

**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: 769/2022/DS-PT

Ngày 18 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu; yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao trả tài sản là QSDĐ.

**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 Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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 Phạm Công M - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu; yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao trả tài sản là QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 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 2075/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Bà Phan Tú H, sinh năm 1940. Địa chỉ KHTT: Đường L, Tổ 5, Khu phố P, phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/. Ông Đỗ Văn Tr (sinh năm 1935, chết năm 2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn Tr:

2.1/. Bà Đỗ Thị Thu T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Đường 33, Khu phố 3, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.2/. Bà Đỗ Thị Thu Tr, sinh năm 1960. Địa chỉ: đường H, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.3/. Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Đường L, Tổ 5, Khu phố P, phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.4/. Ông Đỗ Minh H1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Đường L, phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2.5/. Bà Đỗ Thị Thu Th, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu phố 2 Đường số 6, phường Tăng Nhơn Phú B, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2.6/. Bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1965. (có mặt)

2.7/. Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường L1, phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Tú H, ông Đỗ Minh T, bà Đỗ Thị Thu Th: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963. Địa chỉ: đường H1, Khu phố 3, phường B, Thành phố Th, Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 22097 ngày 14/6/2018 tại Phòng Công chứng số 3, Hồ Chí Minh và Giấy ủy quyền số 24652 lập ngày 22/7/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1967. Địa chỉ: đường B, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/. Ông Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: đường H, Tổ 9, Khu phố 1, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/. Ông Kiều Minh Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ: đường Ng, Phường 5, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kiều Minh Đ: Ông Trần Văn Th, sinh năm: 1983. Bà Dương Thị Huyền Tr, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tòa nhà H, đường Đ, Phường 15, Quận B, Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 02/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Luật sư LC). (có mặt bà Dương Thị Huyền Tr)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Kiều Minh Đ: Luật sư Đồng Mây Hồng Tr, Tống Thị Thu Tr, Mai Lưu Ph – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 2, Ấp B, xã B1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Hoài Nh1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Đường số 6, Khu dân cư H2, phường T2, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/. Văn phòng Công chứng S, Hồ Chí Minh. Địa chỉ: đường Ng1, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Phòng Công chứng số 4, Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984. Địa chỉ: đường H, Phường 4, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 84/UQ-CC4 ngày 10/4/2019). (vắng mặt)

5/. Ông Lê Quang M, sinh năm 1970. Địa chỉ ĐKKH: 55/20 Đường L phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Tú H, Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Đỗ Thị Thu T, bà Đỗ Thị Thu Tr, ông Đỗ Minh H, ông Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Thu Th, bà Đỗ Thị Thu H1, ông Đỗ Minh T) trình bày:

Bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr là chủ sử dụng phần đất 945,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số BR 560117, do UBND Quận 9 (cũ) cấp ngày 20/01/2014. Do có nhu cầu cần tiền sử dụng nên ngày 09/11/2014, bà H, ông Tr có vay của ông Nguyễn Văn Nh số tiền 500.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 2%/tháng và đã trả lãi được 03 tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay, ông Nh yêu cầu phải thế chấp GCNQSDĐ này trong thời hạn 06 tháng và yêu cầu ông Tr, bà H phải ký hợp đồng ủy quyền cho anh của ông Nh là ông Nguyễn Trí D, khi nào ông Tr, bà H trả lại tiền vay thì hủy hợp đồng ủy quyền này. Ngày 10/12/2014, ông Tr, bà H có ký hợp đồng ủy quyền số 48725 tại phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D, trong đó có nội dung: Ông D được quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau đó, nhiều tháng ông Nh không đến lấy tiền lãi và cũng không trả lại GCNQSDĐ, ông Tr, bà H nhiều lần liên hệ nhưng không gặp được ông Nh, ông D. Đến đầu năm 2016, con của ông Tr, bà H là bà Đỗ Thị Thu Th tìm gặp ông D yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền thì ông D trả lời không giữ giấy tờ đất và cũng khẳng định không chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp nhà đất cho ai. Vì không tin lời ông D nên ông Tr, bà H gửi đơn ngăn chặn việc mua bán và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 (Sau đây viết tắt Chi nhánh VPĐKKĐ Quận 9) trả lời tại Công văn số: 1485/VPĐK-CNQ9 ngày 04/4/2016, xác nhận phần đất kể trên đã có 02 lần chuyển nhượng. Lần 1: Ông D đại diện theo ủy quyền của ông Tr, bà H ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ) số: 523338 ngày 31/12/2014, tại phòng Công chứng số 4 và được Chi nhánh VPĐKKĐ Quận 9 cập nhật biến động tên ông Q ngày 26/01/2015. Lần 2: Ông Q chuyển nhượng cho ông Kiều Minh Đ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 5968 vào ngày 22 tháng 02 và ngày 22 tháng 3 năm 2016, tại Văn phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí

Minh. Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 9 cũng đã cập nhật biến động tên ông Đ ngày 11/4/2016.

Đến đầu tháng 05/2016, ông Đ dẫn nhiều người chở gạch đến khu đất định xây tường xung quanh khu thổ mộ của gia đình (mộ của cha, mẹ, chị, con ông Tr) và yêu cầu giao đất, nhưng gia đình ông Tr, bà H ngăn cản vì giao giấy tờ đất, ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nh, ông D chỉ nhằm mục đích đảm bảo việc trả nợ tiền vay mà thôi, chứ không bán đất nên không đồng ý giao đất cho bất kỳ ai. Vì vậy, ông Tr, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên bố các hợp đồng vô hiệu gồm: Hợp đồng ủy quyền số 48725 ngày 10/12/2014; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 52338 lập ngày 31/12/2014, với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ, hai hợp đồng đều được lập tại phòng Công Chứng số 4. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 5968 lập ngày 22/2 và 22/3/2016, tại Văn phòng Công chứng S, giá trị hợp đồng là 9.500.000.000đ. Hủy bỏ việc cập nhật biến động sang tên người sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Q; ông Kiều Minh Đ trong GCNQSDĐ số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014, cho bà Phan Tú H. Buộc ông Đ trả lại GCNQSDĐ này cho bên nguyên đơn để liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin xác lập lại quyền sử dụng đất nêu trên. Nay biết được bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 là người đang giữ bản chính GCNQSDĐ, nên bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nh và ông Đ trả lại GCNQSDĐ cho bên nguyên đơn.

Căn nhà tường gạch mái tole 67,5m² không có giấy phép, do ông Đỗ Minh H1 xây khoảng năm 2000 số tiền 40.000.000đ; tường gạch bao quanh khu đất cũng do ông Hoàng xây nhưng không yêu cầu trả lại tiền. Đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/4/2021, có phần lối đi vào khu mộ nhưng không đồng ý trả giá trị đất phần lối đi này. Vì đây là đất của bà H, ông Tr. Ngoài các yêu cầu khởi kiện trên, không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; không yêu cầu giải quyết việc vay tiền giữa ông Tr, bà H với ông Nh; số tiền 700.000.000đ ông Nguyễn Trí D ký bán đất cho ông Nguyễn Tấn Q. Hiện chỉ mình ông Đỗ Minh H sinh sống trực tiếp tại nhà, đất này.

Bên nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Kiều Minh Đ, vì hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2014, giữa bà H, ông Tr với ông Nguyễn Trí D không hợp lệ do giả cách nên các hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đỗ Văn Tr gồm: Bà Đỗ Thị Thu T, ông Đỗ Minh H1, ông Đỗ Minh H, bà Đỗ Thị Thu Tr, bà Đỗ Thị Thu H1. Bà Đỗ Thị Thu Th, ông Đỗ Minh T (có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn D) trình bày:

Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn D đại diện bà H, không giao mảnh đất trên cho bất kỳ ai. Vì trên đất có 04 ngôi mộ của người thân được chôn cất từ lâu. Do cha mẹ các ông, bà vay 500.000.000đ của ông Nh, ông D lãi suất 2%/tháng nên thế chấp tài sản là cuốn sổ hồng có diện tích đất 945m² tọa lạc tại đường Đường L, khu phố H, phường Tr, Quận 9 (cũ). Để đảm bảo khoản nợ, bà H mẹ các ông, bà và ông Nh đã làm giấy tay mượn tiền và chủ nợ đã ghi bổ sung: “...Tôi có giữ của bà H một bộ hồ sơ đúng theo hợp đồng. Sau 6 tháng kể từ ngày ký, tôi có trách nhiệm trả lại cho bà H. Nếu có gì sai trái, tôi xin chịu trách nhiệm trước

pháp luật...”. Như vậy, việc ủy quyền là giả cách, hợp đồng ủy quyền không thể chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp được. Đây là hành vi trái pháp luật mà công chứng viên thực hiện sai trái, tạo điều kiện cho chủ nợ tước đoạt đất của người già không hiểu thủ đoạn. Khoảng 06 tháng sau, mẹ các ông, bà thu xếp được tiền đến gặp chủ nợ ...có ghi âm để làm bằng chứng. Nội dung này chứng minh ông D đã lật lọng và lừa đảo cố tình chiếm đoạt đất của mẹ các ông, bà. Khi yêu cầu hủy hợp đồng, ông D trả lời không cất giữ giấy tờ đất. Ngay trong ngày bà H ủy quyền cho ông D thì đã có ý đồ tước đoạt đất hương hỏa, mô tả nên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Q. Ngày 23/03/2016, ông Q bán lại cho ông Kiều Minh Đ. Hai người này mua đất không đúng chủ đất, chỉ qua hợp đồng ủy quyền là không có giá trị pháp lý. Mẹ các ông, bà có nộp đơn cầu cứu đến các cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết, lại còn tạo điều kiện chuyển nhượng QSDĐ của ông Nguyễn Tấn Q cho ông Kiều Minh Đ.

Bị đơn ông Kiều Minh Đ trình bày:

Không đồng ý với các yêu cầu của bên nguyên đơn và có yêu cầu phản tố vì: Bị đơn ông Đ đã mua 02 thửa đất số 534, 535 diện tích 945,1m² tờ bản đồ số 03 phường Thanh, Quận 9 đã được UBND Quận 9 cấp GCNQSD ngày 20/01/2014 tên bà Phan Tú H và đã được cập nhật chủ sử dụng ông Nguyễn Tấn Q ngày 26/01/2015, theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 005968 quyền số 3 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/02/2016; ngày 23/3/2016, tại Phòng Công chứng S giữa ông Q và ông Đ. Sau đó ông Đ được đăng bộ theo hồ sơ số 908690 CN005, tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 9 ngày 11/4/2016.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ, ông Q được xác lập tại phòng Công chứng đúng quy định của pháp luật. Hai bên mua bán ngay tình, ông Nguyễn Tấn Q đã nhận chuyển nhượng được đăng bộ sang tên và quản lý sử dụng từ đó đến khi chuyển nhượng không phát sinh bất cứ tranh chấp nào về đất đối với gia đình bà H và các chủ thể khác. Về nguồn gốc đất trên, ông Q mua lại của bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr (do ông Nguyễn Trí D làm đại diện theo ủy quyền lập tại Phòng Công chứng số 4 ngày 10/12/2014) đã công chứng và đăng bộ hợp pháp tên qua tên ông Q ngày 16/01/2015.

Trước khi mua ông Đ có tìm hiểu rất kỹ, ông Q đã nhiều lần dẫn đến xem đất và đến tại Ngân hàng TMCP Q để xem bản chính GCNQSDĐ mà ông Q đang thế chấp để vay tiền. Sau khi hoàn thành thủ tục giấy tờ chuyển nhượng hợp pháp, ông Đ xuống thăm đất và hướng dẫn Ngân hàng xuống khảo sát để định giá thì bị một nhóm người tự xưng là con bà Phan Tú H dùng nhiều ổ khóa, khóa cổng ngăn cản không cho vào đòi chém còn viết giấy dán sơn lên tường, cổng nhà với nội dung không đúng sự thật “Nhà đang tranh chấp, cấm không cho ai được vào”. Nay ông Đ có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 005968 ngày 22/02/2016 và ngày 23/3/2016, tại Phòng công chứng S đúng quy định pháp luật. Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 560117, đã được UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014, được Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 9 cập nhật biến động sang tên ông Đ ngày 11/4/2016 là hợp pháp, vì ông Đ là

người mua ngay tình đúng pháp luật. Yêu cầu nguyên đơn và những người đang ở tại nhà, đất tại địa chỉ số 55/20 Đường L, khu phố H, phường Tr, Thành phố Th phải giao trả lại quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ ngày 20/1/2014 và Bản đồ hiện trạng – vị trí áp ranh ngày 15/4/2021 và ông Đ tự nguyện hoàn lại 202.500.000đ giá trị nhà cấp 4 tường gạch mái tole; tường xây gạch, hàng rào B40; cổng nhà; cây lâu năm trên phần đất tranh chấp cho bên nguyên đơn. Còn về lối đi vào khu mộ nếu bên nguyên đơn trả giá trị đất theo giá hội đồng đã định, thì ông Đ đồng ý chừa lối đi.

Bị đơn ông Nguyễn Trí D tại bản tự khai ngày 29/9/2016 trình bày:

Vào khoảng năm 2014 (không nhớ tháng), ông Nguyễn Văn Nh có dẫn vợ chồng ông Tr, bà H và con gái là bà Đỗ Thị Thu Th đến công ty của ông D tại địa chỉ: đường H1, Phường 4, quận T để nhờ công ty của ông D làm thủ tục đi đóng nợ tiền thuế và đăng bộ cập nhật tên ông bà Phan Tú H vô sổ hồng, ông D được biết bà H và con bà H là bà Th có mượn của ông Nh số tiền 500.000.000đ và ông bà Phan Tú H có ủy quyền cho ông D đi làm sổ hồng; đóng thuế theo hợp đồng số 048725 do phòng Công chứng số 4 chứng nhận. Sau khi làm xong hồ sơ ông D có điện thoại gọi bà Đỗ Thị Thu Th đến để giao hồ sơ nhưng bà Th không đến và nói ông D giao toàn bộ giấy tờ bản chánh cho ông Nh giữ, vì Thủy, bà H có làm giấy mượn tiền và giao sổ hồng bản chánh cho ông Nh (giấy này bản chánh bà Th giữ), mọi giao dịch sau giữa bà Th với ông Nh ông D không được biết. Còn về hợp đồng mua bán giữa ông D với ai mà theo đơn khởi kiện, thì ông D không hề biết và ký tên vào hợp đồng mua bán số 052338 ngày 31/12/2014, tại phòng công chứng số 04, việc chuyển nhượng các thửa đất này tại phường Tr, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông D không có mặt tại nơi cư trú nên không có các ý kiến trình bày khác.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn Q đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp và thực hiện thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177; Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS) nhưng ông Q không đến Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến trình bày:

Theo phòng Công chứng số 04: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại phòng Công chứng số 04 nhận thấy: Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 048725 ngày 10/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 052338 ngày 31/12/2014, đã được Công chứng viên phòng Công chứng số 04 chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, tài sản chuyển nhượng có đủ các điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định của Luật đất đai. Nội dung của các hợp đồng này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các hợp đồng giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên đều có năng lực hành vi dân sự. Các bên đều đã xác nhận đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng nêu trên trước sự có mặt của Công chứng viên. Vì vậy, theo quy định của pháp luật các bên có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong các hợp đồng. Tuy nhiên, ngoài những nội dung đã được ghi nhận thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, công chứng viên hoàn toàn không biết. Vì vậy, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phòng Công chứng số 4 đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng

cứ có trong hồ sơ vụ án xem xét giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng, hợp đồng ủy quyền giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự (Viết tắt BLDS) 2005, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 052338 ngày 31/12/2014 vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 BLDS 2005, thì Phòng Công chứng số 4 đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên phòng Công chứng số 4 không có lỗi trong việc các hợp đồng này bị vô hiệu và đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định tại các Điều 137, 138 và Điều 133 của BLDS 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong trường hợp này theo quy định của pháp luật.

Đối với việc ông Nguyễn Trí D không thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 052338 ngày 31/12/2014, phòng Công chứng số 04 khẳng định chữ ký và chữ viết của người tên Nguyễn Trí D - bên được ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền số công chứng 048725 ngày 10/12/2014 và chữ ký, chữ viết của người tên Nguyễn Trí D – đại diện bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 052338 ngày 31/12/2014, đúng là chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Trí D (sinh năm: 1967. Chứng minh số: 022029744. Thường trú đường B, Phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại khoản 2 Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006 quy định: *“Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”*. Trong trường hợp ông Nguyễn Trí D phủ nhận chữ ký và chữ viết của ông D trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 91 BLTTDS năm 2015.

Theo Văn phòng Công chứng S: Ngày 22/02 và ngày 23/03 năm 2016, Văn phòng công chứng S đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Tấn Q (chứng minh nhân dân: 023292231) và ông Kiều Minh Đ (Chứng minh nhân dân: 024888792) đối với quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 534, 535 tờ bản đồ số 3; địa chỉ: Phường Tr, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, Văn phòng Công chứng S đã thực hiện và tuân thủ theo đúng với các trình tự, thủ tục công chứng được pháp luật quy định là: Đã tiến hành tra cứu kỹ lưỡng lịch sử giao dịch về tài sản và đương sự trước khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của các bên. Nhận định các bên yêu cầu công chứng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự theo quy định pháp luật. Các bên đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, tự nguyện ký kết, điền chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên tại trụ sở. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ Công chứng gồm: Giấy CMND, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, các loại giấy tờ liên quan đến tài sản), kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 trình bày:

Năm 2016 ông Kiều Minh Đ có vay của bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 số tiền 3.600.000.000đ, để đáo hạn khoản vay của ông Đ tại Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ thế chấp cho bà Nh giấy CNQSDĐ số BR560117 ngày

20/01/2014, do UBND Quận 9 cấp đã cập nhật tên ông Kiều Minh Đ ngày 11/4/2016. Hai bên đã thỏa thuận trả nợ và được công nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 2427/2016/QĐST-DS ngày 02/12/2016, của Tòa án nhân dân Quận B, ông Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 số tiền gốc 3.600.000.000đ và tiền lãi 324.000.000đ, tổng cộng 3.924.000.000đ và lãi chậm thi hành án theo quy định của pháp luật. Ngày 11/01/2017, Chi cục thi hành án dân sự quận B ban hành quyết định thi hành án số 1045/QĐ-CCTHADS, tạm dừng đăng ký quyền sở hữu đối với QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSDĐ BR 560117 ngày 20/01/2014, do UBND Quận 9 cấp mang tên ông Kiều Minh Đ để đảm bảo cho việc thi hành án.

Trong quá trình thi hành án, do bà Phan Tú H khởi kiện ông Kiều Minh Đ có tranh chấp về tài sản liên quan đến việc thi hành án nên việc thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 2427/2016/QĐST-DS ngày 02/12/2016, của Tòa án nhân dân quận B bị tạm đình chỉ cho đến nay. Việc thế chấp giấy CNQSDĐ giữa bà Nh và ông Đ hoàn toàn tự nguyện và các bên không có tranh chấp gì với nhau. Trong vụ án này bà Nh không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Kiều Minh Đ.

Theo ông Lê Quang M: Ông là con rể bà Phan Tú H, có đăng ký hộ khẩu tại căn nhà tranh chấp (55/20 Đường L), ông M hoàn toàn đồng ý những yêu cầu khởi kiện của bà H, mong Tòa án xem xét chấp nhận, ngoài ra không có ý kiến gì khác. Do bận công việc ông M xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nh: Đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp và thực hiện thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177, Điều 179 BLTTDS nhưng ông Nh không đến Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 (cũ) tại công văn số 1458/VPĐK-CNQ9 ngày 06 tháng 4 năm 2016, đã trả lời đơn của ông Đỗ Văn Tr, bà Phan Tú H về yêu cầu ngăn chặn việc đăng bộ sang tên...:

Ngày 22/01/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (Sau đây viết tắt VPĐKĐĐ) có nhận hồ sơ đăng bộ sang tên của ông Nguyễn Tấn Q đối với thửa đất số 534, 535 tờ bản đồ số 3 (TL năm 2003), phường Tr, Quận 9 trong giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014, cho bà Phan Tú H. Ông Q nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 52338 do Phòng Công chứng số 4 xác nhận ngày 10/12/2014 (ông Đỗ Văn Tr, bà Phan Tú H đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trí D thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất trên theo hợp đồng ủy quyền số 0487258 do phòng Công chứng số 4 xác nhận ngày 10/12/2014). Ngày 26/01/2015, VPĐKĐĐ Quận 9 đã cập nhật biến động sang tên cho ông Q theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/12/2014. Ngày 31/3/2016, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 9 nhận được hồ sơ đăng bộ đất của ông Nguyễn Tấn Q chuyển nhượng cho ông Kiều Minh Đ, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng Công chứng S xác nhận ngày 22 tháng 02 và ngày 22 tháng 3 năm 2016. Căn cứ Quyết định số 358/QĐ-

STP-BTTP ngày 28/7/2007, của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy chế, quản lý, vận hành và sử dụng chương trình thông tin ngăn chặn và theo Điều 138, Điều 258 của BLDS 2005, thì Chi nhánh VPĐKĐĐ chỉ ngưng giải quyết hồ sơ khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền...do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ Quận 9 sẽ giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông Q cho ông Đ theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 37; khoản 2 Điều 227, 228; khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 138; các Điều 402, 581, Điều 688; 689; 692 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 40, 43, 44, 45 và Điều 48, 55 Luật Công chứng.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

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

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Tú H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Đỗ Văn Tr là các ông, bà: Đỗ Thị Thu T; Đỗ Thị Thu Tr; Đỗ Minh H; Đỗ Minh H1; Đỗ Thị Thu Th; Đỗ Thị Thu H1; Đỗ Minh T về việc: Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền số 48725 do Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52338 do Phòng Công chứng số 4 lập ngày 31/12/2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5968 do Văn Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/02/2016 vô hiệu. Hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Q, ông Kiều Minh Đ tại GCNQSDĐ, QSHNở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014. Buộc ông Kiều Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn bà Phan Tú H để bà H và những người con kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xác lập lại quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

1.1/. Nguyên đơn bà Phan Tú H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Tr; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có quyền khởi kiện về số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 052338 lập ngày 31/12/2014, tại Phòng công chứng số 4 giữa ông Nguyễn Trí D với ông Nguyễn Tấn Q theo quy định của pháp luật. Về số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và lãi phát sinh theo “Giấy mượn tiền ngày 09/11/2014”. Về quyền yêu cầu mở lối đi hợp lý vào 04 ngôi mộ theo vị trí được xác

định tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/4/2021 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm bản án).

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều Minh Đ:

2.1/. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5968 do Văn Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22 tháng 02 và ngày 23 tháng 3 năm 2016 là hợp pháp.

2.2/. Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 đã cập nhật biến động sang tên ông Đ ngày 11/4/2016 là đúng quy định pháp luật.

2.3/. Buộc nguyên đơn bà Phan Tú H, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Tr là các ông, bà: Đỗ Thị Thu T; Đỗ Thị Thu Tr; Đỗ Minh H; Đỗ Minh H1; Đỗ Thị Thu Th; Đỗ Thị Thu H1; Đỗ Minh T và những người đang ở tại đất và nhà có số 55/20 đường Đường L, khu phố P, phường Tr, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả lại quyền sử dụng thửa đất 534, 535 tờ bản đồ số 03, phường Tr đã được UBND Quận 9 cấp GCNQSDĐ số BR 560117 ngày 20/01/2014, với diện tích đất là 920,8m² (trừ phần đất 24,3m² của 04 ngôi mộ) và tài sản gắn liền đất là 01 nhà tường gạch mái tôn; tường gạch riêng ở các hướng bắc, đông, nam, cổng nhà có số 55/20 đường Đường L; cây lâu năm theo vị trí được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/4/2021 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường.

3/. Không giải quyết và giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất 24,3m² có 04 ngôi mộ theo vị trí (3) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/4/2021 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thể hiện.

4/. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Kiều Minh Đ hoàn trả trị giá các tài sản là 01 nhà tường gạch mái tôn; tường gạch riêng ở các hướng bắc, đông, nam, cổng nhà có số 55/20 đường Đường L; cây lâu năm gắn liền diện tích đất 920,8m² (trừ phần đất 24,3m² gắn liền 04 ngôi mộ) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/4/2021, của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường với số tiền 202.500.000 đồng cho bà Phan Tú H và các ông, bà: Đỗ Thị Thu T; Đỗ Thị Thu Tr; Đỗ Minh H; Đỗ Minh H1; Đỗ Thị Thu Th; Đỗ Thị Thu H1; Đỗ Minh T. Giao một lần tại cơ quan Thi hành án dân sự. Ông Đ được quyền sở hữu các tài sản này.

5/. Ông Kiều Minh Đ phải có trách nhiệm đến cơ quan chức năng của UBND Thành phố Th điều chỉnh giảm phần diện tích đất 24,3m² có 04 ngôi mộ trong GCNQSDĐ số BR 560117 UBND Quận 9 (cũ) đã cấp ngày 20/01/2014 theo vị trí (3) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/4/2021 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thể hiện.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/3/2022, bà Phan Tú H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/3/2022, bà Đỗ Thị Thu T, bà Đỗ Thị Thu Tr, ông Đỗ Minh H, ông

Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Phan Tú H, Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu 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.

Bị đơn ông Kiều Minh Đ và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ lập luận cho rằng việc ông Đ nhận chuyển nhượng nhà đất là đúng quy định pháp luật. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của các ông bà Phan Tú H, Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu H1 làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr (chết, có bà Đỗ Thị Thu T, bà Đỗ Thị Thu Tr, ông Đỗ Minh H, ông Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Thu Th, bà Đỗ Thị Thu H1, ông Đỗ Minh T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 48725 do Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52338 do Phòng Công chứng số 4 lập ngày 31/12/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5968 do Văn Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/02/2016 và ngày 22/3/2016 vô hiệu; Hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Q, ông Kiều Minh Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014; Buộc ông Kiều Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn bà Phan Tú H để bà H và những người con kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xác lập lại quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

[2.2] Bà H, ông Tr cho rằng vào năm 2014, ông bà có vay của ông Nguyễn Văn Nh số tiền 500.000.000 đồng; ông Nh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 56107 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014 để đảm bảo cho khoản vay; sau đó ông Nh yêu cầu bà H, ông Tr lập hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trí D trong thời hạn 01 năm để đảm bảo cho khoản vay. Để chứng minh, bà H, ông Tr cung cấp “Giấy mượn tiền ngày 09/11/2014” (BL63) viết tay có nội dung: “...tôi tên Phan Tú H.... có mượn anh Nguyễn Văn Nh số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn) và có thể chấp cho anh Nh 01 QSDĐ số BR 56107, số vào sổ cấp GCN: CH 01697 được cấp ngày 20/11/2014 ...được ký ủy quyền tại phòng công chứng số 4 vào ngày 09/11/2014 mang số (khoảng trống) trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền tôi sẽ thanh toán lại đầy đủ số tiền mà tôi đã vay của anh Nh....”. Ông Nh ký tên xác nhận vào giấy mượn tiền trên và ghi bổ sung: “Tôi xác nhận có giữ của bà Phan Tú H 01 bộ hồ sơ đúng theo hợp đồng sau thời gian 06 tháng kể từ ngày ký tôi có trách nhiệm trả lại cho bà H, nếu có gì sai trái tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Mặt sau của giấy mượn tiền có thể hiện: “Đóng lãi 500.000.000đ 2% = 10 triệu, kỳ I ngày 9/11/2014; kỳ II ngày 9/12/2014; kỳ III ngày 9/01/2015”.

Tại bản tự khai ngày 29/9/2016 (BL130), ông Nguyễn Trí D trình bày như sau: “Nguyên vào khoảng năm 2014 (không nhớ tháng), ông Nguyễn Văn Nh có dẫn vợ chồng ông Tr, bà H và con gái ông bà H là bà Đỗ Thị Thu Th đến tại công ty tôi tại địa chỉ: đường H1, phường 4, quận T để nhờ công ty của tôi làm thủ tục đi đóng nợ tiền thuế và đăng bộ cập nhật tên ông bà Phan Tú H vô sổ hồng, và tôi được biết bà H và con bà H là chị Đỗ Thị Thu Th có mượn của anh Nguyễn Văn Nh số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) và ông bà Phan Tú H có ủy quyền cho tôi đi làm sổ hồng; đóng thuế theo hợp đồng số 048725 do phòng Công chứng số 4 chứng nhận. Sau khi tôi làm xong hồ sơ tôi có điện thoại gọi con bà H là chị Đỗ Thị Thu Th đến để giao hồ sơ nhưng chị Đỗ Thị Thu Th không đến và nói tôi giao toàn bộ giấy tờ bản chánh cho anh Nguyễn Văn Nh giữ, vì bà Th, bà H có làm giấy mượn tiền và giao sổ hồng bản chánh cho ông Nguyễn Văn Nh (giấy này bản chánh bà Đỗ Thị Thu Th giữ), mọi giao dịch sau giữa bà Đỗ Thị Thu Th với anh Nh tôi không được biết. Còn về hợp đồng mua bán giữa tôi với ai mà theo đơn khởi kiện tôi, thì tôi không hề biết và ký tên hợp đồng mua bán nào vào hợp đồng mua bán số 052338 ngày 31/12/2014, tại phòng công chứng số 04, việc chuyển nhượng các thửa đất này tại phường Tr, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Như vậy, mặc dù có việc ông Tr, bà H lập hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2014 có nội dung ông Nguyễn Trí D được quyền thay mặt và nhân danh ông Tr, bà H quản lý, trông coi, chuyển nhượng, tặng cho ... quyền sử dụng đất của ông Tr, bà H tọa lạc tại thửa đất số 534, 535. Tuy nhiên, ông Tr, bà H cho rằng việc ký ủy quyền chỉ là giả cách, để đảm bảo cho khoản vay của ông Tr, bà H với ông Nh. Lời trình bày của ông Tr, bà H được ông D thừa nhận như đã trích dẫn trên.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông D thừa nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền định đoạt tài sản là không có thật; song nội dung của giấy mượn tiền và nội dung lời tự khai của ông D không phù hợp với nhau; không phù hợp với lời trình bày của các bên đương sự, cụ thể: “bên nguyên đơn...thừa nhận không có ủy quyền nào ký ngày

09/11/2014 như giấy mượn tiền thể hiện. Còn theo nội dung giấy mượn tiền nêu trên hoàn toàn không thể hiện bà H, ông Tr và ông D ký hợp đồng ủy quyền số 48725 ngày 10/12/2014 tại Phòng công chứng số 4 – là để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đ của bà H với ông Nh và khoản vay này có liên quan tới ông D như trình bày của nguyên đơn” nên không có căn cứ xác định việc lập hợp đồng ủy quyền giữa các bên chỉ là giả cách. Xét thấy, mặc dù nội dung giấy mượn tiền và việc lập hợp đồng ủy quyền có phần không trùng khớp về ngày thực hiện việc lập ủy quyền cũng như đối tượng lập hợp đồng ủy quyền với bà H, ông Tr nhưng lại có sự phù hợp về mặt thực tế. Bà H, ông Tr không quen biết với ông D; ông D là em trai của ông Nh; ông D thừa nhận việc bà H, ông Tr vay của ông Nh số tiền 500.000.000 đồng và việc ông D giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà H, ông Tr là để giao cho ông Nh. Ông D không thừa nhận việc mình có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Q vào ngày 31/12/2014; chứng minh ông D thừa nhận việc không được bà H, ông Tr ủy quyền định đoạt tài sản trên thực tế. Việc ông D chuyển nhượng nhà đất cho ông Q (nếu có) cũng không được ông D thông báo cho bà H, ông Tr biết; thực tế nhà đất từ trước đến nay vẫn do bà H, ông Tr quản lý, sử dụng; ông Q nhận chuyển nhượng nhưng lại không hề nhận bàn giao nhà, không quản lý, sử dụng nhà đất cho đến sau khi ông Q đã chuyển nhượng cho người khác thì bà H, ông Tr vẫn quản lý, sử dụng căn nhà này và không biết ông Q là ai. Do đó, có cơ sở để xác định việc bà H, ông Tr lập hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2014 là giả cách, nhằm che giấu giao dịch khác như bà H, ông Tr và ông D đã thừa nhận. Hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2014 giữa bà H, ông Tr và ông D là giả tạo nên vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.3] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 31/12/2014, ông Nguyễn Trí D đại diện bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534, 535 cho ông Nguyễn Tấn Q với giá 700.000.000 đồng; ngày 22/2/2016 và 22/3/2016, ông Nguyễn Tấn Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 534, 535 cho ông Kiều Minh Đ; giá chuyển nhượng 9.500.000.000 đồng.

Các hợp đồng chuyển nhượng trên đều được Văn phòng công chứng chứng thực; ông Q và ông Đ đã được cập nhật biến động quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/2/2016, 22/3/2016 được thực hiện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2014 đã được xác định là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như đã nhận định tại mục [2.2].

Theo Kết quả xác minh ngày 15/10/2020 của Công an phường Tr xác định địa chỉ 55/20 Đường L, tổ 5, khu phố P, phường Tr, Quận 9 (nay là thành phố Th) hiện tại có 03 nhân khẩu đăng ký thường trú gồm: bà Phan Tú H, ông Đỗ Minh H, ông Lê Quang M (BL618). Đồng thời, Kết quả xác minh của Công an phường Tr (BL646) theo nội dung Văn bản số 5365/TATP-TDS ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại địa chỉ 55/20 Đường L, tổ 5, khu phố P, phường Tr, thành phố Th hiện tại do bà Phan Tú H đứng tên chủ hộ; có ông Đỗ Minh H đang thực tế cư trú. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2017 do Tòa án nhân dân Quận 9 lập (BL138), thể hiện “thửa đất số 534, 535,

tờ bản đồ số 3, phường Tr, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh có một căn nhà cấp 4 (nhà không sổ), tường gạch, mái tôn và 04 (bốn) ngôi mộ.”. Theo Văn bản số 82/UBND ngày 23/02/2022 của UBND phường Tr thì trên phần diện tích thuộc thửa đất số 534, 535, tờ bản đồ số 03, phường Tr, thành phố Th có 04 ngôi mộ gồm: mộ cụ Đỗ Thị B (chết năm 1948), thời điểm hình thành mộ năm 1948; mộ ông Đỗ Minh T (Chết năm 1977), thời điểm hình thành mộ năm 1977; mộ ông Huỳnh Văn S (chết năm 1950) và mộ bà Đỗ Thị Ch (chết năm 1949), có thời điểm hình thành mộ năm 1976; Đến nay khu đất chưa có quyết định hay thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền nên việc chăm sóc hay di dời ngôi mộ do thân nhân các ngôi mộ quyết định.

Xét thấy, mặc dù quyền sử dụng đất đã được lập hợp đồng chuyển nhượng qua 02 người khác nhưng bà H, ông Tr vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông Nguyễn Tấn Q và ông Kiều Minh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không kiểm tra, xem xét hiện trạng sử dụng đất; không biết việc thửa đất do người khác quản lý, sử dụng; không biết việc trên đất còn có tài sản (nhà) và các ngôi mộ do gia đình bà H, ông Tr quản lý nên không thỏa thuận đối với các tài sản này. Thực tế, sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông Q cũng như ông Đ không nhận bàn giao nhà đất, không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất trên. Mặc dù giá cả chuyển nhượng do các bên tham gia giao dịch tự nguyện thỏa thuận; song Hội đồng xét xử xét thấy ngày 31/12/2014 ông Q nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 700.000.000 đồng; đến ngày 22/2/2016 (chưa đến 01 năm 02 tháng) ông Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ với giá 9.500.000.000 đồng là có sự bất hợp lý.

Ngoài ra, trước thời điểm giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ và ông Q được Phòng công chứng S chứng thực (ngày 22/3/2016) thì bà H, ông Tr đã có văn bản đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố Th) ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản. Tại văn bản số 1458/VPĐK-CNQ9 ngày 06/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 trả lời yêu cầu ngăn chặn việc đăng bộ sang tên của ông Đỗ Văn Tr, nội dung như sau: “Ngày 25/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 có nhận được đơn của ông Đỗ Văn Tr và bà Phan Tú H ngăn chặn việc đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trí D thuộc thửa đất số 524, 535 tờ bản đồ số 3 (theo Tài liệu năm 2003), phường Tr, Quận 9, Tp.HCM....Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 9 chỉ ngưng giải quyết hồ sơ khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền nên việc Bà yêu cầu ngăn chặn đăng bộ sang tên đối với thửa đất số 534, 535... không đủ điều kiện để xem xét, giải quyết”. Theo nội dung văn bản số 1458/VPĐK-CNQ9 đã viện dẫn trên thì từ ngày 25/2/2016, bà H, ông Tr đã có văn bản đề nghị yêu cầu ngăn chặn đăng bộ sang tên đối với thửa đất số 534, 535; trước thời điểm Phòng công chứng S chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2016.

Từ các lập luận trên, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “Trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao

dịch với người mà bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa” thì có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trí D với ông Nguyễn Tấn Q, giữa ông Nguyễn Tấn Q với ông Kiều Minh Đ là vô hiệu và ông Q, ông Đ không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm lập luận cho rằng phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về giao dịch ủy quyền là giả cách; các hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện hợp pháp nên bác yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr; bác yêu cầu phản tố của ông Kiều Minh Đ.

Trong vụ án này, các bên đương sự thống nhất không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần tách ra để giải quyết bằng vụ án khác. Trong quá trình giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần làm rõ số tiền các bên thực tế giao dịch chuyển nhượng là bao nhiêu; xác định lỗi của các bên trong việc dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu; đặc biệt cần xác định lỗi của ông Tr, bà H trong việc thực hiện giao dịch ủy quyền giả cách dẫn đến vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp xác định có lỗi thì phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Các chi phí tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đã tạm ứng trong quá trình xét xử sơ thẩm và có ý kiến tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr không phải chịu; ông Kiều Minh Đ phải chịu do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của các ông bà Phan Tú H, Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2022/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Áp dụng Điều 127, 129, 137, 138 Bộ luật Dân sự 2005.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Tú H và ông Đỗ Văn Tr (chết, có bà Đỗ Thị Thu T, bà Đỗ Thị Thu Tr, ông Đỗ Minh H, ông Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Thu Th, bà Đỗ Thị Thu H1, ông Đỗ Minh T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 48725 do Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 52338 do Phòng Công chứng số 4 lập ngày 31/12/2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5968 do Văn Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/02/2016 và ngày 22/3/2016 vô hiệu.

- Hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Tấn Q, ông Kiều Minh Đ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014.

- Buộc ông Kiều Minh Đ và bà Nguyễn Thị Hoài Nh1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014 cho nguyên đơn bà Phan Tú H và ông Đỗ Văn Tr (chết, có bà Đỗ Thị Thu T, bà Đỗ Thị Thu Tr, ông Đỗ Minh H, ông Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Thu Th, bà Đỗ Thị Thu H1, ông Đỗ Minh T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Kiều Minh Đ về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5968 do Văn Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22 tháng 02 và ngày 23 tháng 3 năm 2016 là hợp pháp.

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BR 560117 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/01/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 đã cập nhật biến động sang tên ông Đ ngày 11/4/2016 là đúng quy định pháp luật.

3/. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để giải quyết bằng vụ án khác.

4/. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1/. Các chi phí tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đã tạm ứng trong quá trình xét xử sơ thẩm và có ý kiến tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4.2/. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Tú H, ông Đỗ Văn Tr không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền 26.500.000 (Hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp cho bà Phan Tú H và các ông, bà: Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu Th, Đỗ Thị Thu H1, Đỗ Minh T theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2014/0008056 ngày 11/08/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Th); họ tên người nộp tiền Phan Tú H, Đỗ Văn Tr, người nộp tiền ký tên Nguyễn Văn D.

Ông Kiều Minh Đ phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Đ đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0024106 ngày 02/8/2019 (người nộp tiền Nguyễn Thị Hải Ch) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông Kiều Minh Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên l Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0093991 ngày 23/4/2021 (người nộp tiền Trần Văn T) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Phan Tú H, Đỗ Thị Thu T, Đỗ Thị Thu Tr, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H1, Đỗ Thị Thu H1 không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Đỗ Minh H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001898 ngày 29/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu H1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001899 ngày 29/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6/. Trong trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Trí Tuấn

Phan Văn Yên

Hoàng Thanh Dũng