

Bản án số: 185/2021/DS-PT

Ngày 13 – 4 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
đòi nhà, hợp đồng vay tài sản, hủy hợp
đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán
nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – 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 Bùi Văn Thành – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 9 và ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 654/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi nhà, hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng mua bán nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 861/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 245/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đinh Văn Ph, sinh năm 1953. (có mặt)

- Bà Đỗ Thị O, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Kim Ng. (có mặt)

Địa chỉ: 135A (Lầu 4) P, Phường Z1, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Ông Đinh Sơn L, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Số 51/110- 112 đường CT, Phường 3, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Quang M, Văn phòng luật sư GP, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. Ông Phan B, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: chung cư CG, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1982. (có mặt)

Địa chỉ: Tòa L, Số 02 đường TĐT, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004771 lập ngày 04/6/2019 tại Văn phòng công chứng NC, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường P, phường BN, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H – Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồ Phương V - Phó trưởng phòng (có mặt) và ông Nguyễn Văn S - Công chứng viên (có mặt).

3.3. Văn phòng Công chứng TT, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường NTMK, Phường P5, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ủy ban nhân dân Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: đường TQT, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Võ Văn Đ – Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

Ông Phan Thế H – Trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường Quận X3. (Xin xét xử vắng mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số 89/UQ-UBND ngày 08/3/2021 của Ủy ban nhân dân Quận X3).

3.5. Ông Đinh Quốc H, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3.6. Ông Đinh Xuân V, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3.7. Ông Đinh Nhân T, sinh năm 1978 (có mặt)

3.8. Bà Lê Thị Thúy V, sinh năm 1980 (có mặt)

3.9. Trẻ Đinh Gia Kh, sinh năm 2008 (vắng mặt)

3.10. Trẻ Đình Nhật K, sinh năm 2012 (vắng mặt)

Trẻ Đình Gia K và trẻ Đình Nhật K có ông Đình Nhân T (cha ruột) là người đại diện hợp pháp.

3.11. Trẻ Đình Quốc H1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

3.12. Trẻ Đình Quốc H2, sinh năm 2006 (vắng mặt)

Trẻ Đình Quốc H1 và trẻ Đình Quốc H2 có ông Đình Quốc H (cha ruột) là người đại diện hợp pháp.

Cùng địa chỉ: Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đình Văn Ph và bà Đỗ Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn gồm ông Đình Văn Ph và bà Đỗ Thị O (nay gọi tắt là vợ chồng nguyên đơn) trình bày:

Một phần Căn nhà số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 134/109/70A đường LCT, Phường Z, Quận X3) có nguồn gốc do vợ chồng nguyên đơn mua từ ngày 02/6/2000, tại Hợp đồng mua bán một phần nhà ở số 42428/HĐ-MBN theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 318/GP-UB ngày 24/02/1993 do Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp. Đặc điểm nhà: Nhà phố, cấu trúc trệt gác gỗ, nền gạch, mái tôn, tường gạch; diện tích khuôn viên đất: 27,45m²; diện tích xây dựng 27,45m²; diện tích xây dựng 54,90m². Sau đó nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận số nhà 1696/CN-UBND ngày 19/11/2012 của Ủy ban nhân dân Quận X3.

Ngày 13/8/2012, bị đơn là ông Đình Sơn L - con trai của vợ chồng nguyên đơn và nhân viên Văn phòng Công chứng TT đã đến Bệnh viện L để lập Hợp đồng ủy quyền số 006227 với nội dung vợ chồng nguyên đơn đồng ý ủy quyền cho bị đơn đến Ngân hàng để nhận lại giấy tờ nhà đang thế chấp. Tuy nhiên trước đó bà Đỗ Thị O đang bị hôn mê sâu nên bị đơn đã giả mạo chữ ký của bà Đỗ Thị O và sử dụng Hợp đồng ủy quyền trên để ký hợp đồng mua bán một phần nhà ở tại địa chỉ Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng số 030088 ngày 06/11/2012 tại Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Phan B.

Ngày 29/01/2013, Ủy ban nhân dân Quận X3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06369/2013/GCN, cho ông Phan B. Hợp đồng ủy quyền nêu trên ông Đình Văn Ph xác nhận có ký tên nhưng không xem qua nội dung vì tin tưởng ông Đình Sơn L. Tại thời điểm mua bán, ông Phan B là Việt kiều nên không đủ điều kiện đứng tên.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012 do Văn phòng Công chứng TT lập tại Bệnh viện L; hủy Hợp đồng mua bán một phần nhà ở công chứng số 030088 ngày 06/11/2012 tại Phòng Công chứng X1 giữa vợ chồng nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn bán cho ông Phan B. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06369/2013/GCN ngày 29/01/2013 (gọi tắt là GCN số CH06369) do Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp cho ông Phan B. Ngoài ra, vợ chồng nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phan B về việc bàn giao một phần Căn nhà số R để thực hiện Hợp đồng mua bán một phần nhà ở vì nguyên đơn không biết và không mua bán nhà với ông Phan B.

Ngày 24/4/2018, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng nguyên đơn có Đơn xin giám định chữ ký của bà Đỗ Thị O trên Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012 do Văn phòng Công chứng TT lập tại Bệnh viện L. Tuy nhiên, theo Biên bản ghi nhận sự việc ngày 22/5/2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng nguyên đơn xác định không cung cấp được bất kỳ mẫu chữ ký nào của bà Đỗ Thị O để thực hiện việc giám định chữ ký với lý do bà O chỉ làm công việc nội trợ, thường xuyên ở nhà, không giao dịch với bất kỳ ai nên không có chữ ký. Do đó, vợ chồng nguyên đơn đã xin rút yêu cầu giám định chữ ký nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vợ chồng nguyên đơn xác định hiện trạng vị trí nhà đất tại Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng vị trí do TT đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018. Hiện nay, một phần Căn nhà số R đường HS, Phường 8, Quận X3, đang tranh chấp do vợ chồng nguyên đơn đang quản lý sử dụng để ở cùng với các con, cháu gồm các ông (bà) Đinh Quốc H (1975), Đinh Xuân V (1978), Đinh Nhân T (1978), Lê Thị Thuý (1980), trẻ Đinh Gia Kh (2008) và trẻ Đinh Nhật K (2012) có ông Đinh Nhân T là cha ruột đại diện theo pháp luật, trẻ Đinh Quốc H1 (2002) và trẻ Đinh Quốc H2 (2006) có ông Đinh Quốc H là cha ruột đại diện theo pháp luật. Đồng thời, cùng thống nhất giá trị nhà đất đang tranh chấp tại Căn nhà số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh là 2,915,000,000 đồng (hai tỷ chín trăm mười lăm triệu đồng) theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/4/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá TĐ và không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nêu trên.

Bị đơn ông Đinh Sơn L trình bày:

Vào năm 2010, vì thiếu vốn kinh doanh và cần số tiền nhiều hơn số tiền mà Ngân hàng cho vay, nên bị đơn có ý định lấy giấy tờ nhà đang thế chấp tại Ngân hàng để vay bên ngoài. Do đó, đã yêu cầu cha mẹ ông làm giấy ủy quyền lấy giấy tờ nhà từ Ngân hàng để tiếp tục vay vốn kinh doanh. Ngày 13/8/2012, bị đơn đã yêu cầu nhân viên Văn phòng Công chứng TT đến Bệnh viện L để làm thủ tục ủy quyền. Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng ủy quyền bà Đỗ Thị O đang bị hôn mê do tai biến, nên bị đơn và Công chứng viên của Văn phòng Công

chứng TT đã hỗ trợ bà Đỗ Thị O lẫn tay, còn chữ ký là do bị đơn tự ký thay. Bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thừa nhận đã giả mạo chữ ký của bà Đỗ Thị O trên Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012.

Ngay sau khi có Giấy ủy quyền nêu trên, bị đơn đã mang giấy tờ nhà đi vay tiền của ông Đinh Ngọc C, nhưng phải lập hợp đồng mua bán. Sau đó, hủy Hợp đồng mua bán với ông Đinh Ngọc C để vay tiền của ông Phan B, nhưng cũng phải lập hợp đồng mua bán với ông Phan B. Tiền lãi phải đóng hàng tháng cho ông Phan B bằng hình thức trả tiền thuê nhà tương đương 5,000,000 đồng/tháng để hợp thức hóa số tiền lãi tương đương 4%/tháng, bị đơn đã trả lãi đến ngày 28/11/2013, thì bị Công an huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bắt giam 06 tháng liên quan đến việc khác nên từ đó không thể tiếp tục trả lãi. Việc mua bán giữa bị đơn và ông Đinh Ngọc C, bị đơn trình bày nhằm mục đích chứng minh chỉ là hình thức đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản và đã hủy bỏ do đó không còn liên quan đến ông Đinh Ngọc C. Vì vậy, đề nghị Tòa án không triệu tập ông C tham gia tố tụng. Nay bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng vay giữa bị đơn với ông Phan B và đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật cho đến ngày trả lại tiền đã nhận.

Đối với Đơn đề ngày 24/4/2018, vợ chồng nguyên đơn rút yêu cầu giám định chữ ký của bà Đỗ Thị O trên Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012 do Văn phòng Công chứng TT lập tại Bệnh viện L, bị đơn không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn thống nhất với hiện trạng vị trí nhà đất tại Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng vị trí do TT đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018. Thống nhất với giá trị một phần căn nhà đất đang tranh chấp tại Số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh là 2,915,000,000 đồng (hai tỷ chín trăm mười lăm triệu đồng) theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/4/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan B do ông Nguyễn Thành H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2012, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng nguyên đơn với bị đơn, ông nhận chuyển nhượng một phần Căn nhà số R HS, Phường Z, Quận X3, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 030088 ngày 06/11/2012 tại Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2012) và được Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06369/2013/GCN ngày 29/01/2013. Sau khi bán nhà, vợ chồng nguyên đơn không giao nhà ngay mà lấy lý do bà Đỗ Thị O bị bệnh nên xin ở lại một thời gian. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng nguyên đơn và những người trong gia đình vẫn không giao nhà mà còn tiến hành thủ tục có mặt để xin cấp lại giấy chứng nhận trong khi đã bán nhà cho ông. Hiện tại, Ủy ban nhân dân Quận X3 đã ban

hành quyết định thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng nguyên đơn. Đối với giấy cam kết không ghi ngày mà bị đơn cung cấp, ông B không công nhận vì không có bản chính.

Ngày 25/9/2017, ông Phan B có Đơn khởi kiện nộp tại Tòa án nhân dân Quận X3, buộc ông Đinh Sơn L tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán số 030088 và Hợp đồng số 033397 tại Phòng Công chứng số 1; buộc ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O và những người đang cư trú phải giao một phần Căn nhà R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/11/2012. Đã được nhập chung với vụ án này để cùng giải quyết. Nay ông yêu cầu nguyên đơn và những người đang ở cùng phải giao nhà cho ông theo Hợp đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phan B cũng xác định hiện trạng vị trí nhà đất tại số R HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện qua Bản đồ hiện trạng vị trí do TT đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018. Đồng thời ông Phan B cũng thống nhất với giá trị nhà đất tại số R HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh là 2,915,000,000 đồng (hai tỷ chín trăm mười lăm triệu đồng) theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/4/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Căn cứ vào hồ sơ hiện có, Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng mua bán một phần nhà ở trên được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng X1, Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với nhà, quyền sử dụng đất này. Đồng thời xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, đối chiếu chứng cứ, đối chất, hoà giải, xét xử phiên toà sơ thẩm giải quyết vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TT, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Tại văn bản số 08/VPCC ngày 25/01/2018, Văn phòng Công chứng TT phúc đáp Phiếu yêu cầu xác minh số 111/2018/TAQ3 đề ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận X3 có nội dung: Văn phòng Công chứng TT xác nhận có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012. Hồ sơ lưu thể hiện việc lập và công chứng hợp đồng được thực hiện đúng quy trình và thủ tục. Từ thời điểm công chứng đến nay Văn phòng không công chứng về việc hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên và đính kèm bản sao hồ sơ công chứng gồm 18 bút lục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại công văn số 930/UBND ngày 31/5/2019, Ủy ban nhân dân Quận X3 trả lời Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến nguồn gốc và cung cấp hồ sơ nhà đất, như sau: Căn nhà số R đường HS (số cũ là 134/109/70 đường

LCT), Phường Z, Quận X3 do ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Anh theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2000.

Ngày 06/11/2012, ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O do ông Đinh Sơn L làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2012, bán một phần căn nhà 134/109/70 đường LCT cho ông Phan B theo Hợp đồng mua bán một phần nhà ở ngày 06/11/2012 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng một phần nhà ở ngày 04/12/2012. Ngày 29/01/2013, Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Phan B.

Tuy nhiên, ngày 29/7/2013, ông Đinh Văn Ph làm đơn có mất Giấy chứng nhận số 318/GP-UB ngày 24/02/1993 đối với căn nhà tại Công an Phường Z, Quận X3. Ngày 24/9/2013, ông Đinh Văn Ph lập hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận đối với căn nhà nêu trên. Ngày 22/11/2013, Ủy ban nhân Quận X3 cấp lại Giấy chứng nhận căn nhà nêu trên cho ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O đứng tên sở hữu. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận này là không đúng quy định theo kết luận của Thanh tra Quận X3 tại Văn bản số 110/TT ngày 28/4/2016.

Ngày 03/10/2017, Ủy ban nhân dân Quận X3 ban hành Quyết định số 04/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận cấp cho ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O. Như vậy Căn nhà R đường HS (số cũ là 134/109/70 đường LCT), Phường Z, Quận X3 do ông Phan B làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận số CH 06369/2013/GCN được Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp ngày 29/01/2013 có pháp lý duy nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đinh Quốc H đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Quốc H1 (2002) và trẻ Đinh Quốc H2 (2006) có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phan B về việc bàn giao căn nhà R đường HS (số cũ là 134/109/70 đường LCT), Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Đinh Xuân V, Đinh Nhân T (đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Đinh Gia Kh và trẻ Đinh Nhật K), Lê Thị Thúy V có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản khai trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phan B về việc bàn giao căn nhà R HS. Đồng thời có đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa án không triệu tập trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người liên quan là ông Phan B giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đinh Văn Ph nêu đề nghị Tòa án xem xét đến việc ông không đóng thuế thu nhập cá nhân cho việc bán nhà nhưng tại sao Ủy ban nhân dân Quận X3 vẫn cấp Giấy chứng nhận cho ông Phan B. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của ông là: Hợp đồng ủy quyền ký ngoài trụ sở mà không có người làm chứng, bản thân ông không yêu cầu văn phòng công chứng đến công chứng. Nhưng thừa nhận có ký và lấn tay trong Hợp đồng, nhưng không đọc nội dung của Hợp đồng ủy quyền do tin tưởng bị đơn; mặt khác, vợ ông đang trong trạng thái hôn mê, việc lấn tay do công chứng viên và bị đơn tự cầm tay thực hiện ngoài ý muốn của vợ ông, chữ ký cũng do bị đơn tự ký. Lý do ông làm Đơn có mất giấy tờ nhà để Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông sau khi đã ký ủy quyền cho bị đơn lấy giấy tờ nhà từ ngân hàng về để trả lại cho vợ chồng ông, nhưng sau đó không liên lạc được với bị đơn. Giấy chứng nhận bản chính cấp cho vợ chồng ông hiện nay ông vẫn đang giữ mặc dù Ủy ban nhân dân Quận X3 đã có Quyết định hủy bỏ và thu hồi Giấy chứng nhận, vì còn đang tranh chấp trong vụ án này.

Bà Đỗ Thị O nêu hoàn toàn không biết đến việc ủy quyền cho bị đơn do thời điểm thực hiện bà đang hôn mê tại bệnh viện vì bệnh tai biến. Nay bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Đinh Văn Ph.

Bị đơn cho rằng do muốn vay khoản tiền nhiều hơn bên ngoài để làm ăn ông đã yêu cầu cha mẹ làm ủy quyền để lấy giấy tờ từ ngân hàng. Đầu tiên vay của ông Đinh Ngọc C cũng bằng hình thức chuyển nhượng. Sau đó hủy hợp đồng để vay của ông Phan B, cụ thể trả lãi bằng hình thức tiền thuê nhà theo Cam kết và tại Thư Thông báo ngày 02/12/2013 cũng thể hiện ông Phan B thông qua cô Phạm Nữ GL (thường gọi là LA) cho vay tiền, không phải mua bán nhà. Ngoài ra, nếu bán nhà thì tại thời điểm mua bán căn nhà trị giá khoảng 1,400,000,000 đồng không thể bán với giá 680,000,000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận X3 thống nhất với nội dung tại Công văn 930/UBND ngày 31/5/2019 của Ủy ban nhân dân Quận X3, đồng thời xác định mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09750/2013/GCN ngày 22/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp cho vợ chồng nguyên đơn đã bị Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 thu hồi, nhưng vợ chồng nguyên đơn vẫn chưa thực hiện giao lại bản chính mặc dù đã được mời lên làm việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 861/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 430; Điều 463 Bộ Luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 4 Điều 2; khoản 4 Điều 3; Điều 34 Điều 35 và Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ

sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch;

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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O, cụ thể: hủy Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012 do Văn phòng Công chứng TT lập; hủy Hợp đồng mua bán một phần nhà ở số 030088 ngày 06/11/2012 tại Phòng Công chứng X1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 06369/2013/GCN do Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp ngày 29/01/2013 cấp cho ông Phan B.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan B. Buộc ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O và các ông bà sau: ông Đinh Quốc H đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Quốc H1 (2002) và trẻ Đinh Quốc H2 (2006); các ông (bà) Đinh Xuân Vương, Đinh Nhân T đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Gia Kh và trẻ Đinh Nhật K, Lê Thị Thúy V phải giao một phần căn nhà số R đường HS (số cũ là 134/109/70 đường LCT), Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do TT đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018, theo Giấy chứng nhận số CH 06369/2013/GCN được Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp ngày 29/01/2013 cho ông Phan B.

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

Ngày 01/7/2020, nguyên đơn ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn có cùng ý kiến yêu cầu với nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan B không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra thì bị đơn cho rằng việc cha mình là nguyên đơn làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để được cấp lại giấy mới (hiện đã bị thu hồi) là không có ý gian dối bởi: Thời gian ông Ph (cha mình) làm đơn có mất thì ông L đang bị tạm giam về hành vi hình sự khác nên không biết việc ông Ph làm đơn. Mặt khác, bị đơn ông L cũng khẳng định văn bản ủy

quyền mà ông Ph yêu cầu hủy thì bản thân ông B là người không có lỗi gì trong hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông Ph.

Trong phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bảo lưu toàn bộ lời trình bày tại sơ thẩm, để giải quyết vụ án cần làm rõ các ý sau: Hợp đồng ủy quyền không có đủ điều kiện để có hiệu lực theo quy định pháp luật. Bà O không đủ năng lực hành vi dân sự. Bà O không tỉnh táo nên không tự nguyện lẫn tay. Khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông Ph không đủ minh mẫn, bị lừa dối. Công chứng viên đã chứng hợp đồng ủy quyền khi bà O mất nhận thức. Ông Ph trình bày hiện tại có 9 thành viên ở căn nhà nên không thể đồng ý bán căn nhà số tiền thấp như vậy. Ông L và ông B giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất không có việc nhận tiền. Việc UBND Quận X3 cấp giấy chứng nhận với căn nhà đang tranh chấp là vi phạm quy định pháp luật. Ông B lập hồ sơ cấp giấy thì ông Ph, bà O không kê khai, trong hồ sơ cấp giấy không có tờ khai này, ông L không có nộp thuế thu nhận cá nhân do chuyển nhượng nhà đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý với nguyên đơn ở giai đoạn xét xử sơ thẩm. Ở giai đoạn phúc thẩm, bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện thu thập chứng cứ đầy đủ để làm sáng tỏ về chữ ký bà O trong hợp đồng ủy quyền. Đáng lẽ ra Tòa án cần giám định chữ ký mà không cần yêu cầu của đương sự. Tại thời điểm bà O ký tên vào hợp đồng ủy quyền có mặt công chứng viên là bà Đoàn Thị Lan, chồng bà O là ông Ph nhưng Tòa án không triệu tập bà Lan để làm rõ. Ngoài ra, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán được xác lập là vượt quá phạm vi ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền không có nội dung ông L được sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán nhà. Hợp đồng mua bán một phần nhà ở là giả tạo che giấu việc trả nợ vay qua giới thiệu của bà GL nhưng Tòa án không triệu tập bà Lãng là có sai sót.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tranh luận bổ sung và bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Theo yêu cầu ông Đinh Sơn L, công chứng viên đã công chứng hợp đồng ủy quyền, có nội dung bên B có quyền quản lý, mua bán, tặng cho, thế chấp,... căn nhà. Hợp đồng có hình thức, nội dung đúng quy định pháp luật. Ông Ph trình bày bà O hôn mê, mất khả năng nhận thức khi ký hợp đồng ủy quyền, nhưng theo hồ sơ bệnh án, ngày 13/8/2012 ghi nhận bà O tỉnh, tiếp xúc được. Do đó, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng mua

bán 1 phần căn nhà đang tranh chấp, hợp đồng sửa đổi bổ sung có hình thức, nội dung phù hợp với quy định pháp luật. Ông Phan B được cấp giấy chứng nhận đúng quy định. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận định thêm: Ngày 25/9/2017 ông B đã có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận X3 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với ông L đối với căn nhà trên. Ngày 10/10/2017 nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hủy quyết định hành chính cá biệt tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn ông L. Do đó, cơ quan tiến hành tố tụng cấp sơ thẩm đã nhập 02 vụ án để giải quyết chung trong vụ án này là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông L không còn tranh chấp với nguyên đơn ông Ph (nội dung tranh chấp không có). Đúng ra, khi tiến hành nhập 02 vụ án thì Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh nên xác định nguyên đơn của vụ án phải là ông B và bị đơn là ông Ph, bà O (có yêu cầu phản tố); ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có như vậy thì giải quyết được vấn đề một vụ kiện dân sự phải có sự tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy vậy, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất nội dung giải quyết các quan hệ tranh chấp mà các đương sự yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên, không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án và quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ nêu để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong các vụ án tương tự.

[2] Về nội dung vụ án:

Một phần căn nhà số R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 134/109/70A đường LCT, Phường Z, Quận X3) có nguồn gốc do vợ chồng ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O mua từ ngày 02/6/2000, đã được UBND Quận X3 cấp giấy chứng nhận nhà. Ngày 13/8/2012 ông Ph, bà O ký hợp đồng ủy quyền số 006227 do Văn phòng công chứng TT chứng nhận, nội dung ủy quyền cho con trai là ông Đinh Sơn L được toàn quyền định đoạt đối với căn nhà trên. Ngày 06/11/2012 ông L đã căn cứ vào hợp đồng ủy quyền trên để ký hợp đồng số 030088 tại Văn phòng công chứng X1, chuyển nhượng một

phần căn nhà trên cho ông Phan B. Ngày 29/01/2013 ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với một phần căn nhà trên.

Nguyên đơn ông Ph, bà O cho rằng thời điểm ký hợp đồng ủy quyền bà O đang bị bệnh hôn mê trong bệnh viện, nên chữ ký của bà O trong hợp đồng ủy quyền là do ông L giả mạo. Ông Ph thừa nhận có ký tên trong hợp đồng trên nhưng do tin tưởng ông L, nên không đọc nội dung. Từ đó, nguyên đơn không thừa nhận có việc ủy quyền định đoạt nhà cho ông L, nên không đồng ý việc ông L chuyển nhượng một phần căn nhà cho ông B. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Ph, bà O với ông L, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông B, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông B, đồng thời không đồng ý yêu cầu độc lập của ông B về việc buộc nguyên đơn giao trả một phần căn nhà.

Bị đơn ông Đinh Sơn L trình bày chữ ký của bà O trong hợp đồng ủy quyền là do ông ký, dấu lấn tay là của bà O. Bị đơn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan B cho rằng đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông B có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn và những người đang sinh sống tại căn nhà trên giao trả một phần căn nhà theo như nội dung hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Bản án sơ thẩm đã nhận định:

[3.1] Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2012 có nội dung ông Ph, bà O ủy quyền cho ông L được toàn quyền định đoạt đối với căn nhà R đường HS, Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 134/109/70A đường LCT, Phường Z, Quận X3), dẫn đến phát sinh hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà giữa ông L với ông B, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với một phần căn nhà mà UBND Quận X3 đã cấp cho ông B. Do đó, cơ sở để giải quyết vụ án là xem xét tính pháp lý của hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2012.

[3.2] Xét, hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2012 do Văn phòng công chứng TT lập tại Bệnh viện L theo Phiếu yêu cầu công chứng ngày 13/8/2012, ông Đinh Sơn L yêu cầu thực hiện việc công chứng ủy quyền ngoài trụ sở với lý do mẹ bị bệnh.

Nội dung hợp đồng thể hiện: Bên ủy quyền (bên A) gồm ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O; Bên được ủy quyền (bên B) ông Đinh Sơn L. Nay hai bên đồng ý việc giao kết hợp đồng ủy quyền với các thỏa thuận sau đây: Qua bàn bạc trao đổi hai bên cùng tự nguyện ủy quyền với các thỏa thuận sau:

- Bên A là đồng sở hữu Căn nhà số 134/109/70 đường LCT, Phường Z, Quận X3, theo các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 318/GP-UB do UBND Quận X3 cấp ngày 24/02/1993; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 42428/HĐ-MBN ngày 02/6/2000; trước bạ ngày 11/8/2000.

- Bên B được quyền thay mặt và nhân danh Bên A quản lý, sử dụng, sửa chữa, cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba, bán hoặc tặng cho căn nhà số 134/109/70 đường LCT, Phường Z, Quận X3... Bên B được quyền thay mặt và nhân danh Bên A ký hợp đồng thanh lý hủy bỏ hợp đồng cho thuê, cho mượn, thế chấp, thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba, bán hoặc tặng cho Căn nhà, căn cứ theo những quy định hiện hành.

- Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền, được tự quyền quyết định các hành vi đã được ủy quyền. Trong phạm vi ủy 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 hành vi ủy quyền.

- Văn bản ủy quyền có chữ ký và dấu vân tay của các bên. Cùng với nội dung hai bên đã đọc lại, hiểu rõ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên dưới đây. Trên phần chữ ký của Bên A còn có chữ viết chúng tôi đã đọc và đồng ý.

Ông Ph thừa nhận có ký tên nhưng không đọc nội dung. Bà O và ông L xác định chữ ký của bà O trong hợp đồng là do ông L ký, dấu lăn tay là của bà O nhưng bà O không tự nguyện lăn tay. Vì thời điểm đó bà O đang bị hôn mê, nên không có khả năng nhận thức. Xét thấy, ông Ph thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền là do ông tự ký tên nên lời trình bày cho rằng không đọc nên không biết nội dung văn bản là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với chữ ký, lăn tay của bà O thì ngày 07/4/2020 Bệnh viện nhân dân 115 có văn bản số 970/BVND115-KHTH ngày 07/4/2020, Bệnh viện nhân dân 115, về việc cung cấp thông tin người bệnh Đỗ Thị O. Theo đó, bà O nhập viện ngày 28/7/2012; xuất viện ngày: 14/8/2012; chuẩn đoán khi vào viện theo dõi đột quy; chuẩn đoán ra viện xuất huyết dưới màng nhện do vỡ túi phình ĐM não giữa (P). Bệnh án ngoại khoa ngày 14/8/2012; Phiếu chăm sóc của Bệnh viện L do điều dưỡng thực hiện theo dõi từ ngày 28/7/2012 đến 14/8/2012; Tờ điều trị của Bệnh viện L do bác sỹ thực hiện theo dõi từ ngày 28/7/2012 đến 14/8/2012 đều xác định tình trạng bệnh nhân tỉnh, tiếp xúc được. Ngày 13/8/2012 bệnh nhân tỉnh, đau đầu giảm, xuất viện. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng bà O bị hôn mê ngày 13/8/2012 và không biết việc bị ép lăn dấu vân tay vào hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2012 đã được công chứng đúng quy định pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị vô hiệu hợp đồng trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Do hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, nên ông L được toàn quyền định đoạt đối với căn nhà đang tranh chấp. Ngày 06/11/2012, 04/12/2012 ông L đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần căn nhà cho ông B tại Văn phòng công chứng X1 là đúng quy định pháp luật. Ông L cho rằng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thực chất là để đảm bảo cho hợp đồng vay, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng được công nhận hiệu lực, UBND Quận X3 cấp giấy chứng nhận cho ông B là đúng quy định pháp luật.

Yêu cầu độc lập của ông B buộc nguyên đơn và những người đang sinh sống tại căn nhà phải giao trả một phần căn nhà theo hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quyết định phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định thêm một số nội dung như sau:

- Xét trình bày của ông L thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất với ông B thực chất là che giấu hợp đồng vay. Nhưng ông L không có chứng cứ chứng minh, ông B không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông L, ông B là đúng quy định pháp luật.

- Xét phần trình bày của nguyên đơn ông Ph nêu cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa ông Ph, bà O với ông L là vô hiệu vì ông L con trai mình có thủ đoạn gian dối lừa ông ký vào hợp đồng và giả mạo chữ ký của bà O. Nếu nội dung này có đủ căn cứ chứng minh thì đây là dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của ông L, ông Ph có quyền làm đơn gửi tới cơ quan có chức năng về việc xử lý hình sự và yêu cầu ông L phải bồi thường toàn bộ tổn thất do mình gây ra.

- Căn cứ nội dung sự việc được các bên đương sự trong vụ án thừa nhận dù hợp đồng ủy quyền có đúng hay sai thì ông B là người vô can trong sự việc (không có lỗi). Do vậy, ông B là người thứ ba ngay tình trong giao dịch ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nên ông B được bảo vệ. Điều này một lần nữa khẳng định Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan B là công bằng và có căn cứ pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 861/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 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 lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

I/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 861/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O, cụ thể: hủy Hợp đồng ủy quyền số 006227 ngày 13/8/2012 do Văn phòng Công chứng TT lập; hủy Hợp đồng mua bán một phần nhà ở số 030088 ngày 06/11/2012 tại Phòng Công chứng X1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 06369/2013/GCN do Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp ngày 29/01/2013 cấp cho ông Phan B.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan B. Buộc ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O và các ông bà sau: ông Đinh Quốc H đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Quốc H1 (2002) và trẻ Đinh Quốc H2 (2006); các ông (bà) Đinh Xuân V, Đinh Nhân T đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Gia Khang và trẻ Đinh Nhật K, Lê Thị Thúy V và các tổ chức, cá nhân khác đang thuê, mượn, quản lý sử dụng (nếu có) phải giao một phần căn nhà số R đường HS (số cũ là 134/109/70 đường LCT), Phường Z, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do TT đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2018, theo Giấy chứng nhận số CH 06369/2013/GCN được Ủy ban nhân dân Quận X3 cấp ngày 29/01/2013 cho ông Phan B.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Đinh Văn Ph và bà Đỗ Thị O được nhận lại số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0047978 ngày 20/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0021150 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X3.

Ông Phan B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0019885 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X3 Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn phải chịu toàn bộ lệ phí Tòa án là chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án cho việc đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn Ph, bà Đỗ Thị O được miễn.

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, 7a, 7b và

9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ND (2);
- BD (1);
- NLQ (12);
- Lưu (10) 30b (ÁnVTPT).

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

Phạm Thị Duyên