

**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: 796/2022/DS-PT

Ngày 12/12/2022

V/v “Tranh chấp tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu, hủy hợp đồng CNQSDĐ và
tài sản gắn liền trên đất, hủy hợp đồng
cho thuê tài sản”.

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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 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: 367/DS-PT ngày 25 tháng 8 năm 2022 về việc: “Tranh chấp tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất, hủy hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2083/2022/QĐ-PT, ngày 20 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: Số 591 Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị B – Chức vụ: Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Nam Đ, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 25 Đường X, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay đang chấp hành án tại Trại giam Đại Bình; địa chỉ: Thôn 15, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (xin vắng mặt).

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

3.1. Bà Dương Thị Thùy L, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 330 đường 2/4, thị trấn T, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 24 đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.3. Bà Đào Thị D, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 11411, B St, G G, CA 92840, California, USA (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1994 và bà Nguyễn Quỳnh T, sinh năm 1998 Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021 và ngày 31/10/2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà D: Bà Ngô Thị Kim Trinh, sinh năm 1985, Luật sư Công ty Luật TNHH Phước và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng địa chỉ: Số 42 Ngô Quang Huy, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng N). Địa chỉ: Số 352 đường Q, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đào Thị D; ông Hoàng Nam Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Văn phòng Công chứng Phan Thị B cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình Phúc:

Ngày 30/3/2011, Văn phòng Công chứng A, địa chỉ: Số 308 Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền bà Đào Thị D với bên được ủy quyền ông Hoàng Nam Đ, số công chứng 10154, quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền trên thì bà Đào Thị D chỉ ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ “*Được quyền sử dụng, sửa chữa, được quyền cho thuê đối với thửa đất và ngôi nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011479 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/6/2003*” cho bà Đào Thị D.

Tuy nhiên, sau khi Văn phòng Công chứng A công chứng hợp đồng ủy quyền thì ông Hoàng Nam Đ đã sửa chữa thêm nội dung “*Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh. Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định*”.

Ngày 03/10/2017, ông Hoàng Nam Đ đến Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: Số 591A Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên của bà Đào Thị D cho bà Dương Thị Thùy L. Văn phòng Công chứng P đã công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Nam Đ (là người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị D) với bên nhận chuyển nhượng là bà Dương Thị Thùy L đối với diện tích đất 242,88m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ do Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011479 cho bà Đào Thị D ngày 27/6/2003.

Sau khi thực hiện việc công chứng xong thì Văn phòng Công chứng P phát hiện ông Hoàng Nam Đ có hành vi gian dối, lừa đảo, giả mạo, cố ý sửa chữa, thêm nội dung khác vào hợp đồng ủy quyền số công chứng 10154, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A thực hiện ngày 30/3/2011, giữa bà Đào Thị D với ông Hoàng Nam Đ, nhằm chiếm đoạt tài sản của bà Đào Thị D, nên Văn phòng Công chứng P yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, giữa ông Hoàng Nam Đ với bà Dương Thị Thùy L vô hiệu. Ngoài ra, ông Phúc không trình bày gì thêm.

-Theo lời trình bày của bị đơn ông Hoàng Nam Đ:

Ông có làm ăn với bà Dương Thị Thùy L thông qua hình thức đáo hạn ngân hàng. Ông có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ cho bà L vào ngày 03/10/2017, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thể hiện là 300.000.000 đồng, nhưng giá trị thực tế là hơn 9.000.000.000 đồng (khoảng 9.200.000.000 đồng - 9.500.000.000 đồng) nhưng thực nhận là 5.800.000.000 đồng.

Ông lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ cho bà L dựa trên hợp đồng ủy quyền của mẹ ông là bà Đào Thị D cho ông vào ngày 30/3/2011, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng A có nội dung *“Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh”* và khoản 3 Điều 1 có nội dung *“Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định”*. Ai là người thêm nội dung này vào hợp đồng ủy quyền trên thì ông không được biết, khi ông nhận hợp đồng ủy quyền của mẹ ông cho ông tại Văn phòng Công chứng A thì đã có nội dung này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Công chứng P, nếu Tòa án chấp nhận thì ông đồng ý thanh toán lại cho bà L số tiền mà ông đã nhận tổng cộng là 5.800.000.000 đồng (theo 02 giấy ủy nhiệm chi là 2.400.000.000 đồng + 2.480.000.000 đồng và số tiền mặt bà L giao trực tiếp cho ông) và lãi suất theo lãi suất ngân hàng, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà L phải thanh toán cho bà Đào Thị D giá trị nhà đất trên theo giá thị trường sau khi trừ đi số tiền 5.800.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng. Ngoài ra, ông Đ không trình bày gì thêm.

-Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy L:

Ngày 03/10/2017, qua sự quen biết trước đó nên ông Hoàng Nam Đ có đặt vấn đề với bà muốn bán một lô đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 242,88m thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ với giá 9.000.000.000 đồng; bà đã đến xem nhà đất và đồng ý mua, sau đó bà với ông Hoàng Nam Đ đến Văn phòng Công chứng P để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định. Sau khi xem xét hợp đồng ủy quyền của bà Đào Thị D (chủ quyền sử dụng lô đất trên) ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ, do Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 30/3/2011 và các giấy tờ liên quan, thì Văn phòng Công chứng P đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà và ông Hoàng Nam Đ, công chứng số 3240, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2017

Sau khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng 9.000.000.000 đồng cho ông Hoàng Nam Đ. Ông Hoàng Nam Đ hẹn 06 tháng sau sẽ giao nhà đất trên cho bà, vì nhà trên ông Hoàng Nam Đ đang cho bà Lê Thị H thuê.

Ngày 06/10/2017, bà có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để nộp hồ sơ chuyển nhượng, và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ hẹn bà ngày 19/10/2017 sẽ trả hồ sơ cho bà. Do Văn phòng Công chứng P cho rằng ông Hoàng Nam Đ có sửa chữa nội dung giấy ủy quyền giữa bà Đào Thị D và ông Hoàng Nam Đ nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Nam Đ với bà vô hiệu, nên bà vẫn chưa thực hiện được việc sang tên nhà đất trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Công chứng P thì bà không đồng ý, vì bà Đào Thị D đã có bản tường trình thể hiện rõ ý chí nguyện vọng của bà D là cho ông Hoàng Nam Đ được quyền chuyển nhượng, tặng cho nhà đất trên, và thực tế là ông Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

Tại giấy nhận tiền đề ngày 03/10/2017, thể hiện ông Hoàng Nam Đ nhận của bà số tiền 9.500.000.000 đồng thì trong đó có 9.000.000.000 đồng là tiền nhận chuyển nhượng nhà đất hiện nay đang tranh chấp, số tiền 500.000.000 đồng còn lại là tiền bà cho ông Hoàng Nam Đ vay. Hiện nay bà không tranh chấp số tiền vay 500.000.000 đồng này. Số tiền nhận chuyển nhượng 9.000.000.000 đồng bà thanh toán cho ông Hoàng Nam Đ là tài sản riêng của bà được thể hiện tại Văn bản cam kết tài sản ngày 06/10/2017 được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuyền.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011479 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 cho bà Đào

Thị D hiện nay bà đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Đối với chứng thư thẩm định giá ngày 06/02/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Tiên Phong thì bà không có ý kiến gì.

Nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Nam Đ (đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị D) với bà đối với nhà đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ được Văn phòng Công chứng P công chứng số 3240, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2017; trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên của bà, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông Hoàng Nam Đ vô hiệu.

2. Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2017, giữa ông Hoàng Nam Đ với bà Lê Thị H đối với tài sản thuê là nhà đất tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ.

3. Buộc ông Hoàng Nam Đ và bà Lê Thị H giao nhà đất tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ cho bà, vì thời hạn thuê nhà giữa ông Hoàng Nam Đ với bà Lê Thị H theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2017 đã hết. Ngoài ra, bà L không trình bày gì thêm.

- Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A:

Ngày 30/3/2011, Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng N) có nhận được yêu cầu của bà Đào Thị D về việc lập hợp đồng ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ, trong đó ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ được thực hiện các nội dung là: Sửa chữa, sử dụng và cho thuê đối với tài sản là quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011479 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 tại thị trấn L, huyện Đ.

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật thì nhận thấy, hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến hành soạn thảo hợp đồng.

Cùng ngày 30/3/2011, Văn phòng Công chứng A đã tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền số 10154, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là bà Đào Thị D, bên nhận ủy quyền là ông Hoàng Nam Đ.

Việc Văn phòng Công chứng A thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền số 10154, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 36, 37 Luật công chứng 2006, Bộ luật dân sự và các pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, Văn phòng Công chứng A không trình bày gì thêm.

- Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H:

Ngày 01/6/2017, bà có thuê của ông Hoàng Nam Đ căn nhà số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ. Mục đích thuê là mở tiệm cơm chay, khi thuê thì hai bên có lập hợp đồng nhưng chưa có chứng thực. Giá hợp đồng thuê năm thứ nhất là 13.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 14.300.000 đồng/tháng, năm thứ 3 là 1.700.000 đồng/tháng, thời hạn thuê hai bên thỏa thuận là từ 03 năm trở lên. Theo như hợp đồng thì bà đã thanh toán trước cho ông Đ 01 năm tiền nhà là 156.000.000 đồng và số tiền cọc là 15.000.000 đồng. Sau khi thuê nhà để phù hợp với mục đích kinh doanh thì bà đã tiến hành sửa chữa căn nhà trên và được sự đồng ý của ông Đ. Giá trị sửa chữa căn nhà khoảng gần 200.000.000 đồng.

Hiện nay Văn phòng Công chứng P khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản Công chứng vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà H không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2014/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. Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Công chứng P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy L.

2.1- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC SCC/HĐGD đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 cho bà Đào Thị D.

Quy định cho bà Dương Thị Thùy L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ) với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ.

2.2- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2017 giữa ông Hoàng Nam Đ với bà Lê Thị H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ.

2.3- Buộc bà Lê Thị H và ông Hoàng Nam Đ có nghĩa vụ giao tài sản là nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ cho bà Dương Thị Thùy L quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở SỐ 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 cho bà Đào Thị D.

3- Ghi nhận sự tự nguyện thanh toán số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) của bà Dương Thị Thùy L cho bà Lê Thị H.

4- Về chi phí tố tụng:

4.1- Buộc bà Dương Thị Thùy L phải chịu số tiền 74.640.000 đồng.

4.2- Buộc bà Dương Thị Thùy L thanh toán lại cho Văn phòng Công chứng P số tiền 3.979.000 đồng.

- Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/10/2021 bà Đào Thị D kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Ngày 11/6/2021 ông Hoàng Nam Đ kháng cáo cho rằng bà Dương Thị Thùy L chưa thanh toán đủ tiền mua bán nhà đất, yêu cầu trong trường hợp hủy bỏ hợp đồng thì ông Đ trả lại số tiền 5.800.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng cho bà Dương Thị Thùy L, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Dương Thị Thùy L phải thanh toán cho bà Đào Thị D giá trị nhà đất theo giá thị trường sau khi trừ đi số tiền 5.800.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng.

Trong phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Nguyễn Thị Kim Trinh bảo vệ cho bà Đào Thị D trình bày:

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của bà L không đúng quy định, vượt quá yêu cầu ban đầu. Ban đầu, bà L chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không nêu rõ giải quyết theo hướng nào,

đây tính là yêu cầu không có giá ngạch nhưng Tòa án ra thông báo đóng tạm ứng án phí 25.000.000 đồng là không có căn cứ. Tại phiên tòa lần thứ nhất, Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để cho bà L bổ sung yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng. Sau đó bà L tiếp tục bổ sung yêu cầu giao nhà, chấm dứt hợp đồng cho thuê, như vậy yêu cầu độc lập được thụ lý sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử là trái quy định. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng, không có căn cứ nào thể hiện tẩu tán tài sản nhưng tòa án vẫn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Bản án sơ thẩm cũng không đề cập đến việc xử lý quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án không tổng đạt đầy đủ, đúng thời hạn văn bản tố tụng cho bà D là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, bà D không thể đưa ra yêu cầu độc lập để bảo vệ quyền lợi của mình. Bà D có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa ngày 09/4/2021 nhưng Tòa án không chấp nhận là vi phạm tố tụng vì phiên tòa này mới là phiên tòa lần thứ nhất bà D được triệu tập hợp lệ; Bản án sơ thẩm quyết định về thời hạn kháng cáo của bà D không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm rõ tình tiết của vụ án, chưa triệu tập bà Kim Anh để xác định có việc sửa chữa hợp đồng ủy quyền hay không. Lời khai của các đương sự có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được đối chất, xác minh để làm rõ, cụ thể là lời khai của bà L và ông Đ về số tiền.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong áp dụng quy định pháp luật, chưa khách quan khi giải quyết vụ án. Căn cứ tài liệu không hợp pháp là Tờ tường trình của bà D để giải quyết vụ án. Văn bản này được lập sau Hợp đồng ủy quyền, tại thời điểm ký Hợp đồng ý chí của bà D không cho phép ông Đ được bán nhà đất. Bà D không tự nguyện ký văn bản này do ông Đ gây áp lực. Hợp đồng do Văn phòng Công chứng A lưu giữ không có phần sửa chữa bổ sung, như vậy là phần sửa chữa bổ sung là không hợp pháp, việc ủy quyền không có giá trị pháp lý nên ông Đ không có quyền chuyển nhượng tài sản, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ bà L là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng.

Từ đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về giải quyết lại để bảo đảm quyền lợi của đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy L trình bày: Bà L không đồng ý với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà D. Đối với số tiền giao nhận, bà L chỉ nhớ tổng số tiền đưa cho ông Đ là 9.500.000.000 đồng còn số chênh lệch có thể bà không nhớ rõ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo của bà Đào Thị D, ông Hoàng Nam Đ: nội dung vụ án đã rõ nên không cần thiết triệu tập bà Kim Anh với tư cách người làm chứng. Bà Dương Thị Thùy L có đơn yêu cầu độc lập trước khi Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật nên không có vi phạm thủ tục tố tụng. Về nội dung vụ án, tại kết luận giám định, chữ ký trong “Bản

tường trình cam kết” gửi cho Lãnh đạo Công an tỉnh Lâm Đồng là do bà Đào Thị D ký tên, nay bà Đào Thị D cho rằng bị ông Hoàng Nam Đ ép buộc ký là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giá trị là 9 tỷ đồng, ông Hoàng Nam Đ ký giấy nhận số tiền 9.500.000.000 đồng nay ông Đ kháng cáo cho rằng mới nhận 5.800.000.000 đồng là không có cơ sở. Do đó, đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Đào Thị D, ông Hoàng Nam Đ, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Đơn kháng cáo của bà Đào Thị D, ông Hoàng Nam Đ được Tòa án xem xét đúng theo quy định của pháp luật nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ông Hoàng Nam Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp (BL: 414). Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với ông Hoàng Nam Đ.

[1.2]. Bà Phạm Thị Kim Anh (vợ của ông Đ) là người thông báo cho Phòng Công chứng Phan Thị B biết “Hợp đồng ủy quyền của bà Đào Thị D cho ông Hoàng Nam Đ, được công chứng số 10154, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 mà ông Hoàng Nam Đ dùng để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Dương Thị Thùy L vào ngày 03/10/2017, bị sửa in thêm” (BL: 21); phù hợp với Kết luận giám định số: 1719/PC54 ngày 20/11/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lâm Đồng (BL: 310). Do đó, nội dung này đã được làm rõ, Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết triệu tập và đưa bà Phạm Thị Kim Anh tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Văn phòng Công chứng P kiện ông Hoàng Nam Đ, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” được thụ lý số: 41/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017; bà L có yêu cầu độc lập về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” (BL: 24), sau đó ngày 15/11/2017 bà L yêu cầu bổ sung về “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản*” (BL: 83) và ngày 28/9/2020 bà L yêu cầu bổ sung về “*Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” (BL: 425). Như vậy, bà L có yêu cầu bổ sung về “*Hủy hợp đồng thuê tài sản*” ngày 15/11/2017 trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử (lần 1) số: 250/2019/QĐST-DS ngày 26/9/2019 và bà L có yêu cầu bổ sung về “*Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” là không vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu, vì giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là một trong những yêu cầu trong tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập, yêu cầu bổ sung của bà L theo quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 201 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015 là không vi phạm thủ tục tố tụng, phù hợp với hướng dẫn tại Mục 7 Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, về một số vấn đề nghiệp vụ.

[1.4]. Bà Đào Thị D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 390/2020/QĐST-DS ngày 23/12/2020 và ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 09/04/2021, tuy nhiên đến ngày 29/3/2021 bà Đào Thị D mới nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử; là trước khi mở phiên tòa chỉ 11 ngày, không đủ thời gian để sắp xếp về Việt Nam tham gia phiên tòa, cũng như làm đơn yêu cầu độc lập, tiến hành làm các giấy tờ theo quy định để gửi về cho Tòa án để bảo vệ quyền lợi cho mình. Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời gian mở phiên tòa gây ảnh hưởng đến việc tham gia phiên tòa của bà Đào Thị D cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đào Thị D cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà D đã được triệu tập tham dự phiên tòa và có Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình. Do đó, quyền được tham gia phiên tòa, quyền được bảo vệ quyền lợi cho bà Đào Thị D được bảo đảm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc của bà Đào Thị D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4203011479 ngày 27/6/2003 (BL: 32, 33).

[2.2] Bà Đào Thị D lập Hợp đồng ủy quyền nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Hoàng Nam Đ được công chứng tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng N), số công chứng 10154, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011. Tại Điều 1 của Hợp đồng chỉ ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ “*Được quyền sử dụng, sửa chữa, được quyền cho thuê đối với thửa đất và ngôi nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011479 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/6/2003*” được lưu tại Văn phòng Công chứng N (BL: 357, 358); còn tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền có thêm nội dung “*Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh. Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định*” do ông Hoàng Nam Đ cất giữ (BL: 355, 356).

[2.3] Ông Hoàng Nam Đ đã căn cứ Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2011 mà bà D đã ủy quyền cho ông Đ có nội dung “*Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh. Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định*”, để chuyển nhượng toàn bộ nhà đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 49, tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Dương Thị Thùy L, được Văn phòng Công chứng P công chứng, số công chứng 3240, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2017 (BL: 47 đến 51).

[2.4]. Ngày 04/10/2017 bà Phạm Thị Kim Anh (vợ của ông Đ) đã thông báo cho Văn phòng Công chứng P biết “Hợp đồng ủy quyền của bà Đào Thị D cho ông Hoàng Nam Đ, được công chứng số 10154, quyền số 07 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 mà ông Hoàng Nam Đ dùng để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Dương Thị Thùy L vào ngày 03/10/2017, bị sửa in thêm”. Do đó, Văn phòng Công chứng P đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng, số công chứng 3240, quyền sở 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2017 vô hiệu (BL: 01).

[2.5] Tại Kết luận giám định số: 1719/PC54 ngày 20/11/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lâm Đồng đã kết luận:

“ - 03 (ba) chữ ký, chữ viết ghi họ tên Đào Thị D trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Đào Thị D trên tài liệu mẫu ký hiệu M1 là do cùng một người ký và viết ra.

- 03 (ba) chữ ký đóng dấu tên Nguyễn Đức T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đóng dấu tên Nguyễn Đức T trên tài liệu mẫu ký hiệu M1 là do cùng một người ký và viết ra.

- 03 (ba) chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Nam Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Nam Đ trên tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người ký và viết ra.

- Nội dung “Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh” và “Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định” tại trang 2, dòng thứ 12 và thứ 16 từ trên xuống, trên tài liệu cần giám định ký hiệu A được in thêm; không đủ cơ sở kết luận có được in cùng một máy in hay không” (BL: 310).

[2.6]. Tại Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Lâm Đồng, ông Hoàng Nam Đ khai không in thêm nội dung “Được quyền tặng cho phần quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ninh. Được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định” tại Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng N) công chứng, số công chứng 10154, quyền sở 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 (BL: 290 đến 316). Mặt khác, tại “Bản tường trình và cam kết” ngày 13/4/2018 của bà Đào Thị D gửi Ban lãnh đạo Công an tỉnh Lâm Đồng, được xác nhận của quận Orange, bang California, Hoa kỳ có nội dung như sau:

“Ngày 30/3/2011 tại Văn phòng Công chứng A tôi có lập Hợp đồng ủy quyền số 10154/ quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, tôi ủy quyền cho con tôi là Hoàng Nam Đ (sinh năm 1978; CMND số 250388979 cấp tại CA Lâm Đồng; địa chỉ: TT Liên Nghĩa, huyện Đ, Lâm Đồng), được quyền sử dụng, sửa chữa, được quyền cho thuê, được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tôi cam kết, việc tôi ủy quyền cho con tôi là Hoàng Nam Đ được quyền sử dụng, sửa chữa, được quyền cho thuê, được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp đối với tài sản là thửa đất số 3; tờ bản đồ số 49 tại TT Liên Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 là đúng sự thực. Việc ủy

quyền như nội dung Hợp đồng ủy quyền số 10154 đã nêu là hoàn toàn tự nguyện, tôi không bị ai ép buộc hay lừa dối.

Vì vậy, con tôi Hoàng Nam Đ được toàn quyền quyết định trong phạm vi ủy quyền nêu trên để thực hiện các giao dịch dân sự, tôi không có ý kiến, khiếu nại hay thắc mắc gì. Tôi cam kết tường trình đúng sự việc, có gì sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật” (BL: 327). Như vậy, bà Đào Thị D đã ủy quyền cho ông Hoàng Nam Đ “... được quyền sử dụng, sửa chữa, được quyền cho thuê, được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp đối với tài sản” nên việc ông Hoàng Nam Đ chuyển nhượng nhà đất cho bà Dương Thị Thùy L là phù hợp với nội dung ủy quyền của bà Đào Thị D cho ông Hoàng Nam Đ. Chính vì vậy, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Lâm Đồng đã ra Thông báo số 43/TB-CSĐT ngày 29/5/2018 về kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm như sau: *Hoàng Nam Đ không có hành vi gian dối, cố ý sửa chữa, thêm nội dung vào hợp đồng ủy quyền, số công chứng 10154, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011, không cấu thành tội: Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và các tội phạm khác* (BL: 52, 281).

[2.7]. Bà Đào Thị D cho rằng “*Bản tường trình và cam kết*” ngày 13/4/2018 gửi Ban lãnh đạo Công an tỉnh Lâm Đồng là do ông Hoàng Nam Đ làm sẵn, yêu cầu bà Đào Thị D ký tên, “*Bản tường trình và cam kết*” không được Lãnh sự quán Việt Nam tại Hòa Kỳ chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo kết quả giám định, chữ ký Đào Thị D do chính bà Đào Thị D ký tại “*Bản tường trình và cam kết*”. Như vậy, tại thời điểm bà Đào Thị D ký tên, bà D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, “*Bản tường trình và cam kết*” ngày 13/4/2018 gửi Ban lãnh đạo Công an tỉnh Lâm Đồng được quận Orange, bang California, Hoa kỳ xác nhận và có giá trị nên Cơ quan điều tra không xử lý hình sự đối với ông Hoàng Nam Đ; tài liệu này không phải do bà Đào Thị D cung cấp cho Tòa án để giải quyết tranh chấp dân sự nên không bắt buộc phải được Lãnh sự quán Việt Nam tại Hòa Kỳ chứng thực. Khi giải quyết vụ án, ngoài những tài liệu, chứng cứ mà đương sự cung cấp, Tòa án có thể thu thập các tài liệu khác có liên quan, để xem xét giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật. Do đó, bà Đào Thị D kháng cáo cho rằng “*Bản tường trình và cam kết*” ngày 13/4/2018 được quận Orange, bang California, Hoa kỳ xác nhận không có giá trị pháp lý là không có cơ sở.

[2.8]. Khi Văn phòng Công chứng P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng công chứng, số công chứng 3240, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2017 vô hiệu, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Nam Đ khẳng định ông Hoàng Nam Đ không sửa chữa, thêm nội dung vào Giấy ủy quyền (BL: 25). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Nam Đ, bà Đào Thị D cũng không tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Dương Thị Thùy L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Nam Đ (là người đại diện ủy quyền của bà Đào Thị D) và bà Dương Thị Thùy L đối với tài sản là nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở

và QSD đất ở số 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 là ngay tình, hợp pháp, đúng pháp luật, là có căn cứ.

[2.8]. Về thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất: Căn cứ tài liệu, xác nhận của hai bên thì nhà đất chuyển nhượng trị giá là 9.000.000.000 đồng. Ông Hoàng Nam Đ cho rằng bà Dương Thị Thùy L mới giao 1.000.000.000 đồng và chuyển khoản 2 lần 4.880.000.000 đồng, tổng cộng là 5.880.000.000 đồng; bà Dương Thị Thùy L chưa thực hiện trả đủ tiền nên hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Lâm Đồng, ông Hoàng Nam Đ đã xác nhận giữa ông và bà Dương Thị Thùy L có quen biết do ông đã vay tiền nhiều lần của bà Dương Thị Thùy L để đáo hạn Ngân hàng. Đến tháng 9/2017, ông Hoàng Nam Đ còn nợ tiền vay của bà Dương Thị Thùy L 3.300.000.000 đồng, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 03/10/2017 bà Dương Thị Thùy L giao cho ông Hoàng Nam Đ 1.100.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 2 lần là 4.880.000.000 đồng (BL: 288, 290), phù hợp với Biên bản đối chất giữa bà Dương Thị Thùy L với ông Hoàng Nam Đ (BL: 290) và Giấy nhận tiền ngày 03/10/2017, ông Hoàng Nam Đ đã nhận của bà Dương Thị Thùy L 9.500.000.000 đồng (BL: 59). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Nam Đ đã nhận đủ của bà Dương Thị Thùy L tiền chuyển nhượng nhà đất là 9.000.000.000 đồng là có căn cứ; phù hợp với Biên bản thỏa thuận bà Dương Thị Thùy L cho ông Hoàng Nam Đ được chuộc lại nhà đất trong thời hạn 6 tháng trị giá là 9.200.000.000 đồng (BL: 58). Ông Hoàng Nam Đ kháng cáo cho rằng bà Dương Thị Thùy L chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nhà đất nên yêu cầu trả lại số tiền 5.800.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng cho bà Dương Thị Thùy L, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Dương Thị Thùy L phải thanh toán cho bà Đào Thị D giá trị nhà đất theo giá thị trường sau khi trừ đi số tiền 5.800.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng, là không phù hợp. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Nam Đ.

Thực tế, giá trị nhà đất chuyển nhượng giữa ông Hoàng Nam Đ và bà Dương Thị Thùy L là 9.000.000.000 đồng; tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 300.000.000 đồng nên cần kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu các loại thuế theo quy định theo đúng giá trị giao dịch là 9.000.000.000 đồng để tránh thất thu ngân sách Nhà nước.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bà Đào Thị D và ông Hoàng Nam Đ là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo; bác đơn kháng cáo của bà Đào Thị D và ông Hoàng Nam Đ, giữ y bản án sơ

thẩm. Bà Đào Thị D và ông Hoàng Nam Đ phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do Bà Đào Thị D thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đào Thị D và ông Hoàng Nam Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 223 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Công chứng P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy L.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC SCC/HĐGD đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 cho bà Đào Thị D.

Quy định cho bà Dương Thị Thùy L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đào Thị D (đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Nam Đ) với bà Dương Thị Thùy L được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/10/2017, số công chứng 3240, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD đối với

nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ.

Kiến nghị Cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu các loại thuế theo quy định theo giá trị giao dịch là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng.

2.2. Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/6/2017 giữa ông Hoàng Nam Đ với bà Lê Thị H đối với nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ.

2.3. Buộc bà Lê Thị H và ông Hoàng Nam Đ có nghĩa vụ giao tài sản là nhà đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 49 tại số 590A Quốc lộ 20, khu phố 8, thị trấn L, huyện Đ cho bà Dương Thị Thùy L quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 4203011479 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2003 cho bà Đào Thị D.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thanh toán số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) của bà Dương Thị Thùy L cho bà Lê Thị H.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Buộc bà Dương Thị Thùy L phải chịu số tiền 74.640.000 đồng.

4.2. Buộc bà Dương Thị Thùy L thanh toán lại cho Văn phòng Công chứng P số tiền 3.979.000 đồng.

Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc Văn phòng Công chứng P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004659 ngày 13/10/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5.2. Buộc ông Hoàng Nam Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Buộc bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Hoàn trả cho bà Dương Thị Thùy L số tiền 26.400.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005717 ngày 13/11/2017; 0003031 ngày 07/9/2020; 0004051 ngày 25/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị D được miễn. Ông Hoàng Nam Đ phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008921 ngày 19/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Hoàng Nam Đ đã nộp xong án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Đường sự (9)
- Lưu VP (3), HS (2), (20b)

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

Đặng Văn Ý

