

**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: 1101/2019/DS-PT

Ngày: 25/11/2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
mua bán nhà ở, 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 Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Ông Phạm Hồng Giảng**

2. **Bà Trần Thị Tuyết Loan**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/DSPT ngày
25/6/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng mua bán nhà ở, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án
nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4833/2019/QĐPT-DS
ngày 01/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1952. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 199 đường T, Phường M, Quận F, Thành phố Hồ Chí
Minh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1978
là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số công chứng

009068/2018/UQ ngày 19/12/2018 của Văn phòng Công chứng E – Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị Đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1941. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Trung Đ là người đại diện theo ủy quyền.

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 44422 ngày 12/12/2016 của Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Thu C là Luật sư của Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà NLQ1, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

2/ Ông NLQ2, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

3/ Bà NLQ3, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

4/ Bà NLQ4, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

5/ Ông NLQ5, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

6/ Bà NLQ6, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

7/ Ông NLQ7, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

8/ Bà NLQ8, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

9/ Trẻ NLQ9, sinh năm 2002

Đại diện theo pháp luật của trẻ Khải: Bà NLQ8

10/ Trẻ NLQ10, sinh năm 2001

Đại diện theo pháp luật của trẻ Anh: Bà NLQ6

11/ Trẻ NLQ11, sinh năm 2003

12/ Trẻ NLQ12, sinh năm 2009

Đại diện theo pháp luật của trẻ Triết, trẻ Mai: Ông NLQ5 và bà NLQ3.

13/ Ông NLQ13, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

14/ Bà NLQ14, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

15/ Bà NLQ15, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

Các ông, bà: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ13, NLQ14, NLQ15. Cùng địa chỉ: Số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

16/ Ông NLQ16, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

17/ Ông NLQ17, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Các ông NLQ16, NLQ17 cùng địa chỉ: Số 54/9 Quốc Lộ X, Tổ C, Khu phố K, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

18/ Bà NLQ18, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Địa chỉ:

- Số nhà 183 đường Đ, Phường I, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Số nhà 204/B18 đường Y, phường Z, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1949.

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 01628 ngày 23/01/2015 của Văn phòng Công chứng Quận M – Thành phố Hồ Chí Minh, đã hủy tư cách đại diện theo Đơn xin hủy tư cách đại diện ngày 19/12/2016)

19/ Bà NLQ19, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

20/ Ông NLQ20, sinh năm 1971 (Có mặt)

Bà NLQ19 và ông NLQ20 cùng địa chỉ: Số 710/8 G, Phường M, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

21/ Bà NLQ21, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 4/70Q Đường J, Phường O, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T (Có mặt)

Địa chỉ: số nhà 04/70Q đường L, Phường O, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H. (có mặt)

Địa chỉ: Số 11 W, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

22/ Ông NLQ22, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

23/ Bà NLQ23, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Ông NLQ22, bà NLQ23 cùng địa chỉ: Số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

24/ Ông NLQ24, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

25/ Bà NLQ25, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Ông NLQ24 và bà NLQ25 cùng địa chỉ: Số 14/3A Đường E, Tổ S, Khu phố B, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

26/ Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Trụ sở: Số nhà 12 TN, phường BT, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

27/ Ông NLQ27 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 94A N, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông NLQ27: Ông Mai Trung Đ (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 4492 ngày 17/02/2017 của Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh)

28/ Bà NLQ28 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 04 đường H, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

29/ Ông NLQ29 (chết năm 2006)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ29:

1/ Bà NTK1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 23/1C I, Khu phố K, phường BT, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Trẻ NTK2

Đại diện theo pháp luật của trẻ NTK2: Bà NTK1.

Đại diện theo ủy quyền của bà NTK1: Ông Mai Trung Đ

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 4530 ngày 17/02/2017 của Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

- Người làm chứng:

1. Ông NLC1, sinh năm 1943 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 109, 111 Đường D, Khu phố F, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông NLC2 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 20/1 BP, Phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông NLC3 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 139 DT, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt - có đơn đề nghị xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 29/7/2011 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:

Vào ngày 25/3/2011, tại Phòng Công chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7241 về việc ông P và bà L chuyển nhượng cho bà Q phần đất diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 với giá trị chuyển nhượng là 09 (chín) tỷ đồng. Cùng ngày, bà Q đã ký tiếp Hợp đồng mua bán nhà ở có công chứng số 7286 với bà NLQ18 (là người do ông P và bà L uỷ quyền) theo đó bà NLQ18 đồng ý bán cho bà Q căn nhà và đất tại số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 450,7m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 với giá 01 (một) tỷ đồng. Cả hai hợp đồng nêu trên đều được công chứng hợp pháp, bà Q đã giao đủ tiền cho ông P và bà L nhưng bị đơn không chịu thực hiện nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân theo như cam kết của các bên nên bà Q không làm được thủ tục sang tên nhà đất cho mình được. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7241 và Hợp đồng mua bán nhà ở công chứng số 7286 cùng ngày 25/3/2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn H trình bày: Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hai hợp đồng gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng số 7241) và Hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 7286). Phía nguyên đơn không xuất trình được giấy tờ, tài liệu nào chứng tỏ số tiền 13 (mười ba) tỷ đồng mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn là tiền dùng cho việc thanh toán hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán nhà mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết với nhau; Trong trường hợp, Tòa án không chấp thuận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không

có yêu cầu nào khác và nguyên đơn chưa đưa ra yêu cầu về việc đòi bồi thường thiệt hại do ký kết hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L, trong Đơn phản tố ngày 21/12/2015 và Bản tự khai ngày 31/5/2016, người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà L là ông Mai Trung Đ trình bày:

Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L vay Ngân hàng P tám tỷ đồng vào ngày 23/6/2010. Nhưng do không vay được tiền của ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng P nên vào năm 2011, thông qua sự giới thiệu của các “cò Đ”, “cò N”, “cò C” thì ông P, bà L bà gặp bà NLQ18, từ bà NLQ18 thì ông P, bà L có gặp bà Nguyễn Thị Kim Q. Ông P, bà L có nhờ bà Q và bà NLQ18 giải chấp dùm nhà và đất mà bị đơn đã thế chấp để vay ở Ngân hàng P, bà NLQ18 và bà Q đồng ý cho ông P, bà L vay 13 (mười ba) tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng, trong đó có 10% tiền dịch vụ và đã đóng trước một tháng tiền lãi với điều kiện phải làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q và làm Giấy ủy quyền cho bà NLQ18 căn nhà số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hai bà nói thì việc làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q và làm Giấy ủy quyền cho bà NLQ18 căn nhà 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ là hình thức, khi nào ngân hàng đến cho vay thì hai bà sẽ đến xóa chấp để ông P, bà L trả lại tiền cho hai bà. Ngày 24/3/2011, ông P, bà L có yêu cầu bà NLQ18, bà Q làm Phụ lục Hợp đồng là Hợp đồng vay tiền thời gian ba tháng. Bà NLQ18, ông P, bà L, NLQ3 và cả 03 “cò” đều ký vào Hợp đồng vay tiền này, còn bà Q nói ra trả lời điện thoại rồi không thấy quay vào ký tên.

Ngày 25/3/2011, ông P, bà L đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà NLQ18 được toàn quyền bán, cho tặng, thế chấp căn nhà số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ngày 25/3/2011, tại Phòng Công chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh, bà Q với ông P, bà L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7241 về việc ông P và bà L chuyển nhượng cho bà Q phần đất diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 với giá trị chuyển nhượng là 09 (chín) tỷ đồng; Bà Q cũng đã ký tiếp Hợp đồng mua bán nhà ở có công chứng số 7286 với bà NLQ18 (là người do ông P và bà L uỷ quyền), theo đó bà NLQ18 đồng ý bán cho bà Q căn nhà và

đất tại số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 450,7 m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 với giá trị 01 (một) tỷ đồng.

Khi bị đơn được Ngân hàng G – chi nhánh C duyệt cho vay số tiền 35 (ba mươi lăm) tỷ đồng thì ông P, bà L đã báo cho nguyên đơn biết để mang giấy tờ nhà đất mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn để bị đơn làm thủ tục vay tiền ngân hàng trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên lúc này, nguyên đơn không đồng ý trả lại giấy tờ nhà cho bị đơn như đã thỏa thuận vì nguyên đơn đã cầm cố giấy tờ nhà đất nêu trên cho ông NLQ20 và bà NLQ19. Nay bà Nguyễn Thị Kim Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P và bà L tiếp tục thực hiện hai hợp đồng nêu trên thì ông P, bà L không đồng ý.

Tại phiên Tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mai Trung Đ xác định: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L đã ký kết hai loại hợp đồng: Hợp đồng vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Trong đó, Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là hợp đồng giả tạo được ký nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền.

+ Yêu cầu hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng số 7241), Hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 7286) vì là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Phía bị đơn sẽ hoàn trả 13 (Mười ba) tỷ đồng và tiền lãi theo lãi suất cơ bản cho phía nguyên đơn.

+ Yêu cầu hủy: Hợp đồng ủy quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 về việc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ18 được quyền thay mặt ông P và bà L mua bán, tặng cho, thế chấp đối với căn nhà số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh vì bà NLQ18 đã gây thiệt hại cho ông P, bà L; Hợp đồng ủy quyền số 11721 và Hợp đồng ủy quyền số 11722 cùng ngày 10/5/2011 vì là hợp đồng vô hiệu do giả tạo;

+ Ông P và bà L rút lại yêu cầu về việc yêu cầu Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2002 (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị L và bà NLQ21 về việc bà L chuyển nhượng cho NLQ3 phần đất diện tích 900 m²

thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 02 tại phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ông P và bà L không đồng ý hoàn trả bằng tiền đối với 1.318 m² đất theo yêu cầu của NLQ3 vì chỉ ký giấy bán có 900 m² và chỉ đồng ý hoàn trả NLQ3 số tiền tương đương 718 m² với giá 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng/m²;

+ Ông P, bà L đồng ý hoàn trả tiền làm bản vẽ theo yêu cầu của NLQ3.

Tại Đơn phản tố đề ngày 21/12/2015, Đơn đề ngày 29/06/2016 và Đơn đề ngày 16/8/2017, ông P và bà L yêu cầu Tòa án tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7241 được ký giữa ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Kim Q và Hợp đồng mua bán nhà ở công chứng số 7286 ký ngày 25/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim Q và bà NLQ18 là vô hiệu vì giả tạo;

- Hợp đồng ủy quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 về việc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ18 được quyền thay mặt ông P và bà L mua bán, tặng cho, thế chấp đối với căn nhà số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng ủy quyền số 11721 và 11722 cùng ngày 10/5/2011 có nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Kim Q ủy quyền cho bà NLQ28 được quyền thay mặt ông P, bà L và bà Q liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục kê khai, đóng thuế, đăng bộ đối với nhà đất nêu trên do Phòng Công Chứng S chứng nhận là vô hiệu;

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2002 (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị L và bà NLQ21 về việc bà L chuyển nhượng cho NLQ3 phần đất diện tích 900 m² thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 02 tại phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2004 (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị L và bà NLQ21 (các bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2002 thay thế bằng hợp đồng ngày 24/8/2004) là vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Người có yêu cầu độc lập là bà NLQ21 và người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 15/3/2002, NLQ3 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 900 m² thuộc tờ bản đồ số 02, 03, Bộ địa chính xã O,

huyện T (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 02 tại phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng ngày NLQ3 cũng nhận chuyển nhượng của ông NLC1 phần đất diện tích 900 m^2 gồm ở hai khu, khu 1: 600 m^2 và khu 2: 300 m^2 , vị trí khu đất liền kề với đất của ông P. Tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên các bên chỉ lập giấy viết tay, NLQ3 đã thanh toán đủ tiền cho bà L và NLC1. Sau đó, giữa ông P, NLQ3 và NLC1 thỏa thuận với nhau về việc ông P sẽ đổi cho NLQ3 phần đất mà NLQ3 mua của NLC1 trong đó có 600 m^2 tại khu 1 gộp với 900 m^2 NLQ3 mua của ông P thành một miếng đất liền nhau diện tích 1500 m^2 và 300 m^2 đất tại khu 2 là 300 m^2 . Ngoài ra, trong quá trình quen biết ông P còn nhiều lần mượn tiền của NLQ3 và hứa bán thêm cho NLQ3 300 m^2 đất tại vị trí trên. Sau đó vào năm 2004, phần diện tích đất của NLQ3 mua của ông P và NLC1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng NLQ3 vẫn đồng ý để cho ông P, bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tổng cộng NLQ3 có 2.100 m^2 do ông P và bà L đứng tên giùm. Nay NLQ3 khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông P và bà L phải trả cho NLQ3 số tiền tương đương với giá trị của 2.100 m^2 đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ21 đã rút một phần yêu cầu, cụ thể: NLQ3 rút yêu cầu đòi với 300 m^2 đất mà NLQ3 cho rằng ông P mượn tiền rồi hứa bán đất cho bà và 300 m^2 đất tại khu 2 mà NLQ3 mua của NLC1 sau đó hoán đổi cho ông P vì hiện phần đất này đang tranh chấp, đồng thời NLQ3 cũng đồng ý trừ 182 m^2 đất tương ứng với số tiền mà NLQ3 đã nhận khi phần đất thuộc quy hoạch dự án mở rộng đường V. Do đó, nay NLQ3 yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả cho NLQ3 phần diện tích đất là $1.318 \text{ m}^2 = [2.100 \text{ m}^2 - (300 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 + 182 \text{ m}^2)]$ và NLQ3 yêu cầu được nhận tiền theo giá được định trong Biên bản định giá ngày 14/8/2018 của Hội đồng định giá Ủy ban nhân dân Quận N.

2. Nhóm con cháu, dâu, rể của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L:

Bà Nguyễn Thị Oanh, bà NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, ông NLQ7, bà NLQ8, ông NLQ13, bà NLQ14, bà NLQ15, ông NLQ17, ông NLQ27, bà NTK1, ông NLQ2 (NLQ27 và NTK1 do ông Mai Trung Đ đại diện) là những người hiện đang sinh sống trên phần diện tích đất tranh chấp có ý kiến TN với

lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L. Những đương sự này yêu cầu vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà NLQ1 (con dâu của ông P): Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

3. Nhóm người thuê nhà đất của ông P: Ông NLQ22, bà NLQ14, ông NLQ24, bà NLQ25 là những người thuê một phần nhà đất đang tranh chấp của ông P và bà L để kinh doanh: Các đương sự này trình bày không có ý kiến, yêu cầu gì đối với các tranh chấp liên quan đến ông P và bà L, khi Tòa án có phán quyết cuối cùng họ sẽ tự giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê nhà với ông P và bà L.

4. Nhóm còn lại:

- Bà NLQ28 (là người được ông P, bà L và bà Q ủy quyền để làm thủ tục đóng thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và làm thủ tục đăng bộ liên quan đến nhà đất tranh chấp) trình bày: Vào năm 2011, thông qua một người bạn giới thiệu bà nhận làm hồ sơ cho bà Nguyễn Thị Kim Q thông qua hai hợp đồng ủy quyền công chứng số 11721 và 11722 cùng ký ngày 10/5/2011, theo nội dung hai hợp đồng trên thì NLQ28 nhận làm thủ tục đóng thuế, nộp hồ sơ đăng bộ cho căn nhà số 466 V và thửa đất số 512, tờ bản đồ 02 mà ông P và bà L chuyển nhượng cho bà Q. Khi NLQ28 vào nộp hồ sơ thì Chi cục thuế không nhận hồ sơ nên NLQ28 trả lại hồ sơ và toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc đóng thuế và đăng bộ cho bà Nguyễn Thị Kim Q. Công việc của NLQ28 đến đó kết thúc. Nay giữa các bên phát sinh tranh chấp, NLQ28 không có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh (liên quan do bị đơn yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền số 11721, 11722 cùng ngày 10/5/2011 và Hợp đồng 7242 ngày 25/3/2011) trình bày: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh xác định việc chứng nhận các hợp đồng ủy quyền nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định pháp luật. Đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết có liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó.

- Ông NLQ20 và bà NLQ19 trình bày: Vào tháng 3/2011, NLQ19 và NLQ20 có cho bà Nguyễn Thị Kim Q vay số tiền 14.500.000.000 (Mười bốn tỷ năm trăm triệu) đồng để bà Q mua nhà và đất tại Quận N. Đến hạn trả nợ nhưng bà Q không trả tiền vay cho NLQ20 và NLQ19 nên hiện nay NLQ19 đang kiện bà Q tại Tòa án nhân dân Quận F. Khi vay tiền bà Q có thể chấp cho NLQ19 và NLQ20 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 09/8/2004. Nay bà Q và ông P, bà L phát sinh tranh chấp, NLQ19 và NLQ20 yêu cầu bà Q trả đủ cho NLQ19 số tiền đã vay là 14.500.000.000 (Mười bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh thì NLQ19 sẽ trả lại bản chính giấy tờ nhà đất nêu trên cho bà Q.

- Bà NLQ18 do ông Nguyễn Thanh V đại diện trình bày: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 7242 ngày 25/3/2011 của Phòng Công Chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ18 thay mặt ông P và bà L được toàn quyền bán, tặng cho, thế chấp căn nhà và đất tại địa chỉ số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi được ủy quyền, bà NLQ18 ký hợp đồng bán căn nhà và đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim Q với giá 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, hợp đồng mua bán có công chứng. Bà NLQ18 sau đó đã giao đủ tiền mua bán nhà cho ông P và bà L. Như vậy, bà NLQ18 đã thực hiện xong nội dung ủy quyền. Đối với phụ lục hợp đồng ngày 24/3/2011 giữa bà NLQ18 và ông Nguyễn Văn P, bà NLQ18 khẳng định đây là hợp đồng vay mượn cá nhân giữa bà NLQ18 và ông P, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Kim Q và phụ lục hợp đồng này có trước khi ông P và bà L ủy quyền cho bà NLQ18 bán căn nhà số 466 V.

- Người làm chứng Ông NLC1 trình bày: Vào năm 2002, NLC1 có chuyển nhượng cho bà NLQ21, địa chỉ: Số 4/70Q Đường J, Phường O, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phần đất có tổng diện tích là 900 m² gồm 600 m² thuộc khu 1 và 300 m² thuộc khu 2, vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 02, 03 Bộ địa chính xã O, huyện T (Tài liệu 02/CT- UB). Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên mua bán bằng giấy tay. Sau đó, NLC1 được biết NLQ3 đã đổi 900 m² đất mua của NLC1 cho ông P để lấy miếng đất của ông P liền 1800

m² (bao gồm cả 900 m² NLQ3 mua của ông P). Việc các bên thỏa thuận đổi đất không lập thành văn bản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q.

1.1 Tuyên bố:

1.1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7241 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Q phần đất có diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 là hợp đồng vô hiệu.

1.1.2 Hợp đồng mua bán nhà ở có số công chứng 7286 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ18 (là người được ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền) với bà Nguyễn Thị Kim Q về việc bà NLQ18 bán cho bà Nguyễn Thị Kim Q căn nhà và đất ở tại số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 450,7 m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 là hợp đồng vô hiệu.

1.2 Hủy:

1.2.1 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7241 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Q phần đất có diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004;

1.2.2 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở có số công chứng 7286 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ18

(là người được ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền) với bà Nguyễn Thị Kim Q về việc bà NLQ18 bán cho bà Nguyễn Thị Kim Q căn nhà và đất ở tại số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất là 450,7 m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004.

2. Buộc: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng; Bà Nguyễn Thị Kim Q phải hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho hộ Nguyễn Thị L; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 30/8/2004 và Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2004 của nhà, đất tại số 466 V, Tổ 13, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc hoàn trả tiền và giấy tờ nhà, đất nói trên được thực hiện ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L đã hoàn trả đủ 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Q mà phía bà Nguyễn Thị Kim Q và bà NLQ19 ông NLQ20 chưa trả lại đầy đủ các giấy tờ nhà, đất cho ông P, bà L thì ông P bà L được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký xin cấp lại các giấy tờ nhà đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho hộ Nguyễn Thị L; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 30/8/2004 và Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2004 của nhà đất số 466 V, Tổ 13, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền khởi kiện yêu cầu phía bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L phải thực hiện bản Phụ lục Hợp đồng ký ngày 24/3/2011 giữa bà NLQ18 với ông Nguyễn Văn P (Trừ khoản tiền 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng đã được giải quyết trong bản án này) và được

quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L để đòi bồi thường thiệt hại khi tham gia ký kết hợp đồng vô hiệu có lỗi.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

3.1 Tuyên bố:

- Hợp đồng uỷ quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền cho bà NLQ18 là vô hiệu;

- Hợp đồng uỷ quyền số 11721 và Hợp đồng uỷ quyền số 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L uỷ quyền cho bà NLQ28 đều là vô hiệu.

3.2 Hủy: Hợp đồng uỷ quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền cho bà NLQ18 là vô hiệu; Hợp đồng uỷ quyền số 11721 và Hợp đồng uỷ quyền số 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh cùng có nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L uỷ quyền cho bà NLQ28.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2002 (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị L và bà NLQ21 có nội dung bà L chuyển nhượng cho NLQ3 phần đất có diện tích 900 m² thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 02 tại phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đình chỉ một phần trong yêu cầu khởi kiện độc lập ban đầu của bà NLQ21 kiện đòi giá trị phần đất 2.100 m² đối với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L.

Chấp nhận một phần trong yêu cầu khởi kiện độc lập ban đầu của bà NLQ21 kiện đòi giá trị phần đất 2.100 m² đối với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L, như sau: Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả số tiền 21.540.000.000 đồng (= 718 m² đất x 30.000.000 đồng/m²) cho bà NLQ21 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L với bà NLQ21 như sau: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L có trách

nhiệm hoàn trả chi phí lập bản vẽ tổng cộng là 34.480.254 (Ba mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi bốn) đồng cho bà NLQ21 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông bà Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị L, NLQ21 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 86.000.000 (Tám mươi sáu triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 32767 ngày 10/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N; Hoàn trả cho bà NLQ21 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007540 ngày 20/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N; Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003225 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N; Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008733 ngày 13/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 11/4/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/4/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn P nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 08/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ21 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 22/4/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận N kháng nghị một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Bị đơn ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 rút kháng cáo. Bị đơn ông P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bị đơn ông P,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 và ghi nhận thỏa thuận của ông P, NLQ3.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày nội dung kháng nghị: Đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phần tranh luận,

- Nguyên đơn bà Q có người đại diện ông H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Q và hủy bản án sơ thẩm với lý do việc bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà L và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà NLQ18 là người được ông P, bà L ủy quyền là đúng sự thật, bà đã thanh toán đủ 13 (Mười ba) tỷ đồng, Phụ lục hợp đồng cũng do bên ông P tự lập do bà NLQ18 ký kết mà bà Q không ký kết, cũng không ủy quyền cho bà NLQ18, và phụ lục này ký trước ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhưng không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

- Đại diện bị đơn ông P đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát, ông P, bà L xác định việc ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là giả tạo. Ngoài ra bị đơn ông P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ21, hai bên đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể ông P, bà L đồng ý trả cho bà NLQ21 tổng cộng 26.500.000.000 (Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, hai bên chấm dứt tất cả các giao dịch và NLQ3 không tranh chấp, khiếu nại gì đối với phần đất 900 m² nhận chuyển nhượng của ông P, bà L và phần đất 600 m² mà NLQ3 đã kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ21 TN với thỏa thuận mà bị đơn đã trình bày nên không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ20 yêu cầu bà Q trả hết số nợ cho NLQ19, NLQ19 sẽ trả lại giấy tờ nhà .

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những

người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Theo hợp đồng ủy quyền số 7242 thì ông P và L đã ủy quyền cho bà NLQ18 được toàn quyền bán, tặng cho, thế chấp, căn nhà và đất số 466 khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện việc ủy quyền đó, bà NLQ18 ký hợp đồng mua bán nhà số 7286/HĐ-MBN ngày 25/3/2011 với bà Nguyễn Thị Kim Q. Hợp đồng này đã được công chứng cùng ngày tại Phòng Công Chứng S. Đối với bản phụ lục hợp đồng ngày 24/3/2011 mà ông P xuất trình, có nội dung bà NLQ18 thay mặt bà Q cho ông P vay số tiền 14.000.000.000 (Mười bốn tỷ) đồng, thì bà Q khai báo không có ủy quyền cho bà NLQ18 thay mặt bà làm việc này, và bà không có ký tên, thể hiện ý chí gì của mình trong phụ lục hợp đồng. Không có chứng cứ gì chứng minh bà đồng ý cho bà NLQ18 đại diện bà Q thỏa thuận những nội dung trong phụ lục hợp đồng, ghi là phụ lục hợp đồng nhưng lại được ký trước ngày ký hợp đồng chính thức, khi chưa có hợp đồng chính thức. Khi ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, hai bên cũng không có thể hiện gì về việc có phụ lục hợp đồng này kèm theo với hợp đồng công chứng và công chứng viên cũng không biết, không công chứng gì đối với hợp đồng phụ lục này. Như vậy, phụ lục hợp đồng ngày 24/3/2011, mà ông P cung cấp không có giá trị pháp lý, không thể áp dụng để làm căn hủy bỏ hợp đồng công chứng số 7286/HĐ-MBN ngày 25/3/2011 đã công chứng tại Phòng Công Chứng S. Những căn cứ mà ông P, bà L đưa ra và nhận định của Tòa án chưa đủ cơ sở để chứng minh hợp đồng công chứng số 7286/HĐ-MBN ngày 25/3/2011 là hợp đồng giả cách, là trái pháp luật, cho nên việc Tòa án tuyên vô hiệu là không có cơ sở pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên hủy hợp đồng 7286/HĐ-MBN ngày 25/3/2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà NLQ1, Ông NLQ2, Bà NLQ3, Bà NLQ4, Ông NLQ5, Bà NLQ6, Ông NLQ7, Bà NLQ8, Ông NLQ13, Bà NLQ14, Bà NLQ15, Ông NLQ16, Ông NLQ17, Bà NLQ18, Bà NLQ19, Ông NLQ22, Bà NLQ14, Ông NLQ24, Bà NLQ25, người đại diện Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh, Bà NLQ28, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 25/11/2019 nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Q xác định việc bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà L và mua nhà từ bà NLQ18 là người được ông P, bà L ủy quyền là đúng sự thật, bà đã thanh toán đủ 13 (Mười ba) tỉ đồng, Phụ lục hợp đồng cũng do bên ông P tự lập do bà NLQ18 ký kết mà bà Q không ký kết, cũng không ủy quyền cho bà NLQ18, và phụ lục này ký trước ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Viện kiểm sát cũng nhận định không có chứng cứ gì chứng minh bà đồng ý cho bà NLQ18 đại diện bà Q thỏa thuận những nội dung trong phụ lục hợp đồng, ghi là phụ lục hợp đồng nhưng lại được ký trước ngày ký hợp đồng chính thức, khi chưa có hợp đồng chính thức, khi ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, hai bên cũng không có thể hiện gì về việc có phụ lục hợp đồng này kèm theo với hợp đồng công chứng và công chứng viên cũng không biết, không công chứng gì đối với hợp đồng phụ lục này, nên phụ lục hợp đồng ngày 24/3/2011, mà ông P cung cấp không có giá trị pháp lý, không thể áp dụng để làm căn hủy bỏ hợp đồng công chứng số 7286/HD-MBN ngày 25/3/2011.

Bị đơn ông P xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay 13 (Mười ba) tỉ đồng mà vợ chồng ông bà vay của bà Q.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, “Phụ lục hợp đồng” ngày 24/3/2011 với nội dung bên A (bà NLQ18 thay mặt cho bà Q) đồng ý cho bên B (ông P, bà L) vay 14 (Mười bốn) tỉ đồng, tài sản thế chấp gồm: căn nhà 466 V, phường A, Quận N có diện tích thổ cư 450 m², đứng tên Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị L; Thửa đất tọa lạc tại tờ bản đồ số 2, thửa 512 tại địa chỉ 466A V, phường A,

Quận N có diện tích thổ vườn 2.850 m², đứng tên: cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L với phương thức đảm bảo tài sản: Căn nhà 466 V, phường A, Quận N diện tích 450 m² dưới hình thức ủy quyền; Miếng đất thổ vườn 2.850 m², hình thức mua bán.

Như vậy, “Phụ lục hợp đồng” ngày 24/3/2011 nêu trên rõ ràng không thể là phụ lục hợp đồng cho các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, ủy quyền được các bên ký kết và công chứng, bởi lẽ về nội dung “Phụ lục hợp đồng” này thể hiện rõ việc giả tạo bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền theo giấu quan hệ phía sau là việc đảm bảo cho khoản vay. Như vậy, việc áp dụng quy định tại 408 Bộ luật dân sự năm 2005 về phụ lục hợp đồng để cho rằng phụ lục hợp đồng được làm trước hợp đồng chính, có nội dung trái với hợp đồng chính hoặc không được công chứng viên chứng thực để không công nhận là phụ lục hợp đồng là không cần thiết, bởi bản thân thỏa thuận này hoàn toàn không phải là phụ lục hợp đồng như tên gọi mà các bên đặt cho nó và việc nó được ký kết trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền là việc đương nhiên, vì căn cứ vào nội dung thỏa thuận này mà các bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ủy quyền.

Xét “Phụ lục hợp đồng” ngày 24/3/2011, có nội dung bà NLQ18 thay mặt bà Nguyễn Thị Kim Q đồng ý cho ông P, bà L vay số tiền 14 (Mười bốn) tỷ đồng, trong đó 13 (Mười ba) tỷ đồng tiền vay, 1 (Một) tỷ đồng dự phòng trả lãi. Phía bà Q cho rằng bà không biết cũng không ủy quyền cho bà NLQ18 thỏa thuận về việc vay tiền và số tiền 13 (Mười ba) tỷ đồng bà trả cho ông P, bà L là thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà, tuy nhiên, số tiền thanh toán này lại đúng bằng với thỏa thuận của việc vay tiền và hoàn toàn khác với nội dung các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7241 với giá trị chuyển nhượng là 09 (chín) tỷ đồng và Hợp đồng mua bán nhà ở có công chứng số 7286 với giá trị chuyển nhượng 01 (một) tỷ đồng, tổng cộng là 10 (Mười) tỷ đồng, trong khi các bên đều xác nhận không có ký kết bất cứ hợp đồng đặt cọc hoặc thỏa thuận chuyển nhượng nào khác, vậy số tiền 03 (Ba) tỉ chuyển trả dư là cho giao dịch nào phía bà Q không lý giải được. Mặt khác bà NLQ18 khai rằng bà đã đại diện ông P, bà L ký hợp đồng mua bán căn nhà, đưa cho ông P bà L 01 (Một) tỷ đồng như thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên lại không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh đã đưa tiền

và lời khai của bà NLQ18 hoàn toàn khác với nội dung đã khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc bà là người giới thiệu cho bà Q cho ông P, bà L vay tiền để trả ngân hàng.

[4] Việc giả tạo còn thể hiện rõ ở việc hai hợp đồng ủy quyền công chứng số 11721 và 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 với nội dung ông P, bà L, bà Q ủy quyền bà NLQ28 làm toàn bộ thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà đất từ gia đình ông P, bà L sang tên bà Q. Ông P, bà L xác định không có ký các hợp đồng ủy quyền này và Kết quả giám định số 1271/KLGD-TT ngày 05/10/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định không phải chữ ký của ông P, bà L trên hợp đồng ủy quyền. Việc giả mạo này không những chứng minh ý chí ông P, bà L không nhằm mục đích chuyển nhượng nhà, đất, mà còn thể hiện hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của ông P, bà L nên kiến nghị các cơ quan tố tụng có thẩm quyền cần điều tra làm rõ.

Ngoài ra, các nhận định của Tòa án sơ thẩm về tính bất thường trong quá trình mua bán, chuyển nhượng giữa hai bên, sự bất thường về giá cả mua bán, về giá đất ở, đất nông nghiệp tuy không phải là chứng cứ trực tiếp nhưng các chứng cứ gián tiếp này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã nêu ở trên. Có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7241 và Hợp đồng ủy quyền số 7242 cùng ngày 25/3/2011 là hợp đồng giả tạo, che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tiền. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch về ủy quyền mua bán, chuyển nhượng nhà, đất là vô hiệu, giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7241 ký ngày 25/3/2011, Hợp đồng ủy quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011, Hợp đồng ủy quyền số 11721, Hợp đồng ủy quyền số 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 vô hiệu là có căn cứ. Hợp đồng mua bán nhà ở có số công chứng 7286 ký ngày 25/3/2011 được ký kết dựa vào Hợp đồng ủy quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 vô hiệu nên cũng vô hiệu.

Nguyên đơn bà Q còn đưa ra ý kiến cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhưng không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn được hỏi nhưng xác định không có yêu cầu nào khác và nguyên đơn chưa đưa ra yêu cầu về việc đòi bồi thường thiệt hại do ký kết hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đối với việc bồi thường do hợp đồng vô hiệu, đối với tiền lãi trong hợp đồng

vay, do phía nguyên đơn không đưa ra yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông P và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ21 đã được rút tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể ông P, bà L đồng ý trả cho bà NLQ21 tổng cộng 26.500.000.000 (Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, hai bên chấm dứt tất cả các giao dịch và NLQ3 không tranh chấp, khiếu nại gì đối với phần đất 900 m² nhận chuyển nhượng của ông P, bà L và phần đất 600 m² mà NLQ3 đã kháng cáo. Xét thấy thỏa thuận của hai bên tại phiên tòa phúc thẩm là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm án sơ thẩm về việc công nhận tính pháp lý của hợp đồng công chứng số 7286/HĐ-MBN ngày 25/3/2011. Đề nghị trên của Viện kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/7/2017 với nội dung cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với toàn bộ nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn yêu cầu hủy bỏ quyết định khẩn cấp tạm thời. Xét thấy với nhận định của Hội đồng xét xử thì căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 133, điểm e khoản 1 Điều 138, Điều 139 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định này có hiệu lực thi hành ngay.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Q không được chấp nhận, căn cứ khoản 1, 4, 5, 7 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 thỏa thuận được với nhau nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm, theo đó, ông P phải trả tiền cho NLQ3 nên phải chịu án phí có giá

ngạch theo trị giá tài sản phải hoàn trả, tuy nhiên bà Q, ông P, bà L, NLQ3 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; - Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a Khoản 1 Điều 35; các điểm a-c Khoản 1 Điều 39; Điều 217, Khoản 1, Khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 2 của Luật Người cao tuổi, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 của 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 và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim Q.

2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận N.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q.

Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7241 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông

Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Q phần đất có diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 là hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng mua bán nhà ở có số công chứng 7286 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ18 (là người được ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền) với bà Nguyễn Thị Kim Q về việc bà NLQ18 bán cho bà Nguyễn Thị Kim Q căn nhà và đất ở tại số 466 V, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất 450,7 m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 là hợp đồng vô hiệu.

3.2 Hủy:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7241 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh về việc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Q phần đất có diện tích 2.850 m² tọa lạc tại thửa 512, tờ bản đồ số 02, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004;

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở có số công chứng 7286 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ18 (là người được ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L uỷ quyền) với bà Nguyễn Thị Kim Q về việc bà NLQ18 bán cho bà Nguyễn Thị Kim Q căn nhà và đất ở tại số 466 V, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích đất là 450,7 m² thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004.

3.3 Buộc: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng; Bà Nguyễn Thị Kim Q phải hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004

do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho hộ Nguyễn Thị L; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 30/8/2004 và Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2004 của nhà, đất tại số 466 V, Tổ 13, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc hoàn trả tiền và giấy tờ nhà, đất nói trên được thực hiện ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L đã hoàn trả đủ 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Q mà phía bà Nguyễn Thị Kim Q và bà NLQ19 ông NLQ20 chưa trả lại đầy đủ các giấy tờ nhà, đất cho ông P, bà L thì ông P bà L được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký xin cấp lại các giấy tờ nhà đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00455 ngày 16/01/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho hộ Nguyễn Thị L; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3854/2004 ngày 09/8/2004 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 30/8/2004 và Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2004 của nhà đất số 466 V, Tổ 13, Khu phố B, phường A, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q được quyền khởi kiện yêu cầu phía bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L phải thực hiện bản Phụ lục Hợp đồng ký ngày 24/3/2011 giữa bà NLQ18 với ông Nguyễn Văn P (Trừ khoản tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng đã được giải quyết trong bản án này) và được quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L để đòi bồi thường thiệt hại khi tham gia ký kết hợp đồng vô hiệu có lỗi.

3.4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên bố:

- Hợp đồng uỷ quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S

– Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ18 là vô hiệu;

- Hợp đồng ủy quyền số 11721 và Hợp đồng ủy quyền số 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ28 đều là vô hiệu.

3.5 Hủy: Hợp đồng ủy quyền số 7242 ký ngày 25/3/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ18 là vô hiệu; Hợp đồng ủy quyền số 11721 và Hợp đồng ủy quyền số 11722 cùng ký ngày 10/5/2011 tại Phòng Công Chứng S – Thành phố Hồ Chí Minh cùng có nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho bà NLQ28.

3.6 Ghi nhận thỏa thuận của các đương sự ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L với bà NLQ21 về việc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L trả cho bà NLQ21 số tiền 26.500.000.000 (Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu) đồng, hai bên chấm dứt tất cả các giao dịch và NLQ3 không tranh chấp, khiếu nại gì đối với phần đất 900 m² nhận chuyển nhượng của ông P, bà L và phần đất 600 m² mà NLQ3 đã kháng cáo.

3.7. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L với bà NLQ21 như sau: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả chi phí lập bản vẽ tổng cộng là 34.480.254 (Ba mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi bốn) đồng cho bà NLQ21 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.8 Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông bà Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị L, NLQ21 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

là 86.000.000 (Tám mươi sáu triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 02867 ngày 16/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn trả cho bà NLQ21 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007540 ngày 20/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003225 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008733 ngày 13/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007083 ngày 25/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5.Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị L, NLQ21 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

Phạm Hồng Giảng Trần Thị Tuyết Loan Phan Thị Tú Oanh