

**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: 480/2020/DS-PT

Ngày: 25-9-2020

V/v: “*Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSHN&QSDD*”, “*Hủy cập nhật tên trên GCNQSHN&QSDD*”, “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSHN&QSDD*”, “*Đòi tiền thuê 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: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông T Lê Quỳnh - 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 tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 259/2020/TLPT-DS ngày 17/4/2020 về việc: Vv “*Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSHN&QSDD*”, “*Hủy cập nhật tên trên GCNQSHN&QSDD*”, “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSHN&QSDD*”, “*Đòi tiền thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1686/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 826/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Nguyên T, sinh năm 1987

Địa chỉ:, UK.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T D – Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Hoài G, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ C, sinh năm 1943

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Quang T, Văn phòng Luật sư Quang T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Ông Phạm Bé X, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ:, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Bùi Thế K , sinh năm 1952 (có mặt)

3.3. Bà Phan Thị Ngọc N, sinh năm 1953 (có mặt)

Cùng địa chỉ:, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Anh T - Đại diện theo pháp luật (xin vắng mặt).

3.5. Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở:, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Văn T – Đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 03/7/2015, ông Bùi Nguyên T có vay của bà Nguyễn Thị Lệ C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, thời hạn trả nợ là 01 năm kể từ ngày 30/6/2015 và thế chấp tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 56/7/11 đường TCH 13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 803554 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T ngày 3/6/2014). Việc thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên không được lập thành hợp đồng thế chấp mà thay vào đó bà C yêu cầu ông

T ký hợp đồng ủy quyền cho bà C nhân danh ông T thực hiện quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba đối với nhà ở và quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 19433 ngày 03/7/2015.

Mặc dù vay của bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nhưng ông T chỉ nhận từ bà C 95.560.000 (chín mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng do số tiền vay gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng phải trừ C phí công chứng và tiền lãi. Điều này đã được ông T và bà C xác nhận trong Biên nhận ngày 04/7/2015.

Ngày 22/7/2015, ông T và bà C đã lập biên nhận để xác nhận ông T có vay của bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và thế chấp bằng nhà ở và quyền sử dụng đất. Ngày 17/11/2015, bà C đã chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông Phạm Bé X bằng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 24647 ngày 17/11/2015 với giá 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng. Ngày 18/01/2016, ông X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ý kiến của ông T như sau: Bà C không có quyền đại diện cho ông T để xác lập Hợp đồng số 24647. Cụ thể: Thẩm quyền xác lập Hợp đồng số 24647 của bà C được xác định dựa trên Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015. Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất để vay tài sản giữa ông T và bà C, vì:

Ông T vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng của bà C và thế chấp bằng nhà ở và quyền sử dụng đất. Điều này đã được bà C xác nhận trong Biên nhận đề ngày 30/6/2015 và Biên nhận ngày 22/7/2015.

Việc ông T thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà C để vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng không được lập thành hợp đồng thế chấp. Thay vào đó, ông T và bà C đã xác lập Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015.

Ông T vay bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào ngày 03/7/2015 và đây cũng là ngày hợp đồng ủy quyền trên được giao kết. Thêm vào đó, hợp đồng ủy quyền trên có thời hạn ủy quyền là 01 năm và thời hạn ủy quyền này bằng đúng thời hạn mà ông T cam kết trả số tiền vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho bà C.

Bà C hoàn toàn không thông báo cho ông T về việc bà C đã chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông X (mặc dù trách nhiệm thông báo của bà C

đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015). Nguyên nhân của việc không thông báo này xuất phát từ lý do bà C không muốn ông T biết được việc nhà ở và quyền sử dụng đất của ông T đã bị chuyển nhượng cho ông X bởi lẽ khi ông T và bà C giao kết hợp đồng ủy quyền, mục đích các bên hướng đến không phải là ủy quyền cho bà C chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất mà là vay tài sản và thế chấp bằng nhà ở và quyền sử dụng đất.

Mặt khác, nếu thực tế ông T đã ủy quyền cho bà C để bà C thực hiện chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất thì khi ông X nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất, ông X có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng trực tiếp cho ông T (hợp đồng ủy quyền trên không bao gồm nội dung bà C được thay mặt ông T nhận tiền chuyển nhượng). Tuy nhiên, do việc chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất là ý chí của bà C và ông X mà không phải là ý chí của ông T nên ông T không những không được bà C thông báo về việc đã chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông X mà còn không nhận được tiền chuyển nhượng từ ông X (mặc dù ngày 18/01/2016, ông X đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất).

Như vậy, do Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 là hợp đồng giả tạo nên căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005, Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 là hợp đồng vô hiệu. Do Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu nên bà C không có quyền đại diện cho ông T xác lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số công chứng 24647 với ông X. Căn cứ quy định tại Điều 145 của Bộ luật Dân sự 2005 (Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người đại diện hoặc người được đại diện đồng ý), Hợp đồng số 24647 vô hiệu do bà C không có quyền xác lập.

Căn cứ quy định tại Điều 145 của Bộ luật Dân sự 2005 về hậu quả của giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà C và hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Nguyễn Thị Lệ C và ông Phạm Bé X vô hiệu.

- + Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Phạm Bé X do C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật ngày 18/01/2016 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06889 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp ngày 03/6/2014 cho ông Bùi Nguyên T đối với nhà đất tại địa chỉ số 56/7/11 đường TCH 13, khu phố 4,

phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với các yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X, phía nguyên đơn không đồng ý. Vì giao dịch ủy quyền giữa ông T với bà C vô hiệu dẫn đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà C với ông X cùng vô hiệu theo. Ngoài ra, ông T với ông X không có bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận thuê nhà nào. Do đó, việc ông X đòi ông T trả tiền thuê nhà và trả nhà là không có cơ sở chấp nhận.

Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn - bà C trả lại cho nguyên đơn số tiền nhà đất theo biên bản định giá do Hội đồng định giá đã định là 3.446.066.713 (ba tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm mười ba) đồng, nguyên đơn sẽ trả lại bà C khoản nợ gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tiền lãi từ tháng 01/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,7%/tháng.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Xuất phát từ việc bà Phan Thị Ngọc N (mẹ ông T) và ông Bùi Nguyên T vay của bà C 2.900.000.000 (hai tỷ chín trăm triệu) đồng nên ông T mới lập giấy ủy quyền ngày 03/7/2015 cho bà C được quyền định đoạt căn nhà trên. Việc ký giấy ủy quyền nhà nêu trên là để cản trừ nợ của ông Bùi Nguyên T là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng và số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng bà N nợ bà C. Tại thời điểm làm giấy ủy quyền số tiền nợ mà ông T và bà N nợ bà C vượt quá giá trị nhà đất số 56/7/11 đường TCH 13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc giữa bà C và ông T không làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà làm hợp đồng ủy quyền là do thời điểm đó ông T đi du học nên bà N, ông T đề nghị để cách làm như trên để ông T đứng tên nhà để chứng minh tài chính. Chính vì vậy mà sau khi bán nhà cho ông X bà C không đưa lại số tiền bán nhà cho ông T.

Bà C không đồng ý với lời trình bày của của bà Phan Thị Ngọc N và ông Bùi Thế K vì ngày 18/5/2016 giữa bà C và bà N đã thỏa thuận quyết toán lại như sau: Tổng số nợ bà N vay của C là 2.725.000.000 (hai tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu) đồng và bà N đồng ý bán căn nhà số 56/7/11 đường TCH13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C (mà con bà N là Bùi Nguyên T đã ủy quyền cho bà trước đó) trị giá là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng và bà N đồng ý cho bà C được toàn quyền mua bán, cầm cố để tiền lãi còn ít lại. Như vậy, số tiền bà N còn nợ bà C sau khi ông T ủy quyền cho bà C định đoạt nhà còn lại là 1.132.000.000 (một tỷ một trăm ba

mười hai triệu) đồng, cộng thêm tiền lãi như vậy bà N còn nợ bà C là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng tính từ tháng 5/2016.

Bà C xác định ông T không còn nợ bà C số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng sau khi ông T đã ủy quyền cho bà C được định đoạt căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông T vì giữa các bên đã thỏa thuận. Bà C cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả cho bà C 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Bà C cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà C, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà C và ông Phạm Bé X vô hiệu và yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông Phạm Bé X trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T, vì việc ủy quyền của ông T là hoàn toàn hợp pháp. Cả ông T và bà C đều đã được Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như hậu quả pháp lý của việc ký kết và chứng nhận hợp đồng ủy quyền; ông T cam đoan việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Điều này có nghĩa là khi ký vào hợp đồng ủy quyền, ông T đã biết và buộc phải biết trong thời hạn ủy quyền, bà C hoàn toàn có quyền thay mặt và nhân danh ông T thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản được ông ủy quyền. Hơn nữa, Hợp đồng ủy quyền này được lập đúng theo ý chí của các bên. Bởi lẽ bên thế chấp tự nhận thấy không có khả năng trả nợ nên đồng ý thanh lý nhà đất này để trả một phần nợ cho bà C.

Bà C cũng đã chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho người thứ ba là ông Phạm Bé X. Sau khi bà C chuyển nhượng nhà đất trên lại cho ông Phạm Bé X, bà N hoàn toàn đồng ý và chấp nhận thuê lại với tiền thuê 6.000.000 (sáu triệu) đồng/ tháng, vẫn trả tiền thuê nhà trong những tháng đầu. Sau đó, vì không có tiền nên bà N xác nhận nợ lại tiền thuê, không hề có bất cứ ý kiến nào khác.

Theo phía bị đơn trong vụ án này cần tách thành hai quan hệ dân sự riêng:

+ Thứ nhất là ông T vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và thế chấp bằng căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 56/7/11 đường TCH13, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C. Vì pháp luật dân sự cho phép các bên được tự do thỏa thuận về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự, trong đó có quyền được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia trong giao dịch dân sự. Cụ thể theo quy định tại Điều 317, Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015 về quan hệ thế chấp tài sản, quyền của bên nhận thế chấp tài sản thì ông

T hoàn toàn có quyền tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bà C.

+ Thứ hai là ông T ủy quyền cho bà C được thay mặt và nhân danh ông T định đoạt căn nhà và đất tại số 56/7/11 đường TCH13, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nhận tiền chuyển nhượng để cân trừ một phần nợ.

Đối với tài liệu chứng cứ do phía ông T xuất trình là Biên nhận giữa bà Nguyễn Thị Lệ C với bà Phan Thị Ngọc N ngày 30/6/2015, phía bị đơn không thừa nhận tính xác thực của biên nhận này vì biên nhận này có sự gạch bỏ nhiều chỗ mà không có chữ ký xác nhận của bà C. Mặt khác, biên nhận trên mâu thuẫn với giấy xin gia hạn nợ ngày 30/6/2015 của bà Phan Thị Ngọc N. Vì nội dung giấy này bà N đã viết xin gia hạn hợp đồng vay với bà C xác định bà N nợ bà C số tiền 2.495.000.000 đồng sau khi đã trả cho bà C 07 lượng vàng SJC tương đương số tiền nợ 230.870.000 đồng thì bà N còn nợ bà C 2.495.000.000 đồng và hẹn bà C đến ngày 08/7/2015 sẽ trả cho bà C hết số nợ trên. Đến ngày 08/7/2015 phía bà N tiếp tục viết giấy cam kết xin gia hạn đến ngày 08/10/2015 nếu bà N vẫn chưa trả nợ cho bà C thì bà đồng ý bán nhà đất số 56/7/11 đường Tân Chánh Hiệp, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C hoặc bán căn nhà trên mà ông T con bà N đã ủy quyền cho bà C rồi. Sau đó bà N không thực hiện như cam kết nên ngày 17/10/2015 bà C mới bán nhà cho ông X. Tuy nhiên, phía bà C không có yêu cầu giám định tài liệu này.

Đối với các yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X, bà C đề nghị Tòa án chấp nhận.

P phía bà C đã được Tòa án giải thích về hậu quả của giao dịch vô hiệu và quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà C đại diện ông T ký với ông Phạm Bé X trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Tại bản tự khai của ông Phạm Bé X và lời khai của người đại diện hợp pháp của X trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Vào thời điểm tháng 11/2015 ông Phạm Bé X được biết bà C cần tiền nên bán căn nhà số 56/7/11 đường TCH 13, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU803554 do Ủy ban Nhân

dân Quận 12 cấp ngày 3/6/2014 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: GCN CH 06889 do ông Bùi Nguyên T, sinh năm 1987 là chủ sở hữu. Tài sản này do cha mẹ ông Bùi Nguyên T là ông Bùi Thế K và bà Phan Thị Ngọc N tặng cho ông T tại phòng công chứng Quận 12 ngày 13/5/2014 và ông T cũng đã hoàn tất giấy tờ chính thức đứng tên sở hữu tài sản nêu trên vào ngày 03/6/2014.

Sau khi tìm hiểu ông X được biết vì để trả số tiền của ông T và bà N vay mượn của bà C với số nợ lớn hơn giá trị căn nhà (nợ hơn 2.500.000.000 đồng). Ông T muốn tiếp tục vay thêm bà C 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để lo C phí cho ông T đi nước ngoài nên ông T và bà N đã yêu cầu được vay thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và đồng ý lập hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà C bán căn nhà trên để trừ một phần số nợ cũ và vay thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Giấy ủy quyền được lập tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/7/2015, số công chứng 19433 quyền số 07. Với giấy tờ hợp lệ rõ ràng và đúng pháp luật, bà C đã có đủ thẩm quyền bán nên ông X quyết định mua lại căn nhà trên của bà C. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà C với ông X được lập ngày 17/11/2015 tại Văn phòng Công chứng quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, số hợp đồng 24647, quyền 11. Ông X đã thanh toán đủ số tiền mua nhà đất trên cho bà C tổng cộng 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng và đã tiến hành đăng bộ sang tên ông X.

Sau khi hoàn tất việc mua bán, ông X chưa có nhu cầu sử dụng nên ông X đã đồng ý cho bà C chịu trách nhiệm để cho cha mẹ ông T tiếp tục thuê một thời gian với giá 6.000.000 đồng/tháng như hợp đồng thuê nhà cũ của bà C với bà N. Ông X đã nhận tiền thuê nhà của bà C từ tháng 12/2015 đến tháng 08/2016, từ tháng 09/2016 đến nay ông X chưa nhận được tiền cho thuê này từ bà C.

Ông X không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc ông X mua nhà đất trên của bà C là hợp pháp, ngay tình.

Ông X có yêu cầu với độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 24647 do Văn phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/11/2015 và yêu cầu những người đang sống trong căn nhà số 56/7/11 đường TCH3, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn ra khỏi nhà và bàn giao lại nhà cho ông Phạm Bé X ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu ông Bùi Nguyên T trả cho ông Phạm Bé X tiền thuê nhà tạm tính từ tháng 8 năm 2017 đến tháng 3 năm 2019, mỗi tháng 6.000.000 đồng x 19 tháng = 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng.

Ông X và người đại diện hợp pháp của ông X đã được Tòa án giải thích về hậu quả của giao dịch vô hiệu và quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng ông X và người đại diện hợp pháp của ông X không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà C đại diện của ông T ký với ông Phạm Bé X vô hiệu trong vụ án này.

2/ Tại bản tự khai và lời khai của Phan Thị Ngọc N trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Trước đây bà N có nhiều lần vay tiền của bà C. Sau đó, ông Bùi Nguyên T vay thêm của bà C 100.000.000 đồng nên dẫn đến việc ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà C được quyền định đoạt căn nhà 56/7/11 đường TCH13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N xác nhận chữ viết và chữ ký tại giấy kết nợ giữa bà N và bà C ngày 18/5/2016 là do bà N viết và ký tên. Tuy nhiên, bà N không đồng ý thực hiện cam kết vì chồng bà là ông Bùi Thế K và con là Bùi Nguyên T không đồng ý cần trừ nhà để trả nợ.

Bà N không đồng ý với lời trình bày của bà C về việc bà N còn nợ bà C 1.200.000.000 đồng. Bà N khẳng định bà N chỉ còn nợ bà C tổng số tiền gốc 495.000.000 đồng và tiền lãi tính từ 30/6/2015 theo giấy xác nhận nợ đề ngày 30/6/2015. Như vậy, các tài liệu nêu trên đã chứng minh việc bà C khai rằng bà N không trả tiền khi các khoản nợ đến hạn là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà N khẳng định các khoản nợ của bà N đối với bà C sẽ do bà N tự thanh toán với bà C không liên quan đến ông T. Việc bà C gộp các khoản nợ của bà với khoản nợ 100.000.000 đồng với ông T rồi yêu cầu ông T thanh toán là không phù hợp với quy định của pháp luật. Số nợ của ông T là 100.000.000 đồng (gốc) thì ông T có trách nhiệm trả cho bà C, đồng thời bà C có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý sang tên lại nhà đất nêu trên cho ông Bùi Nguyên T.

Hiện nay chỉ có bà N và chồng bà là ông Bùi Thế K đang ở và quản lý căn nhà nêu trên, ngoài ra không còn ai khác. Việc ông Phạm Bé X mua căn nhà trên từ bà C chỉ trên giấy tờ, thực chất ông X không đến xem nhà và chưa được giao nhận nhà. Việc bà N ký hợp đồng thuê nhà với bà C là giả tạo theo yêu cầu của bà C vì mục đích là để khi bà không có tiền trả nợ cho bà C thì phải cần trừ nhà cho bà C.

Bà N đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Nguyên T và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X.

3/Tại bản tự khai và lời khai của ông Bùi Thế K trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Khoảng tháng 11/2016 ông K cùng vợ là bà N có đến nhà bà C số nhà 3E/2 đường Phổ Quang, Phường 2, quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh để trả số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng của con ông K là ông T đã vay của bà C ngày 3/7/2015 và có thể chấp giấy tờ nhà đất do ông T đứng tên. Bà C nói rằng ông T đã vay tổng cộng của bà C là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, ông K mới hỏi bà C có tài liệu chứng cứ gì chứng minh số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng này không, bà C không chứng minh được, chỉ chứng minh được số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà C nói ông T đã ủy quyền cho bà C bán căn nhà số 56/7/11 đường TCH13, Khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh, nhưng khi bà C bán cho ông X ngày 17/11/2015 không thông báo cho ông T biết. Thưa tể ông T có thể chấp và vay tiền nhưng chưa hết thời hạn trả thì bà C đã sang nhượng căn nhà trên với số tiền là 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng mà vẫn tính lãi hàng tháng cho ông T là không đúng.

Việc bà N vay tiền của bà C ông hoàn toàn không biết nên không đồng ý chịu trách nhiệm cùng với bà N trả nợ cho bà C. Ông chỉ đồng ý trả thay cho con là Bùi Nguyên T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để bà C trả lại nhà đất số 56/7/11 đường TCH13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho con là Bùi Nguyên T.

Ông K khẳng định hiện nay chỉ có ông và bà N đang ở và quản lý căn nhà 56/7/11 đường TCH13, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài ra không còn ai khác

Ông đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của con ông là Bùi Nguyên T, không chấp nhận tất cả yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X.

4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lưu Văn Toàn đại diện hợp pháp trình bày:

Hợp đồng công chứng do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục và nội dung luật định, hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Vì lý do lượng việc công chứng gia tăng, số lượng khách hàng đến giao dịch nhiều, cần bố trí công chứng viên có mặt thường xuyên để giải quyết yêu cầu công chứng của người dân nên Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, đối chất, xét xử và xin vắng mặt tại phiên sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Anh Tuấn đại diện hợp pháp trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với hợp đồng số 24647 ngày 17/11/2015 của Văn phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng có ý kiến như sau:

Công chứng viên của Văn phòng Công chứng BT đã chứng nhận hồ sơ nêu trên đúng với trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Tài sản trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Bùi Nguyên T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Ngày 03/7/2015 ông T có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lệ C được quyền chuyển nhượng... hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công chứng số 6 số công chứng 19433 ngày 03/7/2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1686/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 273; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138, Điều 474; Điều 476; Điều 453; Điều 454; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 5 Luật Công chứng năm 2006; Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Bùi Nguyên T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19433 ngày 03/7/2015 ký kết giữa ông Bùi Nguyên T với bà Nguyễn Thị Lệ C do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

1.2. Ông Bùi Nguyên T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lệ C ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền nợ gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và nợ lãi 32.170.000 (ba mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng, tổng cộng là 132.170.000 (một trăm ba mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng.

1.3. Việc nợ giữa bà Phan Thị Ngọc N với bà Nguyễn Thị Lệ C các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được công chứng số 24647/HĐ-MBN ngày 17/11/2015 tại Văn

phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh, ký kết giữa ông Bùi Nguyên T do bà Nguyễn Thị Lệ C đại diện với ông Phạm Bé X là hợp đồng vô hiệu.

1.5. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Lệ C, ông Phạm Bé X, ông Bùi Nguyên T đã được giải thích nhưng không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này. Sau này nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

1.6. Hủy cập nhật tên ông Phạm Bé X trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06889 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T ngày 03/6/2014.

1.7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Bé X có nghĩa vụ giao trả cho ông Bùi Nguyên T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06889 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T ngày 03/6/2014.

Trong trường hợp quá hạn 01 (một) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu ông X vẫn không giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T thì ông T được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hủy cập nhật tên ông X và xin cấp mới hoặc đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 24647 do Văn phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/11/2015 và yêu cầu những người đang sống trong căn nhà số 56/7/11 đường TCH13, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn ra khỏi nhà và bàn giao lại nhà cho ông Phạm Bé X ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Bé X yêu cầu ông Bùi Nguyên T trả cho ông Phạm Bé X tiền thuê nhà 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, ngày 03/12/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét một cách công tâm vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét lại toàn bộ vụ án.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn Nguyễn Thị Lệ C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên và trình bày việc bà không yêu cầu giải quyết công nợ giữa bà và bà N tại cấp sơ thẩm vì hai bên đã thỏa thuận cản trừ nợ bằng giấy ủy quyền nhà với anh T. Do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đến hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa anh T và bà C vào ngày 03/7/2015 là chưa triệt để. Cần phải xem xét tổng thể cả vụ án, xuất phát từ việc vay mượn nợ giữa bà C và bà N từ năm 2011 và đến nay bà N vẫn thừa nhận còn nợ bà C 2.900.000.000 đồng và viết nhiều giấy biên nhận đồng ý cản trừ căn nhà số 56/7/11 đường TCH13 cho bà C và anh T đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà C được toàn quyền bán căn nhà này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Kháng cáo của bà C là không có căn cứ vì giữa ông T và bà C có quan hệ vay mượn, cụ thể ngày 03/7/2015 ông T vay của bà C 100.000.000 đồng với thời hạn vay là 01 năm, để đảm bảo cho khoản vay này thì ông T đã thế chấp giấy tờ nhà số 56/7/11 đường TCH13, quận 12 cho bà C bằng cách lập hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng số 6. Hoàn toàn không có việc cản trừ nợ như bà C trình bày vì nếu là cản trừ nợ thì sẽ không có sự xác nhận tại giấy ngày 30/6/2015 xác định ông T còn nợ bà C 100.000.000 đồng và thế chấp giấy tờ nhà. Như vậy giao dịch ủy quyền ngày 03/7/2015 là giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền 100.000.000 đồng của ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác kháng cáo của bà C và y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Giấy ủy quyền ngày 03/7/2015 đã được ông T ủy quyền cho bà C có công chứng với nội dung bà C được quyền thay mặt cho ông T chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp căn nhà số 56/7/11 đường TCH13 đứng tên ông T, tuy nhiên căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ và lời thừa nhận của bà C thì giấy ủy

quyền này là nhằm che giấu giao dịch vay 100.000.000 đồng của ông T. Tại phiên tòa hôm nay bà C thừa nhận đối với việc vay nợ giữa bà và bà N thì bà không có yêu cầu trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, như vậy không có việc cản trở nợ như bà C khai. Không có căn cứ xác định ông T nợ bà C 1.700.000.000 đồng. Do đó, giao dịch ủy quyền giữa ông T và bà C là vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng nhà đất từ bà C cho ông X cũng bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của bà C được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại các khoản 2, 3 và 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách các đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[5] Các bên đương sự đều thống nhất vào ngày 03/7/2015, tại phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Bùi Nguyên T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 56/7/11 đường TCH, khu phố 4, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lệ C được nhân danh ông T quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3 đối với nhà và đất nêu trên; thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày ký.

[6] Phía bị đơn bà C cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là để cản trở các khoản nợ mà bà Phạm Thị Ngọc N (mẹ ông T) và ông T đã vay trước đó tổng cộng 2.900.000.000 đồng, trong đó bà N nợ 1.200.000.000 đồng, ông T nợ

1.700.000.000 đồng. Xét lời trình bày này của bà C là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ ông T không thừa nhận là lập hợp đồng ủy quyền để cản trừ nợ, đồng thời bà C cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông T nợ 1.700.000.000 đồng. Trong khi đó ông T cung cấp tờ giấy biên nhận đề ngày 22/7/2015 trong đó có nội dung “ ***Ngày 03/7/2015 tôi có vay của cô C một trăm triệu, có thể chấp giấy tờ nhà tên tôi (Bùi Nguyên T),*** quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà C cũng thừa nhận ngày 03/7/2015 bà cho ông T vay 100.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở để kết luận hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 giữa ông T và bà C là giả tạo nhằm che dấu giao dịch thực tế là ông T vay của bà C 100.000.000 đồng và lập hợp đồng ủy quyền như trên để đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng này. Do đó căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2015 giữa ông T và bà C là vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch vay tiền giữa ông T và bà C có hiệu lực và buộc ông T hoàn trả cho bà khoản tiền gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm tuy bà N có tờ cam kết xác định việc bà N và ông K tặng cho nhà, đất nêu trên cho con là ông T để chứng minh tài chính để ông T làm thủ tục đi nước ngoài và bà N có tờ cam kết đồng ý cản trừ nhà đất này để trả nợ cho bà C, đồng ý để bà C chuyển nhượng nhà, đất trên theo như giấy ủy quyền của ông T. Như vậy, nếu trường hợp lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà từ ông K, bà N cho ông T là không có thật (giả tạo) thì việc ông T ủy quyền cho bà C cũng không có giá trị vì nhà, đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông K, bà N, nên việc một mình bà N đồng ý cản trừ nợ cho bà C, đồng ý cho bà C chuyển nhượng nhà đất cũng không có giá trị vì đây là tài sản chung của bà N và ông K nên việc một mình bà N định đoạt là không đúng pháp luật.

[8] Đối với giao dịch vay tài sản giữa bà Phạm Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Lệ C thì thấy rằng: bà C xác định đã cho bà N vay tiền nhiều lần và có thể chấp tài sản, trong đó có thể chấp giấy tờ nhà đất nêu trên và hiện nay bà N còn nợ lại 1.200.000.000 đồng. Bà N công nhận có vay tiền của bà C nhiều lần và hiện nay bà N còn nợ bà C 2.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà C và bà N không có yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[9] Từ những căn cứ, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Do bà Nguyễn Thị Lệ C là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[12] Tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ thi hành án là có thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung trong bản án phúc thẩm. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 138, Điều 474; Điều 476; Điều 453; Điều 454; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 5 Luật Công chứng năm 2006;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Bùi Nguyên T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19433 ngày 03/7/2015 ký kết giữa ông Bùi Nguyên T với bà Nguyễn Thị Lệ C do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

1.2. Ông Bùi Nguyên T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lệ C ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền nợ gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và nợ lãi 32.170.000 (ba mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng, tổng cộng là 132.170.000 (một trăm ba mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng.

1.3. Việc nợ giữa bà Phan Thị Ngọc N với bà Nguyễn Thị Lệ C các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được công chứng số 24647/HĐ-MBN ngày 17/11/2015 tại Văn

phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh, ký kết giữa ông Bùi Nguyên T do bà Nguyễn Thị Lệ C đại diện với ông Phạm Bé X là hợp đồng vô hiệu.

1.5. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Lệ C, ông Phạm Bé X, ông Bùi Nguyên T đã được giải thích nhưng không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này. Sau này nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

1.6. Hủy cập nhật tên ông Phạm Bé X trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06889 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T ngày 03/6/2014.

1.7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Bé X có nghĩa vụ giao trả cho ông Bùi Nguyên T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06889 do Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Bùi Nguyên T ngày 03/6/2014.

Trong trường hợp quá hạn 01 (một) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu ông X vẫn không giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T thì ông T được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hủy cập nhật tên ông X và xin cấp mới hoặc đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Bé X yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 24647 do Văn phòng Công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 17/11/2015 và yêu cầu những người đang sống trong căn nhà số 56/7/11 đường TCH13, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn ra khỏi nhà và bàn giao lại nhà cho ông Phạm Bé X ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Bé X yêu cầu ông Bùi Nguyên T trả cho ông Phạm Bé X tiền thuê nhà 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Lệ C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

4.2. Ông Bùi Nguyên T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nợ phải trả cho bà C, cụ thể: 6.608.500 (sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn năm trăm) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0031980 ngày 06/2/2017 của Cục Thi hành án dân

sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Trần T D là người ký tên trên biên lai). Sau khi cần trừ ông T còn phải nộp thêm số tiền là 6.308.500 (sáu triệu ba trăm lẻ tám nghìn năm trăm) đồng.

4.3. Ông Phạm Bé X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0025714 ngày 20/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn D Thanh là người ký tên trên biên lai) và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông X đã nộp 2.850.000 (hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0025715 ngày 20/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn D Thanh là người ký tên trên biên lai). Sau khi cần trừ ông X còn phải nộp thêm số tiền 2.850.000 (hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.4 Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ C được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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 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;
- VKS Nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM ;
- Tòa án Nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát Nhân dân Tp.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Minh Thịnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Minh Nguyễn Văn Hùng

Hoàng Minh Thịnh