

**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: 1929/2020/ DS-ST

Ngày: 12/11/2020

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Nhung

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Nhanh

2. Bà Lê Thị Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Trần Võ Quỳnh Ngọc – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Từ ngày 09 đến ngày 12 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 476/2015/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2015 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” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5155/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 320/27, Đường C, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1978. (Có mặt)

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

Địa chỉ: 118/1A đường số T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Trần H sinh năm 1985.

Trú tại: 628 đường L, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 01/6/2020. Ông H ủy quyền lại cho ông Trần Việt K, sinh năm 1982. (Theo giấy ủy quyền số 012039 ngày 7/11/2020 của Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: Số 1.04 tầng 2, Lô F chung cư 78 Kinh Dương Vương, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Trương Văn L, sinh năm 1972. (Có mặt)

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

Cùng địa chỉ: 75/2A đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có 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 N (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 S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường T, Phường M, quận B.

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

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

Địa chỉ: 51/4 ấp 3, xã X, huyện M, 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 Sang, sinh năm 1994 (Vắng mặt) và Trương Thị Mỹ Duyên, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 75/2A Đường S, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường T, Phường N, quận B.

1.5. Bà Trương Thị Tuyết, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

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

1.6. Ông Trương Văn L, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: 75/2A Đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lê Thị K, sinh năm 1936.

Cùng địa chỉ: 75/2A Đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: 19/19 Tổ 20, đường T, Phường N, quận B.

3/ Cháu Trương Nguyên P, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

4/ Ông Trương Nguyên L, sinh năm 2007. (Vắng mặt)

Cháu P, cháu L có bà Dương Kim N là mẹ tham gia phiên tòa.

Cùng địa chỉ: 75/2A Đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Đặng Việt C, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 47/29/43- 47 đường Q, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Địa chỉ: 77 đường V, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trường A. (Có mặt)

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

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

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

Địa chỉ: 75/2A Đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, 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 H, Phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Địa chỉ: 387A Đường C, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN THẤY:**

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

Ngày 11/01/2010 Bà Hoàng Thị P mua căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N, quận B do ông Trương Văn L và bà Dương Kim N đứng tên chủ sở hữu ủy quyền cho ông Đặng Việt C theo hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 để ông C 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 Y 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 C và bà P. Sau khi ký tại phòng công chứng, bà P đã đăng bộ sang tên và được Ủy ban nhân dân quận B 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 L, bà N, ông C thỏa thuận chuộc lại với giá 4.250.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện. Nay bà P yêu cầu gia đình ông L, bà N 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 S, Phường N phát mãi khấu trừ nợ.

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

II/ Bị đơn ông Trương Văn L trình bày:

Căn nhà 75/2A Đường S, Phường N, quận B 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 Y. Ngày 12/07/2007, vợ chồng ông thế chấp căn nhà hợp đồng 28529 do Phòng Công chứng Y 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 C giải chấp. Vì không am hiểu về pháp luật nên ông và bà N đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông C số 043151 ngày 23/9/2009 tại Phòng Công chứng Y. Sau khi ủy quyền ông C 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 C bán nhà cho bà P tại Phòng Công chứng Y. Việc ông C bán nhà cho bà P ông hoàn toàn không biết và ông C cũng không báo lại. Nay ông không đồng ý giao nhà cho bà P. Ông và bà N 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 C 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 C 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 Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 29/03/2010 cho bà Hoàng Thị P vì nhà đất trong giấy ủy quyền đất là 112,2m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>, nhà một tầng trong khi ông C bán giấy tay cho bà P thì diện tích đất 112,2m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng tầng 1, tầng 2 là 76,80m<sup>2</sup>, tầng 3 là 28,80m<sup>2</sup>, ban công 7,80m<sup>2</sup>, sân 35,40m<sup>2</sup>. Ủy ban nhân dân quận B 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 X thì ông không đồng ý.

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

### III/ 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 C với vợ chồng ông L bà N là quan hệ vay mượn. Quan hệ giữa bà P và ông C 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<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 36m<sup>2</sup>, phần nhà và đất còn lại ông bà không bán nên vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Ủy ban nhân dân quận B 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 L và bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C 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 Y Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Việt C và bà Hoàng Thị P là vô hiệu.

3/ Hủy 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 Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hoàng Thị P.

- Ông Đ, bà A, bà T, ông S, bà D đồng ý với ý kiến của bà K.

2/ Ông Đặng Việt C 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 S, Phường N, quận B. Do căn nhà hiện đang bị ngân hàng phát mãi bị nợ xấu nên ông không thể vay hộ được. Vì vậy, ông L và 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 L. 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 Y có bà Nguyễn Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N, quận B thuộc sở hữu của ông L và bà N theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 783/2004 do Ủy ban nhân dân quận B 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 Y chứng nhận. Ngày 23/9/2009 ông L và bà N đã ủy quyền cho ông Đặng Việt C 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 C được quyền bán căn nhà trên. Sau khi được ủy quyền ngày 11/01/2010 ông C (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 Y không đồng ý tuyên các văn bản công chứng trên là vô hiệu.

4/ Ngân Hàng Thương mại cổ phần X do Ông Bùi Trường A 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 V, phường T, quận P theo hợp đồng thế chấp số 54/HĐTC-09 ngày 03/3/2009 được chứng nhận thế chấp tại Phòng Công chứng Y, 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 S, Phường N, quận B. Theo hợp đồng thế chấp số 60/HĐTC-10 ngày 06/05/2010 tại Phòng Công chứng Y, 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 V, phường T, quận P 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 S, Phường N, quận B để khấu trừ nợ.

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

5/ Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Nhà đất số 75/2A (số mới 75/2) Đường S, Phường N, quận B 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 B cấp với diện tích 112,2m<sup>2</sup>, DTXD: 36m<sup>2</sup>, nhà 1 tầng, mái tole. Năm 2004, ông bà tặng cho nhà cho ông L và bà N 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 N do ông

Đặng Việt C làm đại diện (Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23 tháng 9 năm 2009 do Phòng Công chứng Y 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 Y 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<sup>2</sup>, tổng DT sàn SD: 190,20m<sup>2</sup>, 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 N 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 B 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<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 29,58m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 66,96m<sup>2</sup>, 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 B 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 phiên tòa:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần X rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập đối với bà Hoàng Thị P.

- Luật sư bảo vệ cho ông L bà N trình bày:

Đề nghị hoãn phiên tòa vì ông chưa được tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử. Trong quá trình giải quyết Tòa chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự. Vụ kiện có dấu hiệu hình sự đề nghị chuyển cơ quan công an giải quyết theo thẩm quyền.

Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và ông C là giả tạo che đậy bởi hợp đồng vay nợ, thực chất ông C nhờ bà P giải chấp ngân hàng với thỏa thuận lãi 5%. Thỏa thuận chuộc nhà ngày 15/9/2011 không thực hiện được do bà P vay nợ nhiều hợp đồng đã đẩy số nợ lên quá cao. Ông C giả mạo giấy mua bán nhà, tại biên bản hòa giải ngày 15/01/2011, ông L có yêu cầu giám định chữ ký chữ viết của văn bản này nên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà P chỉ với diện tích đất là 112,20m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>. Thực tế căn nhà có diện tích tầng 1, tầng 2 là 76,8m<sup>2</sup>, tầng 3 là 28m<sup>2</sup>. Hợp đồng mua bán không có phần nhà trên. Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho bà P là không có cơ sở. Đề nghị hủy giấy chứng nhận.

- Luật sư bảo vệ cho bà K trình bày: Đề nghị tổ chức đối thoại theo Luật Tổ tụng hành chính vì đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận.

Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà K và chấp nhận đòi lại tài sản là căn nhà ba tầng theo giấy chứng nhận ngày 29/3/2010 mà Ủy ban đã cấp cho bà P. Hợp đồng mua bán nhà giữa ông C và bà P giả tạo về giá vì thực tế căn nhà bán 3.160.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng 1.000.000.000 đồng. Ông Q và bà K không chuyển giao quyền sở hữu cho bà P. Không có căn cứ bà P mua nhà ba tầng, Ủy ban quận B căn cứ vào bản vẽ năm 2004 cấp giấy chứng nhận cho bà P là không đúng quy định.

Đại diện của bà P là ông Thành và ông K trình bày: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L và bà N và yêu cầu độc lập của bà K vì ông C được ủy quyền bán nhà là hợp lệ, hợp đồng mua bán được công chứng, bà P đã trả 3.160.000.000 đồng. Năm 2011, bà P đã đồng ý cho ông L chuộc lại nhà với giá 4.250.000.000 đồng nhưng ông không thực hiện. Khi mua một phần nhà nằm trong quy hoạch. Khi mua xong nhà nước bỏ quy hoạch và bà P được cấp giấy chứng nhận là đúng quy định. Vì vậy đề nghị buộc gia đình ông L giao nhà.

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

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, các đương sự đã được thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, các đương sự vắng mặt cũng được tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận nên vụ kiện thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào các yêu cầu của đương sự Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp.

Về các yêu cầu của các đương sự:

- Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 ký tại Phòng Công chứng Y là đúng trình tự thủ tục, sự ủy quyền cho ông C trả nợ công ty tài chính là không trái với Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 56/2007/HĐBL ngày 12/7/2007. Bà K cho rằng hợp đồng ủy quyền vô hiệu do quan hệ giữa ông C và với vợ chồng Long Nhân là quan hệ vay mượn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu của ông L, bà K là không có cơ sở.

- Hợp đồng mua bán nhà số 001033 ngày 11 tháng 01 năm 2010 giữa ông C và bà P ký tại Phòng Công chứng Y là đúng trình tự thủ tục. Bà K lập hợp đồng cho con là cho toàn bộ, ông L ủy quyền cho ông C cũng là ủy quyền toàn bộ vì vậy không có cơ sở cho rằng bà còn để lại phần nhà và đất. Ông C đã ký bán toàn bộ nhà cho bà P. Đã nhận đủ tiền 3.160.000.000 đồng nhưng chưa giao nhà. Ông L đã ký thỏa thuận chuộc nhà nhưng không thực hiện. Bà K cho rằng quan hệ giữa bà P và ông C là quan hệ vay mượn nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà K cho con nhà nên quyền sở hữu về tài sản đã không còn. Vì vậy hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực. Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho bà P đúng trình tự. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L và bà N và bà K. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, buộc ông L phải giao toàn bộ căn nhà cho bà P.



Tại phiên tòa Ngân hàng rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu này của ngân hàng.

Về án phí, các đương sự đóng theo luật định.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ Bộ luật Dân sự 2005, căn cứ Luật Tổ chức tín dụng, căn cứ pháp lệnh về lệ phí án phí và nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 xử theo hướng phân tích nêu trên.

### **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 kết quả tranh luận của các đương sự, của Luật sư, của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng: Xét Luật sư yêu cầu hoãn phiên tòa với lý do Luật sư chưa được tổng đạt Quyết định xét xử, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa chưa tiến hành đối chất, ông C có dấu hiệu phạm tội hình sự đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra giải quyết, đề nghị tổ chức đối thoại theo Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử thấy rằng: Luật không quy định Quyết định xét xử phải tổng đạt cho Luật sư, ông L và bà N đã nhận Quyết định xét xử và cam kết giao lại cho Luật sư và ngày xét xử Luật sư đã có mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã ra Quyết định đối chất ngày 13/8/2020 và lập biên bản ngày 8/9/2020 và các bên tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp dân sự và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận nên Tòa áp dụng Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giải quyết là đúng quy định. Căn cứ Điều 41; khoản 2 Điều 220; khoản 2 Điều 227 các yêu cầu của Luật sư nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như quyết định xét xử hợp lệ nhưng có một số đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1; 2 Điều 227 và khoản 1; 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa tiến hành niêm yết và xét xử vắng mặt.

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử nhận định: 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 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. 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 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, vụ kiện trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các giao dịch diễn ra sau năm 2005 và trước năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Vụ kiện đã được Tòa án nhân dân quận B thụ lý và xét xử, bản án số 72/2013/DSST ngày 15/11/2013 với phần Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị P. Buộc ông L và bà N phải giao nhà 75/2A Đường S cho bà P. Sau đó ông L kháng cáo. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử

phúc thẩm. Bản án số 1090/2014 DSPT ngày 29/8/2014 với phần Quyết định: Hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dũng Long tham gia tố tụng vì thời điểm đó công ty đang thuê nhà. Toà án nhân dân B thụ lý, ông L và bà N có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận Ủy ban quận B. Toà án nhân dân quận B 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 K có đơn yêu cầu độc lập.

Xét yêu cầu của các đương sự:

1/ Xét yêu cầu của ông Trương Văn L, bà Dương Kim N và bà Lê Thị K về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền số: 043151 ngày 23/9/2009 là vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Điều khoản nội dung của hợp đồng ủy quyền ông L và ông C 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 Đường S, Phường N, quận B, 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 ủy quyền, bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền.

3. 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 các hành vi được ủy 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 C thanh toán nợ cho công ty tài chính thì công ty cũng không phản đối và ông L cũng đã nhận tiền từ ông C. 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 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét Luật sư và bà K cho rằng hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo vì quan hệ giữa ông C và với vợ chồng ông L bà N là quan hệ vay mượn nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh. Xét 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 Ủy quyền vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của bà K tuyên hợp đồng mua bán nhà số công chứng 001033 ngày 11/01/2010 tại Phòng Công chứng Y là vô hiệu do giả tạo nhưng phía bà P không thừa nhận. Bà K, ông L, ông C không có chứng cứ nào chứng minh cho quan hệ này là vay mượn mà ngược lại các đương sự đều thừa nhận ông C 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 15/9/2015. 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 L, bà N khi đăng bộ sang tên. Ông L và Nhàn là chủ sở hữu hợp pháp đã ủy quyền cho ông C được bán nhà, ông C đã bán nhà cho bà P, bà P đã trả đủ tiền nhà, đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận. Vì vậy yêu cầu của bà K tuyên hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Xét Bà Lê Thị K yêu cầu đòi lại căn nhà 3 tầng mà Ủy ban nhân dân quận B 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<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>, kết cấu 1 tầng trong khi Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho bà P là 3 tầng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn nhà của ông Trương Văn Q và bà Lê Thị K có diện tích khuôn viên đất 112,2 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng là 36m<sup>2</sup> và quy mô 1 tầng nhưng trên thực tế tồn tại căn nhà 3 tầng trên diện tích đất 112,2 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng 1,2 là 76,80m<sup>2</sup>, tầng 3 là 28 m<sup>2</sup>, sân 35m<sup>2</sup>, ông Q bà K xây 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 Q bà K có ghi rõ: “Bằng 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. Tại hợp đồng ủy quyền giữa ông L và ông C 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 L bà N đã giao toàn bộ quyền quyết định cho ông C đối với căn nhà 3 tầng hiện hữu. Ngày 30/12/2009, ông C 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<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng 1,2 là 76,80m<sup>2</sup>, tầng 3 là 28 m<sup>2</sup>, sân 35m<sup>2</sup> 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 C 3.160.000.000 đồng. Ông L bà N, ông C cũng 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 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét 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 C 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 C đã bán toàn bộ căn nhà cho bà P và đã nhận đủ tiền.

Xét Luật sư của bà K 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 xác định giá cả theo thực tế và không vì lý do này mà hợp đồng bán nhà trên vô hiệu.

Xét ông C 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 Phương 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 C không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh. Ngày 15/9/2011 Tòa án quận B 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 C 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 đã ra quyết định đối chất giữa các đương sự nhưng ông C 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 C đưa lại cho ông là đã quyết toán coi như ông đã nhận 1.200.000.000 đồng, như vậy ông C đã nhận của bà P 3.160.000.000 đồng nên ông C còn phải giao cho ông L số tiền còn lại. Trong vụ án này, ông C không có mặt và ông L cũng không có đơn yêu cầu nên việc tranh chấp dân sự giữa ông C, ông L, bà N sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi các đương sự yêu cầu.

- Xét 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 L và bà N 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 10 năm nhưng chưa nhận được nhà. Để đảm bảo quyền cho người mua nhà, cần buộc gia đình

ông L giao 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 N quận B hiện nay trong nhà có: Ông L, bà N, bà K và hai con là Lâm và Phụng. 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.

- Xét ông L, bà N, bà K yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà P, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại văn bản số 1207/TNMT-THPC ngày 13/8/2015 của Ủy ban nhân dân quận B trả lời ông L khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận cho bà P cũng nêu rõ: Sở dĩ trước đây, căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N 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 N quận B 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<sup>2</sup>, nhà 01 tầng diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>.

Tại công văn số 1489/UBND-PC ngày 04/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận B 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<sup>2</sup>, tổng DT sàn SD: 190,20m<sup>2</sup>, 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 N 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 B 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, sổ vào sổ cấp GCN: CH00212 cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2 Đường S, Phường N, quận B diện tích: 112,20m<sup>2</sup>, DTXD: 29,58m<sup>2</sup>, DT sàn: 66,96m<sup>2</sup>, 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 B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402 sổ vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N, quận B là đúng theo trình tự, quy định pháp luật. Do đó, ông L, bà K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận trên là không có cơ sở chấp nhận.

4/ Xét tại phiên tòa Ngân hàng Thương mại cổ phần X rút toàn bộ đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử đình chỉ xét yêu cầu của Ngân hàng.

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 L không 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 K có 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 K đã 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.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở căn cứ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông L, bà N và các thành viên đang cư ngụ trong căn nhà phải giao nhà cho bà P. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L, bà N và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà K về việc tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà P. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận của ông L, bà N không được chấp nhận và yêu cầu của bà P được chấp nhận nên ông L, bà 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 L bà N còn phải nộp 600.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu của bà K không được chấp nhận nên phải nộp 900.000 đồng. Bà K đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp. Hoàn lại cho bà K 900.000 đồng theo biên lai số 0091963 ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp 47.600.000 đồng theo biên lai thu số 06077 ngày 10/12/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng số tiền: 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.

Từ những nhận định nêu trên.

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ Điều 147; điểm a khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 227; 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; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tổ 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.

Tuyên xử:

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

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số 043151 ngày 23/9/2009 giữa ông Trương Văn L, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C tại Phòng Công chứng Y 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, sổ vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N, quận B, 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 L, bà Dương Kim N và ông Đặng Việt C tại Phòng Công chứng Y 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 Y Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Việt C 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, sổ vào sổ cấp GCN: CH00212 ngày 29 tháng 3 năm 2010 Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hoàng Thị P đối với căn nhà số 75/2A Đường S, Phường N, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Buộc ông Trương Văn L, bà Dương Kim N , bà Lê Thị K, cháu Trương Nguyên P và cháu Trương Nguyên L phải giao trả toàn bộ căn nhà và khuôn viên đất tại địa chỉ 75/2A Đường S, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497402, sổ 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 X về việc yêu cầu bà Hoàng Thị P phải trả nợ.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn L, 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 L, bà N còn phải nộp 600.000 đồng.

- Bà Lê Thị K được miễn nộp dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà K 900.000 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 B.

- Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X 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.

Án xử công khai sơ thẩm các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Nhung**

**Lê Thị Nhanh**

**Phạm Thị Nhung**



**Nơi nhận:**

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T.30).

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

**Phạm Thị Nhung**