TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 56/2022/DS-PT
Ngày 21 - 01 - 2022
V/v *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; tuyên hợp đồng ủy quyền; và hợp đồng mua bán nhà vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng; hủy giấy chứng nhận."*.

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 217/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" .

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1929/2020/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 674/2021/QĐ- PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2021/QĐ- PT ngày 07 tháng 6 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1949/2021/QĐ- PT ngày 21 tháng 6 năm 2021; Thông báo hoãn phiên tòa số: 130/2021/QĐ- PT ngày 08 tháng 7 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2204/2021/QĐ- PT ngày 12 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 172/2021/QĐ- PT ngày 15 tháng 11 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2860/2021/QĐ- PT ngày 13 tháng 12 năm 2021;

Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2022/QĐ- PT ngày 07 tháng 01 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2022/QĐ- PT ngày 07 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 320/27 đường T, Phường 13, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Hoàng Minh T2, sinh năm 1978. (vắng mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 001213 ngày 20/01/2015 tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc).

Địa chỉ: 118/1A đường số 8, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Trần H sinh năm 1985 (xin xét xử vắng mặt).

Trú tại: 628 đường L, Phường 9, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Trương Văn L1, sinh năm 1972. (có mặt)

2/ Bà Dương Kim N, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh P, Giấy ủy quyền ngày 06/01/2022.

Hộ khẩu thường trú: Hiệp Thanh, thành phố T3, Bình Dương.

Luật sư Nguyễn Đình Thái H– thuộc Văn phòng Luật sư Thái H– Đoàn luật sư Thành phố Đà Nẵng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L và bà N1 (vắng mặt).

Luật sư Trần Văn T4- thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu X- Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

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

1/ Ông Trương Văn Q, sinh năm 1928. (Chết năm 2018)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q gồm:

1.1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1936.

Địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường C, Phường 15, quận T1.

Có Luật sư Trần Văn T4– thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu X- Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

1.2. Bà Trương Thị X1, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 51/4 ấp 3, xã X2, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H2, sinh năm 1972

Địa chỉ: 385/31 đường Q1, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Trương Văn M, sinh năm 1964. (Chết ngày 06/10/2007)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ;

Vợ: Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1966 (Vắng mặt) và hai con: Trương Thái S, sinh năm 1994 (Vắng mặt) và Trương Thị Mỹ D1, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường C, Phường 15, quận T1.

1.5. Bà Trương Thị T5, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: 51/5H, A 61 P, ấp B, xã B1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh

1.6. Ông Trương Văn L1, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lê Thị K, sinh năm 1936 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường C, Phường 15, quận T1.

3/ Cháu Trương Nguyên P1, sinh năm 2002. (vắng mặt)

4/ Cháu Trương Nguyên L2, sinh năm 2007. (vắng mặt)

Cháu P1, cháu L2 có bà Dương Kim N là mẹ tham gia phiên tòa (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Đặng Việt C1, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: 47/29/43- 47 đường T6, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

Địa chỉ: 77 đường Z, phường Z1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trường Z2. (vắng mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 06/GUQ-2013 ngày 05/6/2013).

7/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương Mại D2.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Đình D3, sinh năm: 1959.(vắng mặt)

Địa chỉ: 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1984. Theo giấy ủy quyền số 285/UQ-CC4 ngày 13/8/2020. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 25/5 đường H4, Phường 4, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T7, sinh năm 1974.

Theo giấy ủy quyền số 1490/UB ngày 04/8/2020. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 387A đường T, Phường 13, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N là bị đơn; bà Lê Thị K và ông Trương Văn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị P – Đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Minh T2 trình bày:

Ngày 11/01/2010 Bà Hoàng Thị P mua căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 do ông Trương Văn L1 và bà Dương Kim N đứng tên chủ sở hữu ủy quyền cho ông Đặng Việt C1 theo hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 để ông C1 đứng ra thực hiện việc mua bán nhà theo hợp đồng công chứng số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 3.160.000.000 đồng. (Ngày 30/12/2009 giao 1.000.000.000 đồng, ngày 02/01/2010 giao 1.000.000.000 đồng và ngày 11/01/2010 giao 1.160.000.000 đồng). Biên nhận tiền có dấu vân tay và chữ ký của ông C1 và bà P. Sau khi ký tại phòng công chứng, bà P đã đăng bộ sang tên

và được Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497902 ngày 29/03/2010. Bà P yêu cầu giao nhà thì ngày 15/9/2011 bên ông L1, bà N1, ông C1thỏa thuận chuộc lại với giá 4.250.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện. Nay bà P yêu cầu gia đình ông L1, bà N1 giao nhà cho bà.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng thì bà thừa nhận và đồng ý trả các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt. Trong trường hợp không trả được nợ bà đồng ý giao căn nhà thế chấp 75/2A đường N1, Phường 15 phát mãi khấu trừ nợ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L bà N1 và yêu cầu độc lập của bà K thì bà P không đồng ý.

Bị đơn ông Trương Văn L1 trình bày:

Căn nhà 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 trước đây thuộc sở hữu của cha mẹ là ông Trương Văn Q và bà Lê Thị K tặng cho vợ chồng ông theo hợp đồng tặng cho số 039667/HĐ-TCN ngày 22/12/2004 tại Phòng Công chứng Z3. Ngày 12/07/2007, vợ chồng ông thế chấp căn nhà hợp đồng 28529 do Phòng Công chứng Z3 chứng nhận ngày 12/7/2007 vay số tiền 800.000.000 đồng tại Công ty Tài chính Cao su Việt Nam. Do không có khả năng chi trả nên nhờ ông C1 giải chấp. Vì không am hiểu về pháp luật nên ông và bà N1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông C1số 043151 ngày 23/9/2009 tại Phòng Công chứng Z3. Sau khi ủy quyền ông C1 đã giải chấp và giao cho ông 140.000.000 đồng và tính cả tiền gốc, lãi của hợp đồng vay nợ tổng cộng ông nhận 1.200.000.000 đồng. Ông C1 bán nhà cho bà P tại Phòng Công chứng Z3. Việc ông C1 bán nhà cho bà P ông hoàn toàn không biết và ông C1 cũng không báo lại. Nay ông không đồng ý giao nhà cho bà P. Ông và bà N1 có yêu cầu phản tố:

1/ Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa vợ chồng ông và ông Đặng Việt C1 là vô hiệu với lý do khi ký hợp đồng ủy quyền căn nhà đang thế chấp tại Công ty Tài chính mà không có ý kiến của công ty này. Mặt khác, vợ chồng ông chỉ ủy quyền cho ông C1 vay tiền, không ủy quyền bán nhà.

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497902 do Uỷ ban nhân dân Quận T1 cấp ngày 29/03/2010 cho bà Hoàng Thị P vì nhà đất trong giấy ủy quyền đất là 112,2m^2, diện tích xây dựng là 36m^2, nhà một tầng trong khi ông C1 bán giấy tay cho bà P thì diện tích đất 112,2m^2, diện tích sử dụng tầng 1, tầng 2 là 76,80m^2, tầng 3 là 28,80m2, ban công 7,80m^2, sân 35,40m^2. Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp giấy chứng nhận cho bà P không đúng trình tự quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 thì ông không đồng ý.

Bà Dương Kim N là vợ của ông L đồng ý với ý kiến của ông L1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị K có ông Trương Văn Đ trình bày:

- Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quan hệ giữa ông C1 với vợ chồng ông Lbà N1 là quan hệ vay mượn. Quan hệ giữa bà P và ông C1 cũng là vay nợ nên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu do giả tạo. Hợp đồng tặng cho nhà số 039667/HĐ-TCN ngày 22/12/2004 chỉ với diện tích 112,2m^2, diện tích xây dựng 36m^2, phần nhà và đất còn lại ông bà không bán nên vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp giấy chứng nhận cho bà P là trái quy định của pháp luật. Bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu:

1/ Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa vợ chồng ông Trương Văn L1 và bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C1 là vô hiệu do giả tạo.

2/ Tuyên hợp đồng mua bán nhà số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Việt C1 và bà Hoàng Thị P là vô hiệu.

3/ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402 ngày 29/3/2010 do Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà Hoàng Thị P.

Ông Đ, bà X1, bà T5, ông S, bà D1 đồng ý với ý kiến của bà K.

2/ Ông Đặng Việt C1 trình bày trong bản tự khai ngày 09/9/2011:

Khoảng tháng 9/2009, ông L tìm đến ông nhờ tìm giúp Ngân hàng vay tiền đáo hạn căn nhà số:75/2A đường N1, Phường 15, quận T1. Do căn nhà hiện đang bị ngân hàng phát mãi bị nợ xấu nên ông không thể vay hộ được. Vì vậy, ông Lvà ông thỏa thuận bán căn nhà trên cho ông với số tiền 250 cây vàng SJC. Ngày 28/9/2009 ông đã nộp số tiền: 954.991.701 đồng để giải chấp căn nhà trên tại Công ty Tài chính Cao su Việt Nam. Sau khi giải chấp căn nhà trên ông có vay một số tiền tại ngân hàng Ngoại thương để thanh toán tiếp tiền mua căn nhà trên cho ông L1. Sau đó ông có nhờ bà Hoàng Thị P giải chấp hộ số tiền: 1.600.000.000 đồng, lãi suất 5%/ tháng, phí dịch vụ 10%. Bà P cam kết sau khi giải chấp xong sẽ làm hồ sơ sang ngân hàng khác vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà P buộc ông phải ký giấy sang nhượng căn nhà trên tại phòng công chứng để đảm bảo khoản tiền bà P cho ông vay. Bà P không giữ lời hứa đã đem đi đăng bộ sang tên và đem đi thế chấp vay ngân hàng. Vì vậy ông đề nghị hủy

hợp đồng mua bán căn nhà trên giữa ông với bà P vì thực chất ông chỉ vay tiền của bà P. Hợp đồng mua bán nhà chỉ là hợp đồng giả để hợp thức hóa việc vay tiền đáo hạn.

3/ ***Phòng Công chứng Z3 có bà Nguyễn Thị Thu H3 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 thuộc sở hữu của ông Lvà bà N1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 783/2004 do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày 03/3/2004, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 10/01/2005 theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 039667/HĐ-TCN ngày 22/12/2004 do Công chứng viên Phòng Công chứng Z3 chứng nhận. Ngày 23/9/2009 ông Lvà bà N1 đã ủy quyền cho ông Đặng Việt C1 theo Hợp đồng công chứng số 043151 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Sau khi trả hết tiền thế chấp tại công ty tài chính thì ông C1 được quyền bán căn nhà trên. Sau khi được ủy quyền ngày 11/01/2010 ông C1(bên được ủy quyền) đã tiến hành thủ tục bán căn nhà trên cho bà P và được công chứng số 001033 quyển số 1. Việc chứng các hợp đồng trên được tiến hành theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại Luật Công chứng 2006. Do đó Phòng Công chứng Z3 không đồng ý tuyên các văn bản công chứng trên là vô hiệu.

4/ ***Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 do Ông Bùi Trường Z2 đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, buộc bà Hoàng Thị P phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi của 3 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng thứ nhất: Số 217/2010/HĐTDTL-CN ngày 14/09/2010: Số tiền vay: 3.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 14/09/2010 đến ngày 14/09/2011. Có thế chấp nhà đất số: 37 đường N2, phường T8, quận T9 theo hợp đồng thế chấp số 54/HĐTC-09 ngày 03/3/2009 được chứng nhận thế chấp tại Phòng Công chứng Z3, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/3/2009.

- Hợp đồng thứ hai: Số 259/2011/HĐTDTL-CN ngày 13/05/2011: Thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 13/05/2011 đến ngày 13/11/2011. Số tiền vay: 1.800.000.000 đồng, có thế chấp nhà đất tại số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1. Theo hợp đồng thế chấp số 60/HĐTC-10 ngày 06/05/2010 tại Phòng Công chứng Z3, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/05/2010.

- Hợp đồng thứ 3: Ngày 15/07/2014, Ngân hàng bà P ký thỏa thuận bà P sẽ thanh toán số tiền 4.944.000.000 đồng bao gồm trả hết nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 217/2010/HĐTDTL-CN ngày 14/9/2010 và một phần nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 259/2011/HĐTDTL-CN ngày 13/5/2011. Đồng thời,

Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp nhà đất tại số: 37 đường N2, phường T8, quận T9 để bà P chuyển nhượng cho người mua.

Tính đến ngày 09/03/2020 tổng số nợ gốc, lãi, lãi phạt của 02 hợp đồng tín dụng là 6.750.464.789 đồng. Nếu bà P không trả được yêu cầu phát mãi nhà tài sản đảm bảo là nhà đất số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 để khấu trừ nợ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L1, bà N1 và yêu cầu độc lập của bà K, Ngân hàng không chấp nhận.

5/ ***Ủy ban nhân dân quận T1 trình bày:***

Nhà đất số 75/2A (số mới 75/2) đường N1, Phường 15, quận T1 thuộc sở hữu của ông Q và bà K theo Giấy chứng nhận số 783/2004 ngày 03 tháng 3 năm 2004 do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp với diện tích 112,2m^2, DTXD: 36m^2, nhà 1 tầng, mái tole. Năm 2004, ông bà tặng cho nhà cho ông L và bà N1 theo hợp đồng tặng cho nhà số 039667/HĐ-TCN ngày 22 tháng 12 năm 2004, đã cập nhật tên chủ sở hữu ngày 10 tháng 01 năm 2005. Năm 2010, ông L và bà N1 do ông Đặng Việt C1 làm đại diện (Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23 tháng 9 năm 2009 do Phòng Công chứng Z3 chứng nhận) chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Hoàng Thị P theo Hợp đồng mua bán nhà số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 do Phòng Công chứng Z3 chứng nhận.

Sau đó, bà P nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, kèm bản vẽ hiện trạng số 284/HĐĐV-2010 do Công ty TNHH Khảo sát - Thiết kế ADEC lập với DTKV: 112,20m^2, tổng DT sàn SD: 190,20m^2, nhà 3 tầng, sàn BTCT, mái tole, đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị kiểm tra nội nghiệp ngày 04 tháng 02 năm 2010, Ủy ban nhân dân Phường 15 xác nhận nhà đất không tranh chấp; Nhà đất xây dựng nâng tầng không phép tháng 4 năm 2004. Ngày 29 tháng 3 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà với diện tích đất: 112,20m^2,diện tích xây dựng: 29,58m^2, diện tích sàn: 66,96m^2, nhà 3 tầng, sàn bê tông cốt thép, mái tole.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân quận T1 cấp Giấy chứng nhận cho bà P quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402 số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 cho bà Hoàng Thị P là đúng theo trình tự, quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2013/DSST ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P.

Buộc ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N, ông Trương Văn Q và bà Lê Thị K có trách nhiệm giao căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 cho bà Hoàng Thị P ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật thì hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1090/2014 DSPT ngày 29/8/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử

Hủy bản án sơ thẩm số 72/2013/DSST ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại với lý do không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thương Mại D2 tham gia tố tụng vì thời điểm đó công ty đang thuê nhà và án sơ thẩm buộc ông L1, bà N1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.089.675 đồng là chưa đúng điểm a khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Toà án nhân dân quận T1 thụ lý, ông Lvà bà N1 có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận Uỷ ban quận T1. Toà án nhân dân quận T1 ra quyết định chuyển hồ sơ lên Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Sau đó Ngân hàng và bà Kcó đơn yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1929/2020/DSST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu toàn bộ cầu phản tố ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C1 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C1 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Việt C1 và bà Hoàng Thị P là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P.

Buộc ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N , bà Lê Thị K, cháu Trương Nguyên P1 và cháu Trương Nguyên L2 phải giao trả toàn bộ căn nhà và khuôn viên đất tại địa chỉ 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 cho bà Hoàng Thị P sau ba tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4/ Đình chỉ xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 về việc yêu cầu bà Hoàng Thị P phải trả nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/11/2020 ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N, bà Lê Thị K và ông Trương Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Văn L1, ông Phan Thanh P đại diện cho bà Dương Kim N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sau khi luật sư Trần Văn T4 trình bày thì ông L yêu cầu hủy án, đưa thêm những người tham gia tố tụng là bà M1 và ông T10.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

- Án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án ngày 25/11/2015 (Bút lục 479) quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Thông báo bổ sung ngày 13/7/2020 thụ lý yêu cầu độc lập của bà K. Tòa án áp dụng Tố tụng dân sự, khi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án phải tổ chức đối thoại nhưng Tòa không thực hiện, ra bản án lại áp dụng Luật tố tụng hành chính.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông C1và bà P: Bà K tuyên bố vô hiệu hợp đồng. Căn nhà công chứng Z3 đã ký chỉ có 36 m^2 , căn nhà đã phá bỏ từ lâu, hai bên xác định diện tích như trên. Hợp đồng công chứng vô hiệu do giả

tạo. Bà P dùng hợp đồng này đi hợp thứ hóa nhà 03 tầng lầu khi ông Q, bà K còn sống xây dựng nhà 03 tầng lầu. Ông C1, bà P có hợp đồng tay bán 03 tầng lầu, giá mua bán hơn 03 tỷ, tromng hợp đồng ghi 01 tỷ đồng. Hợp đồng mua bán giả tạo về nội dung, cụ thể là diện tích. Công chứng nói hợp đồng có hiệu lực là không đúng. Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm. Hợp đồng ủy quyền cho ông C1diện tích 36 m^2. Ông C1 bán hơn 36 m^2 là không đúng. Hợp đồng mua bán 03 tầng hơn 70 m^2.

- Việc mua bán nhà giữa ông C1 và bà P là gian dối. Việc bàn giao nhà cửa, tài sản, bà P không đến. Đại Diện của bà P không biết khi luật sư hỏi.

- Khi ngân hàng tham gia khởi kiện, bà P đã nợ ngân hàng 5,4 tỷ đồng thế chấp nhà ở quận Tân Phú. Bà P lấy nhà ông L vào rút nhà quận T9 ra. Vụ án có sự gian dối, có tính chất lừa đảo. Vụ án có phát sinh tình tiết mới là bà P bán cho người khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm đưa về xét xử từ đầu, đưa bà M1 ông T10 vào tham gia tố tụng.

Ông Trương Văn L1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của luật sư.

Ông Phan Thanh P đại diện cho bà Dương Kim N trình bày: Thống nhất với ý kiến của luật sư.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hồ sơ không có vi phạm thủ tục tố tụng, không có dấu hiệu gian dối trong mua bán, những tình tiết mới không ảnh hưởng đến hợp đồng mua bán trên. Việc tranh chấp giữa bà P với bà M1, ông T10 giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N với ông Đặng Việt C1 đảm bảo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng mua bán của ông C1 với bà P đúng quy định pháp luật, không có giả cách. Án sơ thẩm xử có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị K và ông Trương Văn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy: bà Lê Thị K có Ông Đ đại diện và ông Trương Văn Đ kháng cáo vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa. Cụ thể ngày 15/11/2021 Ông Đ có đơn xin hoãn phiên tòa; ngày 07/01/2022 phiên tòa cũng hoãn vì giấy ủy quyền không hợp lệ và ngày 21/01/2022 Ông Đ vắng mặt. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với

yêu cầu kháng cáo của bà K và Ông Đ theo quy định tại Điều 289 và 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Hợp đồng uỷ quyền số: 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N với ông Đặng Việt C1:

Tại Điều khoản nội dung của hợp đồng ủy quyền ông Lvà ông C1 thỏa thuận:

"1. Sau khi trả hết vốn và lãi vay tại Công ty Tài chính Cao su thì bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A nhận giấy tờ chủ quyền nhà bản chính từ bên nhận thế chấp, nộp và nhận hồ sơ đăng ký xoá giao dịch đảm bảo tại Cơ quan chức năng. Sau đó bên B được thay mặt bên A quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, hoàn công, bán, tặng cho, thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên A hoặc của bên thứ 3, đối với căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo những quy định hiện hành.

Trong trường hợp thế chấp thì bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A ký các hợp đồng vay tiền có liên quan (không giới hạn số tiền vay và số lần vay).

Trường hợp thế chấp mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định pháp luật để thu hồi vốn, lãi vay và các chi phí liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì.

2. Trong phạm vi uỷ quyền, bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi uỷ quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được uỷ quyền.

3. Trong phạm vi uỷ quyền, bên B được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được uỷ quyền nêu trên."

Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 56/2007/HĐBL ngày 12/07/2007 tại khoản 2 Điều 3 chỉ quy định ông L không được bán, không được tặng cho chứ không quy định không được ủy quyền cho người khác trả nợ. Thực tế sau khi ủy quyền ông C1 thanh toán nợ cho Công ty Tài chính thì công ty cũng không phản đối và ông L cũng đã nhận tiền từ Ông C1. Hợp đồng ủy quyền đã thực hiện xong phần trả nợ với Công ty Tài chính Cao su Việt Nam và không gặp bất kỳ sự phản đối nào từ phía các đương sự. Vì vậy yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu với lý do này của ông L Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

Luật sư cho rằng hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo vì quan hệ giữa ông C1 và với vợ chồng ông L bà N1 là quan hệ vay mượn nhưng không có chứng cứ

gì chứng minh. Hình thức của hợp đồng ủy quyền đã được công chứng đúng trình tự theo Luật Công chứng 2005, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội. Căn cứ khoản 1 Điều 410; Điều 581; 584; 585; 586; 587 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực. Vì vậy yêu cầu của các đương sự tuyên Hợp đồng Uỷ quyền vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[3.2] Bà K yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà số công chứng 001033 ngày 11/01/2010 tại Phòng Công chứng Z3 là vô hiệu do giả tạo nhưng phía bà P không thừa nhận. Bà K, ông L1, ông C1 không có chứng cứ nào chứng minh cho quan hệ này là vay mượn mà ngược lại các đương sự đều thừa nhận ông C1 đã bán nhà cho bà P với giá thực tế là 3.160.000.000 đồng nên các bên có thỏa thuận chuộc nhà ngày 15/9/2011. Bà K cho rằng bà không bán nhà cho bà P và không biết bà P là ai, điều này không có căn cứ bởi ông Q và bà K đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ ngôi nhà. Quyền sở hữu về tài sản của ông bà đã chuyển giao cho ông L1, bà N1 khi đăng bộ sang tên. Ông L và bà N1 là chủ sở hữu hợp pháp đã ủy quyền cho ông C1 được bán nhà, ông C1 đã bán nhà cho bà P, bà P đã trả đủ tiền nhà, đã được Ủy ban nhân dân quận T1 cấp giấy chứng nhận. Vì vậy yêu cầu của đương sự tuyên hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[3.3] Bà Lê Thị K yêu cầu đòi lại căn nhà 3 tầng mà Ủy ban nhân dân quận T1 đã cấp giấy chứng nhận cho bà P với lý do bà chỉ tặng cho ông L căn nhà có diện tích đất 112,2m^2, diện tích xây dựng là 36m^2, kết cấu 1 tầng trong khi Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho bà P là 3 tầng:

Căn nhà của ông Trương Văn Q và bà Lê Thị K có diện tích khuôn viên đất 112,2 m^2, diện tích sử dụng là 36m^2 và quy mô 1 tầng nhưng trên thực tế tồn tại căn nhà 3 tầng trên diện tích đất 112,2 m^2, diện tích xây dựng tầng 1,2 là 76,80m^2, tầng 3 là 28 m^2, sân 35m^2, ông Qbà Kxây dựng không phép năm 2004, nhà nằm trong khu quy hoạch giao thông mới nên phần nhà xây ba tầng không được cấp phép xây dựng, không được hoàn công nên không được cấp giấy chứng nhận. Tại hợp đồng tặng cho số 039667/HĐ-TCN ngày 22/12/2004 ông Qbà Kcó ghi rõ: "Băng hợp đồng này, bên tặng cho tặng cho bên được tặng cho toàn bộ ngôi nhà" hàng chữ này được in đậm và gạch dưới chữ toàn bộ. Như vậy chữ "toàn bộ" được gạch dưới thể hiện là tặng cho toàn bộ căn nhà 3 tầng như hiện hữu. *Hợp đồng tặng cho trên có ghi thực trạng khác: một phần nhà năm trong quy hoạch giao thông mới.*

Tại hợp đồng ủy quyền giữa ông Lvà ông C1 cũng thỏa thuận: "... bên B được thay mặt bên A quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, hoàn công, bán, tặng cho, thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên A hoặc của bên thứ 3, đối với căn nhà căn cứ theo những quy định hiện hành". Điều khoản này thể hiện ông

Lbà N1 đã giao toàn bộ quyền quyết định cho ông C1đối với căn nhà 3 tầng hiện hữu.

Ngày 30/12/2009, ông C1 đã ký hợp đồng đặt cọc và bán nhà cho bà P toàn bộ căn nhà thực tế kể cả phần nhà xây dựng không phép có diện tích đất là 112,2 m^2, diện tích xây dựng tầng 1,2 là 76,80m^2, tầng 3 là 28 m^2, sân 35m^2 là đúng với nội dung ủy quyền. Hợp đồng mua bán nhà được ký kết đúng trình tự thủ tục, bà P đã giao cho ông C13.160.000.000 đồng. Ông L bà N1, ông C1cũng đã ký thỏa thuận chuộc lại nhà nhưng không thực hiện. Nay các đương sự không thực hiện nghĩa vụ giao nhà mà lại ra các lý do yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và đòi lại căn nhà 3 tầng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Luật sư của ông L cho rằng có 2 hợp đồng đặt cọc là ngày 30/12/2009 và 11/01/2009 tuy nhiên xét hai bản hợp đồng này tuy khác về ngày, tháng nhưng về nội dung hoàn toàn giống nhau: Ông C1 bán toàn bộ nhà cho bà P và xác nhận đã nhận đủ 3.160.000.000 đồng cho nên dù có 2 hợp đồng nhưng không làm thay đổi bản chất của sự việc là ông C1 đã bán toàn bộ căn nhà cho bà P và đã nhận đủ tiền.

Luật sư cho rằng hợp đồng mua bán nhà vô hiệu vì giá. Giá hợp đồng công chứng giá 1.000.000.000 đồng trong khi thực tế giá là 3.160.000.000 đồng. Các đương sự thừa nhận giá thực tế là 3.160.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá cả theo thực tế và không vì lý do này mà hợp đồng bán nhà trên vô hiệu là có căn cứ.

[3.4] Ông C1 trình bày trong bản tự khai ngày 09/9/2011: Hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà P thực chất là hợp đồng vay tiền, ông bị bà P ép ký hợp đồng mua bán nhà, ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà. Lời khai này phía bà P không chấp nhận và ông C1 không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh. Ngày 15/9/2011 Tòa án quận T1 đã giải thích cho ông về quyền làm đơn yêu cầu độc lập nhưng ông không thực hiện nên coi như ông đã từ bỏ quyền này. Ngoài ra, ông C1 khai đã mua căn nhà với giá 250 lượng vàng, lời khai này phía ông L không thừa nhận. Đối với hai văn bản "Giấy bán nhà bà nhận tiền; Hợp đồng thuê nhà" cùng ngày 29/9/2009 (Bút lục 305; 306). Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định đối chất giữa các đương sự nhưng ông C1 vắng mặt. Ông L khẳng định không có hai bản chính "Giấy bán nhà và nhận tiền; Hợp đồng thuê nhà" nên Tòa không thể trưng cầu giám định hai văn bản này. Theo khoản 5 Điều 584 Bộ luật Dân sự 2005 quy định nghĩa vụ của bên được ủy quyền "Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền". Ông L thừa nhận sau khi được ủy quyền ông C1 đưa lại cho ông là đã quyết toán coi như ông đã nhận 1.200.000.000 đồng, như vậy ông C1 đã nhận của bà P 3.160.000.000 đồng nên ông C1còn phải giao cho ông Lsố tiền còn lại. Trong vụ án này, ông C1 không có mặt và ông L cũng không có đơn yêu cầu nên việc tranh chấp dân sự giữa Ông C1, ông L1, bà N1 sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi các đương sự yêu cầu.

[2.5] Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, hợp đồng mua bán có hiệu lực, bà P đã trả tiền mua nhà từ năm 2009, đã được Ủy ban cấp giấy chứng nhận và cũng đã cho ông Lvà bà N1 chuộc lại nhà theo thỏa thuận ngày 15/9/2011 nhưng ông bà không thực hiện. Kể từ khi bà P mua nhà đến nay cũng đã hơn 10 năm nhưng chưa nhận được nhà. Để đảm bảo quyền cho người mua nhà, cần buộc gia đình ông Lgiao nhà và tạo điều kiện cho gia đình ông L tìm chỗ ở mới cũng cần cho gia đình ông L lưu cư 3 tháng. Theo xác minh của Công an Phường 15 quận T1 hiện nay trong nhà có: Ông L1, bà N1, bà Kvà hai con là L2 và P1. Cần buộc những thành viên nêu trên phải giao nhà cho bà P sau 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

[3.6] Ông L1, bà N1, bà K yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà P:

Tại văn bản số 1207/TNMT-THPC ngày 13/8/2015 của Uỷ ban nhân dân quận T1 trả lời ông Lkhiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận cho bà P cũng nêu rõ: Sở dĩ trước đây, căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15 thuộc quy hoạch một phần đất ở và một phần đất giao thông (đường giao thông mở mới lộ giới quy hoạch (16m) được duyệt theo Bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất Phường 15 quận T1 tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định 12726/KTST-QH ngày 05/8/1997 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố). Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận không cấp Giấy phép xây dựng mà chỉ cấp Giấy chứng nhận căn nhà trên cho ông Trương Văn Q và bà Lê Thị K theo quy mô diện tích đất 112,2m^2, nhà 01 tầng diện tích xây dựng là 36m^2.

Tại công văn số 1489/UBND-PC ngày 04/8/2020 của Uỷ ban nhân dân quận T1 trả lời xác minh của Tòa án cũng nêu rõ:

Sau khi hoàn tất hợp đồng mua bán nhà, bà Hoàng Thị P nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, kèm bản vẽ hiện trạng số 284/HĐĐV-2010 do Công ty TNHH Khảo sát - Thiết kế ADEC lập với DTKV: 112,20m^2, tổng DT sàn SD: 190,20m^2, nhà 3 tầng, sàn BTCT, mái tole, đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị kiểm tra nội nghiệp ngày 04 tháng 02 năm 2010, Ủy ban nhân dân Phường 15 xác nhận nhà đất không tranh chấp; Nhà đất xây dựng nâng tầng không phép tháng 04 năm 2004. Ngày 29 tháng 03 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2 N1, Phường 15, quận T1 diện tích: 112,20m^2, DTXD: 29,58m^2, DT sàn: 66,96m^2, nhà 3 tầng, sàn BTCT, mái tole. Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân quận T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402 số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận

T1 là đúng theo trình tự, quy định pháp luật. Do đó, ông L1, bà N1, bà K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận trên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở.

[2.7] Về giá của căn nhà: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu cơ quan chức năng đo vẽ và thẩm định giá nhà đất nhưng gia đình ông Lkhông hợp tác nên không tiến hành được. Các đương sự xác nhận nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng. Tại phiên hòa giải ngày 09/3/2020 và ngày 13/8/2020 các đương sự thống nhất giá nhà đất là 7.500.000.000 đồng. Riêng bà Kcó Ông Đ đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu thẩm định giá lại và cam kết tại biên bản bản lập ngày 13/9/2020 trong hạn 30 ngày ông sẽ tự liên hệ cơ quan có chức thẩm định giá ký hợp đồng thẩm định và gửi kết quả cho Tòa. Quá thời hạn trên nếu ông không nộp chứng thư thẩm định thì coi như ông đồng ý giá 7.500.000.000 đồng. Đã qua thời hạn 30 ngày nhưng Ông Đ không nộp chứng thư thẩm định. Như vậy được coi bà Kđã đồng ý giá nhà đất 7.500.000.000 đồng. Đối với các đương sự khác, Tòa cũng đã ra Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trong đó có thông báo về giá nhà đất là 7.500.000.000 đồng nhưng không có ý kiến nào phản hồi và không có đơn yêu cầu định giá lại gửi cho Tòa. Vì vậy có cơ sở xác định giá nhà và đất tại thời điểm xét xử các đương sự đồng ý là 7.500.000.000 đồng.

[3.8]Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự có yêu cầu và Tòa án thu thập chứng cứ: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 000275 ngày 21/01/2021 giữa bà Hoàng Thị P có ông Trần H đại diện và bà Trần Thị Ngọc M1 với giá 04 tỷ đồng. Văn phòng công chứng Ngô Đức N3 chứng nhận bản sao từ hồ sơ lưu số 03 quyển 01 ngày 17/01/2022. Văn phòng công chứng T1 cung cấp bản sao hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001249 giữa bà Trần Thị Ngọc M1 với ông Đỗ Lê T10 toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1 với giá 04 tỷ đồng vào ngày 03/02/2021. Sau khi có án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, bản án sơ thẩm số 1929/2020/DSST ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ chí Minh thì bà P có ông H đại diện thực hiện việc chuyển nhượng trên. Do đó, việc tranh chấp này (nếu có) giữa bà Hoàng Thị P có ông Trần H đại diện với bà Trần Thị Ngọc M1, giữa bà Trần Thị Ngọc M1 với ông Đỗ Lê T10 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Luật sư lấy lý do này đề để nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết vì vụ án đã bị hủy và kéo dài hơn 10 năm chưa giải quyết dứt điểm.

Ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N kháng cáo không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị K và ông Trương Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của Luật sư đề nghị hủy án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289 và 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26, khoản 1, 2, 3, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ từ Điều 124 đến Điều 127; từ Điều 450 đến 454; từ Điều 581 đến Điều 587 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 02/1997/QH10 ngày 12/12/1997 và Luật Sửa đổi bổ sung số 20/2004/QH11 ngày 15/06/2004;

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị K và ông Trương Văn Đ.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1960/2020/DS-ST ngày 19/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1/ Không chấp nhận yêu toàn bộ cầu phản tố ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C1 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A N1, Phường 15, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C1 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 tại Phòng Công chứng Z3 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Việt C1 và bà Hoàng Thị P là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P.

Buộc ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N , bà Lê Thị K, cháu Trương Nguyên P1 và cháu Trương Nguyên L2 phải giao trả toàn bộ căn nhà và khuôn viên đất tại địa chỉ 75/2A đường N1, Phường 15, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Uỷ ban nhân dân quận T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, số vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 cho bà Hoàng Thị P sau ba tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4/ Đình chỉ xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 về việc yêu cầu bà Hoàng Thị P phải trả nợ.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn L1, bà Dương Kim N phải nộp 900.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai thu số 0091972 ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L1, bà N1 còn phải nộp 600.000 đồng.

- Bà Lê Thị K được miễn nộp dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà K900.000 đồng theo biên lai số 0091963 ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Bà Hoàng Thị P 47.600.000 đồng theo biên lai thu số 06077 ngày 10/12/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T1.

- Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 số tiền tạm ứng án phí: 56.772.300 đồng theo biên lai thu số: 02988 ngày 23/6/2016 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 có quyền thỏa 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.

6/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà N1, ông L1, Ông Đ mỗi người phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0093155 ngày 03/12/2020, Ông Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0093156 ngày 03/12/2020 và ông Lđã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0093157 ngày 03/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. 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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương