đồng mua bán nhà số 02283 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 19/01/2006 tại trang 6 của Hợp đồng có thêm câu trong ngoặc đơn “Riêng ông Trần Văn Q đã nghe nhân chứng đọc lại nội dung này”, Phần chứng nhận của công chứng viên vì gian dối nên quên chỉnh phong chữ, năm 2007 ghi thành năm 2006 và chỉ in lại một trang nên không có số trang 6, dấu giáp lai không trùng khớp. Người làm chứng không thấy ghi họ tên, năm sinh, số giấy chứng minh nhân dân như các văn bản công chứng khác. Việc giao nhận 95 lượng vàng cũng do bị đơn bịa đặt nhiều lần lập biên nhận, tờ thỏa thuận, biên bản bàn giao nhà. Đến năm 2011 việc lừa dối bà B - mẹ Việt Nam anh hùng bị vỡ lở, ông H còn đưa ông Q đến Văn phòng Thừa phát lại Quận X để lập Vi bằng, do ông Q không biết chữ nên

hoàn cảnh nào ông cũng ký. Nguyên đơn có yêu cầu triệu tập nhân chứng Dương Thanh H nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ.

[3] Xét thấy:

1. Đối với Văn bản đề nghị nhận di sản thừa kế số 01564 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng K chứng nhận ngày 18/12/2006, là di sản thừa kế của ông Lưu Quang N. Ông N chết ngày 28/10/1990, ông N và bà Trần Thị B là đồng sở hữu nhà đất số cũ F5/27 ấp S, xã D, huyện C nay là Đường A, Phường E, Quận B theo giấy chứng nhận số 291/2002 ngày 28/3/2002 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Các thừa kế của ông N chỉ có bà B và ông Q. Trước đó ngày 21/6/2005 Phòng Công chứng K đã có công văn số 689/CC2 gửi Ủy ban nhân dân Phường E, Quận B để thực hiện thủ tục niêm yết tại địa phương. Ủy ban nhân dân Phường E đã thực hiện thủ tục niêm yết kê khai di sản thừa kế căn nhà trên từ ngày 21/6/2005 đến ngày 01/8/2005 nhưng không ai khiếu nại liên quan đến người thừa kế và di sản thừa kế. Theo công văn trả lời của Phòng Công chứng K, Phòng lập thủ tục theo yêu cầu của bà B và ông Q cho hai người nhận di sản của ông Lưu Quang N. Việc khai nhận di sản thừa kế, Phòng Công chứng K đã thực hiện đúng quy trình thủ tục chứng thực tại Điều 676 Bộ luật Dân sự và Điều 49 Luật công chứng năm 2006

Khi bà B còn sống bà có khởi kiện vụ án hành chính đòi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà và ông Lưu Quang N giấy chứng nhận số 291/2002 ngày 28/3/2002. Bà B cho là nhà đất này của chính bà thừa kế từ bên gia đình chồng cũ là ông Trần Văn K. Tuy nhiên, vụ án hành chính này đã được Tòa án nhân dân Quận B và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử bác yêu cầu của bà B về việc yêu cầu thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận trên. Bản án hành chính phúc thẩm số 1088/2013/HC-PT ngày 26/8/2013 bà B ông Q có đơn yêu cầu giám đốc thẩm nhưng chưa có văn bản của Viện kiểm sát nhân dân tối cao hay Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận rút hồ sơ và xét xử vụ án hành chính theo thủ tục giám đốc. Cho nên việc khai nhận di sản thừa kế của bà B và ông Q đối với di sản của ông Lưu Quang N là đúng pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng về việc đề nghị nhận di sản thừa kế số 01564 ngày 18/12/2006 là vô hiệu.

Khi hồ sơ đến giai đoạn xét xử phúc thẩm thì ông M và ông Q nại ra yêu cầu thu thập chứng cứ này ông Q không phải là con của ông N để đòi hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho tên bà B và ông N. Tòa án đã có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân Quận B, Ủy ban trả lời chờ Tòa án quyết định chứ Ủy ban không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp tên bà B và ông Lưu Quang N (hiện nay nhà này do bà Đinh Kim N con ông Đinh San H

đứng tên chủ sở hữu) Ủy ban nhân dân Quận B không còn giữ ý kiến như đề xuất trước đây nữa đề nghị Tòa án giải quyết.

2. Đối với Hợp đồng ủy quyền số 38340 quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 18/12/2006 giữa bà B với ông Q, bà B quyết định ủy quyền cho ông Q định đoạt căn nhà số F5/27 ấp S, xã D, huyện C. Sau khi xác định được quyền về tài sản của mình, bà B đã lập văn bản thể hiện sự tự nguyện của bà là cho ông Q được quyền thay bà bán phần thuộc quyền sở hữu và thừa kế của bà đối với căn nhà này. Nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng ủy quyền không ai đọc lại cho bà B nghe trong khi hợp đồng ủy quyền có nội dung bà Huỳnh Thị Kim T là người làm chứng đọc lại cho bà B nghe, bà nghe hiểu rõ toàn bộ nội dung hợp đồng và tự nguyện lăn tay trong trạng thái tinh thần còn minh mẫn sáng suốt và ký vào văn bản làm chứng; còn bên ông Q không có người làm chứng là do bà B ủy quyền cho ông Q, quyền này ảnh hưởng đến quyền về tài sản của bà B nên bên ông Q không cần thiết phải có người làm chứng như nhận định của án sơ thẩm là đúng. Việc ký kết văn bản được lập trước mặt công chứng viên, văn bản ủy quyền này xác lập hợp pháp đúng theo quy định tại Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có cơ sở để tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng ủy quyền này vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn được.

3. Đối với Hợp đồng mua bán nhà số 02283 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19/01/2007 giữa ông Trần Văn Q, ông Đinh San H và bà Trần Thị T: ông Q hành động nhân danh cá nhân và đại diện ủy quyền của bà B theo hợp đồng ủy quyền 38340 quyền số 12 ngày 18/12/2006, hợp đồng mua bán nhà này được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Nguyên đơn cho rằng có người làm chứng cho ông Q là ông Dương Thanh H nhưng không được công chứng viên ghi nhận tên trong phần chứng thực và phong chữ của tờ lời chứng nhận của công chứng viên nhỏ hơn các trang đầu chứng tỏ công chứng có gian dối, năm đánh sai 2007 thành 2006. Nhận thấy, người đọc lại nội dung hợp đồng cho ông Q là ông Dương Thanh H có ghi tên hoặc không ghi cũng không cần thiết vì ông Q là người biết chữ nên ông đọc được, chứng cứ từ chữ ký tên và chữ viết đơn của ông Q trong đơn xin xác nhận hai số nhà là một gửi Ủy ban phường, bản tự khai của ông Q tự viết ngày 18/5/2007 tại Tòa án nhân dân Quận B trong vụ kiện đòi nhà cho ở nhờ (bút lục số 178). Còn phong chữ lời chứng của công chứng viên do muốn gói gọn trong một trang giấy nên phong chữ có nhỏ hơn những trang đầu nhưng không ảnh hưởng gì về nội dung chứng thực, về năm có sai sót 2007 đánh thành 2006 nhưng do lỗi đánh máy chứ thực tế hợp đồng là ngày 19/01/2007 phần đầu trang 1 đánh đúng ngày này. Tòa án cấp sơ thẩm đã kiểm tra về số công chứng và số quyền công chứng xác định hợp đồng trên được lập ngày 19/01/2007. Mặc dù hợp đồng công chứng ghi giá bán là 100.000.000

đồng nhưng giá bán thật là 95 lượng vàng SJC có hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 19/01/2007, giao nhận cùng ngày là 50 lượng vàng và ngày 03/02/2007 giao nhận là 45 lượng vàng. Ngày 06/9/2011 hai bên ông Q và ông H, bà T còn làm thêm Văn bản thỏa thuận mua bán với tổng diện tích đất là 1.007m² trong đó diện tích được công nhận là 548m², diện tích xây dựng là 32,9m², diện tích không được công nhận là 459m², giá chuyển nhượng là 95 lượng vàng SJC, ngày lập hợp đồng là 19/01/2007, hai bên còn ra Văn phòng thừa phát lại Quận X lập vi bằng, ông Q còn hứa giao nhà cho ông H vì ông Q đã có chỗ ở khác.

Về diện tích mua bán nhà, trong hợp đồng công chứng ghi diện tích được công nhận 459m², diện tích xây dựng 32,9m², diện tích không được công nhận trong hợp đồng công chứng ghi có phần thực trạng khác: Phần diện tích không được công nhận bên B (bên mua) được sử dụng có thời hạn, khi nào giải tỏa phải chấp hành. Như vậy, việc ủy quyền định đoạt mua bán phần quyền về tài sản của bà B đã ủy quyền cho ông Q có công chứng chứng thực hợp pháp, ông Q lập hợp đồng bán cho ông H, bà T, ông Q đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao nhà. Hợp đồng mua bán nhà có công chứng chứng thực, hợp pháp về hình thức và nội dung của Hợp đồng mua bán phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn ông Q người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B đòi hủy hợp đồng mua bán nhà này là không có cơ sở để chấp nhận.

4. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, ông cho là bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận B xử có nhận định ông P đã rút yêu cầu độc lập nên đã đình chỉ yêu cầu này, do đó cần dành cho ông P quyền khởi kiện đối với bà B bằng một vụ kiện dân sự khác, cụ thể do bà B chết nên ông P được quyền khởi kiện đối với ông Q. Tuy nhiên trong phần quyết định của án sơ thẩm số 555/2015/DSST ngày 24/9/2015 không quyết định về đình chỉ yêu cầu độc lập của ông P. Do đó yêu cầu độc lập của ông P vẫn còn. Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 360m² đất với giá 300.000.000đ do bà B và ông Q chuyển nhượng từ ngày 20/4/2002, theo hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao mặc dù chuyển nhượng không tuân thủ về hình thức nhưng không vô hiệu. Án sơ thẩm chưa giải quyết dứt điểm nên ông yêu cầu hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án Quận B giải quyết lại.

Xét thấy: Ngày 01/8/2011 ông Nguyễn Văn P có đơn khởi kiện bà B và ông Q tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 07/10/2013 ông P có đơn rút yêu cầu khởi kiện bà B và ông Q, cùng ngày Tòa án nhân dân Quận B có ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 271/2013/QĐST-DS ngày 07/10/2013, cho nên khi giải quyết việc khởi kiện của bà B hồ sơ thụ lý số 564/2013/TLSTDS ngày 17/10/2013 Tòa án chỉ đưa ông P tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có

yêu cầu độc lập, trong vụ án này từ khi thụ lý vụ án, trong giai đoạn hòa giải đến khi xét xử ông P không đặt ra yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông, bà B, ông Q. Ông không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay bị đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm, nên nay ông P cho là Tòa án cấp sơ thẩm trong phần quyết định Tòa án không đình chỉ yêu cầu của ông P vì trước đây việc khởi kiện của ông đã được đình chỉ bằng quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 271/2013/QĐSTDS ngày 07/10/2013 cho nên yêu cầu kháng cáo của ông P đòi hủy án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Với tư cách là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T và bà Đinh Kim N, ông Đinh San H thống nhất ý kiến với tư cách là bị đơn, đồng ý như án sơ thẩm đã tuyên xử. Ông H không yêu cầu ông Q giao ngay nhà đã bán cho ông và ông đại diện cho vợ con ông. Ông sẽ khởi kiện ông Q về đòi nhà cho ở nhờ khi thấy cần thiết. Ý kiến của ông H được Hội đồng ghi nhận tại phiên tòa hôm nay.

Do yêu cầu kháng cáo của ông M đại diện theo ủy quyền của ông Q và tại phiên tòa do ông Q tham dự trực tiếp và yêu cầu kháng cáo của ông P không có cơ sở để chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Được giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên xử.

Bà B - nay là ông Q kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của ông Q không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí là 200.000đ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Q và ông P phải chịu án phí, mỗi người phải nộp là 200.000đ do yêu cầu kháng cáo của hai ông không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Căn cứ các Điều 450, 451, 453, 454, 581, 676 Bộ luật Dân sự;
Căn cứ Điều 49 Luật công chứng năm 2006;
Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục Mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P .

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng là ông Trần Văn Q.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 19/01/2007 tại Phòng Công chứng K, số công chứng 02283 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn Q với ông Đinh San H và bà Trần Thị T là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Q:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản nhận thừa kế lập ngày 18/12/2006 tại Phòng Công chứng K, số công chứng 01564 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD của ông Trần Văn Q và bà Trần Thị B là vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/12/2006 tại Phòng Công chứng K, số công chứng 38340/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị B với ông Trần Văn Q là vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị B do ông Trần Văn Q kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng được miễn nộp toàn bộ.

Ông Trần Văn Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 08647 ngày 17/07/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Văn P phải chịu nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Ông Trần Văn Q được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005421 ngày 07/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B - do ông Bùi Đức M nộp thay.

Ông Nguyễn Văn P được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005422 ngày 07/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Liên

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

Hồ Minh Cường

Bùi Liên Minh

Phan Thị Liên