

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 365/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ chung cư

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:*** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
137/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp
đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 4856/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của
Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1011/2025/QĐPT-
DS ngày 04/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:
3375/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Lê Hồng N, sinh năm 1988

Địa chỉ: Căn hộ B Chung cư T, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm
2000 là người đại diện theo ủy quyền; địa chỉ: A T, phường A, thành phố T,
Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 07/01/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hà Văn
Q – Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Bị đơn: Bà Lê Phụng H, sinh năm 1962

Địa chỉ: B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tiến D, sinh năm 1995, bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1998 là người đại diện theo ủy quyền; cùng địa chỉ: Lầu E, F H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 15/5/2024).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Trung H1, sinh năm 1998

Địa chỉ: B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1996 là người đại diện theo ủy quyền; địa chỉ: Lầu E, F H, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 08/6/2024).

- Người kháng cáo: Bà Trần Lê Hồng N là nguyên đơn.

(Bà M, ông D, bà T, bà T1, Luật sư Q có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Lê Hồng N ủy quyền cho người đại diện trình bày:

Bà Trần Lê Hồng N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ số A, Lô B, chung cư G, đường H, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn hộ B3.10.01) theo giấy chứng nhận số: CM529890, sổ vào sổ cấp GCN: CS 35205/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2019.

Ngày 20/7/2020, bà N và bà Lê Phụng H ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng (sau đây viết tắt là VPCC) Đặng Văn K, số công chứng: 013341, quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD về việc ủy quyền cho bà H được toàn quyền thay mặt chủ sở hữu được toàn quyền nắm giữ, chi phối, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, mua bán, chuyển nhượng, tặng cho... căn hộ nói trên.

Ngày 26/02/2024, tại VPCC C, bà H và ông Lương Trung H1 đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, số công chứng 000983, quyền số: 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng cho ông H1 căn hộ B3.10.01 với giá mua bán là 1.370.000.000 đồng. Ngày 07/3/2024, ông H1 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận nêu trên.

Theo nguyên đơn trình bày, việc mua bán căn hộ nêu trên giữa bà H và ông H1 là giả tạo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà N, thể hiện các lý do sau: giá chuyển nhượng cho ông H1 là 1.370.000.000 đồng, thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường 2.968.000.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá). Ông H1 chưa từng đến căn hộ, kiểm tra thông tin, hiện trạng tài sản. Nguyên đơn và 02 con hiện sống ở căn hộ nhưng không ai đến hỏi mua hay kiểm tra hiện trạng căn hộ.

Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, cụ thể các nghĩa vụ phát sinh khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền bao gồm nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ quyền đối với căn hộ

cho bà N, nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận, giá trị chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường là một chứng cứ quan trọng về hợp đồng chuyển nhượng giả tạo.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số B3.10.01 giữa bà Lê Phụng H và ông Lương Trung H1 vô hiệu.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền tại VPCC Đ, Thành phố Hồ Chí Minh số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 013341, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Lê Hồng N và bà Lê Phụng H.

- Buộc bà H trả lại toàn bộ, hồ sơ giấy tờ liên quan đến Hợp đồng ủy quyền, bao gồm theo Giấy chứng nhận số: CM529890, sổ vào sổ cấp GCN: CS 35205/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2019 cùng các giấy tờ liên quan khác.

- Tuyên hủy phần cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM529890, cập nhật tên ông Lương Trung H1 là Chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn hộ nêu trên.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn ủy quyền cho người đại diện trình bày:

Ngày 20/7/2020, bà N đã ủy quyền cho bà H theo hợp đồng ủy quyền số 013341 tại VPCC Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện bà Lê Phụng H được quyền mua bán, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu đo năm 2003), địa chỉ căn hộ tại căn hộ B. Hợp đồng ủy quyền có mục đích, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm công chứng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc và đồng ý ký tên sau khi được công chứng viên giải thích đầy đủ các nội dung trong hợp đồng.

Ngày 26/02/2024, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, bà H đã ký hợp đồng mua bán căn hộ B3.10.01 với ông Lương Trung H1, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.370.000.000 đồng. Hợp đồng trên được công chứng tại VPCC C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 0009823, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và ông H1 có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện xong thủ tục cập nhật biến động cho ông H1. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ. Bị đơn bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung H1 ủy quyền cho người đại diện trình bày:

Ngày 26/02/2024, ông H1 và bà H (là người đại diện theo ủy quyền của bà N) đã ký hợp đồng mua bán căn hộ số B3.10.01 với giá 1.370.000.000 đồng. Hợp đồng trên được công chứng tại VPCC C, Thành phố Hồ Chí Minh,

số công chứng: 0009823, quyền số: 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và ông H1 có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ, hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện xong thủ tục cập nhật biến động cho ông H1. Việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa bà N và bà H thì ông H1 không biết và không liên quan. Do có mối quan hệ quen biết với gia đình ông H1, bà N xin được ở nhờ tại căn hộ nêu trên trong một thời gian để tìm chỗ ở mới nên ông H1 đã đồng ý. Tuy nhiên, đến nay bà N vẫn không giao trả nhà mặc dù ông H1 nhiều lần yêu cầu. Ngoài ra, bà N yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán giữa bà H và ông H1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1. Nên ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, ông H1 có yêu cầu độc lập, buộc bà N phải dọn ra khỏi căn hộ và trả lại căn hộ B3.10.01 cho ông H1 theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 4856/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số căn hộ B Chung cư T, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Phụng H và ông Lương Trung H1 vô hiệu.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền tại VPCC Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số công chứng: 013341, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Lê Hồng N và bà Lê Phụng H.

- Buộc bà H trả lại toàn bộ, hồ sơ giấy tờ liên quan đến Hợp đồng ủy quyền. bao gồm Giấy chứng nhận số: CM529890, số vào sổ cấp GCN: CS35205/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2019 cùng các giấy tờ liên quan khác.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy phần cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM529890, cập nhật thông tin ông Lương Trung H1 là Chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn hộ số B3.10.01 Chung cư T, đường H, phường P, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung H1. Buộc bà Trần Lê Hồng N dọn ra khỏi nhà và trả lại căn hộ S Chung cư T, đường H, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lương Trung H1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà N phải chịu án phí không có giá ngạch là 1.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/23P và số 0026101 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ

Đức.Trả lại số tiền tạm ứng án phí còn lại 12.800.000 đồng theo biên lai thu tiền trên.

Trả lại cho ông Lương Trung H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/23P và số 0027711 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn là bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà N ủy quyền cho bà M trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng với các lý do sau:

1/Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh T5 (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ - CN T) và những người đang thực tế cư trú trong căn hộ tranh chấp gồm 02 người con của bà N là Trần Ngọc Tường V, Trần Ngọc Thảo V1 và ông Lê Văn T2 hiện đang thuê nhà của nguyên đơn, mặc dù không có hợp đồng thuê với nguyên đơn nhưng đang thực tế cư trú tại căn hộ tranh chấp.

2/Vi phạm về nội dung: Giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông H1 là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh trách nhiệm với người thứ ba, trốn thuế, trốn tránh nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho bà N là nguyên đơn, giao dịch mua bán căn hộ chung cư chưa hoàn thành, căn hộ B không đủ điều kiện để tham gia giao dịch mua bán. VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức tiếp tục cập nhật biến động trả kết quả cho ông H1 là trái quy định của pháp luật trong thời điểm bà N đã có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà H.

Do vậy, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu, đề nghị: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì nhận thấy bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung, cụ thể:

1/Về tố tụng: - Đối với yêu cầu của nguyên đơn là tuyên hủy phần cập nhật biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM529890, việc giải quyết yêu cầu này có liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan ban hành quyết định hành chính trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không triệu tập VPĐKĐĐ –CN Thủ Đức với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, căn cứ theo Công văn số: 10486/CNTPTĐ của VPĐKĐĐ –CN Thủ Đức ký ngày

26/6/2024 phúc đáp đơn đề nghị ngăn chặn của bà N thể hiện sự nhầm lẫn nghiêm trọng trong quá trình thực hiện thủ tục cập nhật biến động tài sản cho ông H1, hiện đã thực hiện thủ tục ngăn chặn và chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, như vậy, cần triệu tập VPĐKĐĐ – CN T để làm rõ giao dịch giữa bà H và ông H1 đã hoàn thành hay chưa hoàn thành theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến việc giải quyết triệt để vụ án.

-Đối với yêu cầu độc lập đòi nhà của ông H1, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh những người trực tiếp cư trú tại đây, ngoài bà N cần xác minh căn nhà trên đang được cho thuê hay không và ai đang cư trú tại căn hộ, ảnh hưởng đến những người thuê nhà có liên quan. Theo nguyên đơn thì hiện nay bà N và 02 con đang thực tế cư trú, ngoài ra bà N cho ông Lê Văn T2 thuê, mặc dù hai bên không có hợp đồng thuê nhưng tại phiên tòa bị đơn cũng xác nhận biết ông T2 đang cư trú. Do vậy, cấp sơ thẩm đưa thiếu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án.

2/Về nội dung:

2.1/Giao dịch giữa bà H và ông H1 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba:

Thứ nhất là giá mua bán căn hộ 1.370.000.000 đồng thấp hơn so với giá thị trường, theo chứng thư thẩm định giá là 2.968.600.000 đồng, do đó giao dịch giữa bà H và ông H1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho cơ quan thuế. Theo quy định tại khoản 2 Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự vô hiệu.

Thứ hai, bị đơn thực hiện chuyển nhượng căn hộ nhằm trốn tránh nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho bà N. Cụ thể vào giữa tháng 02/2024, xuất phát từ việc bà N không còn nhu cầu ủy quyền cho người khác để thực hiện giao dịch quản lý căn hộ nên nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà H chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng bà H không hợp tác, cố tình trốn tránh, không thực hiện theo yêu cầu của bà N. Vì vậy ngày 05/3/2024, bà N đã gửi thông báo chấm dứt ủy quyền đến bà H và các cơ quan có thẩm quyền trong đó có cơ quan VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức. Bà H và các cơ quan nhận ngày 06/3/2024. Ngày 15/3/2024 tại VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức các bên làm việc để giải quyết thông báo chấm dứt thì bà N mới biết bà H đã chuyển nhượng cho con trai. Yêu cầu bà H chấm dứt hành vi chuyển nhượng, yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền, yêu cầu VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức ngừng giải quyết hồ sơ cập nhật biến động.

2.2/ Giao dịch mua bán căn hộ chung cư chưa hoàn thành:

Căn hộ B3.1.01 không đủ điều kiện để tham gia giao dịch mua bán. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 05/3/2024, bà N thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền căn hộ này đang có tranh chấp về quyền sở hữu vì bà N đã yêu cầu bà H ngừng thực hiện quyền ủy quyền đối với căn hộ này từ giữa tháng 02/2024. Do đó, căn hộ này không đủ điều kiện tham gia giao dịch mua bán và thực hiện giao dịch mua bán trong trường hợp này là vô hiệu.

Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014 quy định chủ sở hữu có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp. Vào ngày 06/3/2024, bà H và VPĐKĐĐ - CN Thủ Đức đã nhận thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền, căn cứ chứng minh căn hộ trên vào thời điểm VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức tiếp nhận hồ sơ của ông H1 thì đang có tranh chấp về quyền sở hữu. VPĐKĐĐ - CN Thủ Đức tiếp tục cập nhật biến động trả kết quả cho ông H1 là trái quy định của pháp luật.

Tại thời điểm bà N gửi thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà H đến chi nhánh thì hồ sơ đăng ký cập nhật biến động của ông H1 đối với căn hộ B3.10.01 chưa hoàn thành việc giải quyết trả kết quả. Ngày 15/3/2024, VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức mời bà N yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến hủy hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, căn cứ Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015 trường hợp ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất kỳ khi nào nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền một thời gian hợp lý. Theo đó, bà N đã thông báo chấm dứt hợp đồng đúng quy định pháp luật. Việc VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức yêu cầu bà N cung cấp tài liệu, chứng minh cho việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền là không hợp lý. Đồng thời ngày 20/3/2024, VPĐKĐĐ – CN Thủ Đức đã nhận được đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2024 của bà N, trong đơn khởi kiện đã thể hiện rõ việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền và tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Ngày 26/6/2024, khi nhận đầy đủ hồ sơ từ bà N, hợp đồng ủy quyền đã có công văn số 10486 có nội dung ghi nhận nội dung đơn của bà N và thực hiện ngăn chặn các giao dịch liên quan đến tài sản nêu trên theo Thông báo thụ lý vụ án số 699/2024/TBTL ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Căn cứ Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014 quy định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê cho thuê lại thừa kế tặng cho thế chấp quyền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Từ nội dung trên có thể thấy VPĐKĐĐ - CN T đã nhận thức rõ căn hộ B3.10.01 vẫn đang xảy ra tranh chấp. Việc chuyển nhượng căn hộ chưa hoàn thành về mặt pháp lý vì thủ tục đăng ký quyền sở hữu không thể thực hiện khi có tranh chấp và khi đã có yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền dẫn đến các tài liệu hồ sơ liên quan đến thủ tục đăng ký biến động đang có sai sót, VPĐKĐĐ – CN T cập nhật biến động tên sang cho ông H1 là vi phạm quy định của pháp luật về quyền sở hữu tài sản và thủ tục đăng ký đất đai làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao lại cho cấp sơ thẩm xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà H ủy quyền cho ông D1, bà T cùng trình bày: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì căn hộ này thuộc sở hữu của bà H, do có mối quan hệ thân thiết, tin tưởng nên bà H nhờ bà N đứng tên mua căn hộ B3.10.01. Bà H không muốn cho người nhà biết có tiền mua nhà, do chưa có nhu cầu ở nên để bà N cư trú trong căn hộ và bà N đã làm hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020 cho bà H toàn quyền định đoạt căn hộ của mình. Do có nhu cầu chuyển nhượng nên bà H đã báo cho bà N biết và ngày 26/02/2024, bà H chuyển nhượng căn hộ B3.10.01 cho ông H1, hiện nay ông H1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận. Hợp đồng ủy quyền giữa bà N và bà H, hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và ông H1 là hợp pháp, không vi phạm quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Thông báo chấm dứt ủy quyền của bà N là đơn phương chấm dứt không đúng quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý, bà H không nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng quyền của bà N, nguyên đơn xuất trình vận đơn gửi thư nhưng không đúng địa chỉ, chữ ký đó cũng không phải của bà H. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị cấp không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 ủy quyền cho bà T1 trình bày: Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và ông H1 là bên được ủy quyền của bà N và ông H1 là đã thực đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do có mối quan hệ quen biết nên ông H1 cho bà N cư trú tại căn hộ, hiện nay giao dịch đã hoàn thành, ông H1 đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 4856/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 01/10/2024, nguyên đơn bà Trần Lê Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bà N ủy quyền cho bà M; bà H ủy quyền cho ông D, bà T; ông H1 ủy quyền cho bà T1 đại diện là đúng quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N ủy quyền cho bà M trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung.

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Không đưa Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh T5, 02 người con của bà N là Trần Ngọc Tường V, Trần Ngọc Thảo V1, ông Lê Văn T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.

Căn cứ vào hướng dẫn tại Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao: “theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng”. Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh T5 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Về việc đại diện nguyên đơn trình bày hiện nay tại căn hộ tranh chấp, ngoài bà N còn có 02 người con của bà N là Trần Ngọc Tường V, Trần Ngọc Thảo V1 đang cư trú, bà N còn cho ông Lê Văn T2 thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 02 người con của bà N cũng như ông T2 vào tham gia tố tụng. Xét, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê nếu có giữa bà N và ông T2. Mặt khác, trong vụ án này ông H1 xác định chỉ yêu cầu bà N phải có trách nhiệm trả lại căn hộ cho ông H1 theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, nếu các đương sự có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê thì có quyền khởi kiện tranh chấp vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Như vậy, đại diện nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở.

[3.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật.

[3.2.1] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 26/02/2024 giữa bà Lê Phụng H và ông Lương Trung H1 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Giao dịch mua bán căn hộ chung cư chưa hoàn thành, căn hộ không đủ điều kiện giao dịch do có tranh chấp về quyền sở hữu, giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông H1 vô hiệu.

Phía nguyên đơn cho rằng nguồn gốc căn hộ B3.10.01 là của bà N, do bà N không thường xuyên ở Thành phố Hồ Chí Minh nên có ủy quyền cho bà H để làm các thủ tục hành chính đối với căn nhà nhưng đến năm 2024 thì không có nhu cầu ủy quyền nữa nên bà N đã gửi thông báo chấm dứt ủy quyền cho bà H nhưng bà H lại chuyển nhượng căn hộ cho người khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà N. Nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà N, bà H và tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà H và ông H1, hủy cập nhật tên ông H1 trên giấy chứng nhận.

[3.2.2] Ngược lại, bị đơn bà H cho rằng nguồn gốc căn hộ là của bà H, do không muốn người nhà biết bà H mua căn hộ nên bà H nhờ bà N đứng tên dùm, sau đó bà N đã làm hợp đồng ủy quyền để trả lại quyền sở hữu căn hộ cho bà H. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự thì: Nguồn gốc của căn hộ B3.10.01, người đứng tên trên hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư dự án là bà Hàn Thị Quỳnh T3, sau đó bà T3 chuyển nhượng cho bà H, bà H là người trực tiếp trả tiền mua căn hộ cho bà T3 thể hiện bằng phiếu thu tiền lập ngày 11/5/2017 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Như vậy, lời khai của bà H về việc nhờ bà N đứng tên dùm căn hộ nêu trên là có căn cứ. Bà N làm hình thức hợp

đồng ủy quyền cho bà H để bà H thực hiện toàn bộ quyền của chủ sở hữu căn hộ. Như vậy, bị đơn bà Lê Phụng H là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ nêu trên nên bị đơn có toàn quyền xác lập quyền sở hữu của mình, chuyển nhượng căn hộ cho người khác theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020 ký giữa bà N và H tại VPCC Đặng Văn K được lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận, đúng ý chí của các đương sự và được VPCC chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục công chứng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ. Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 26/02/2024 giữa bà H, ông H1 được VPCC Chu Kim T4 công chứng hợp pháp, giao dịch nằm trong phạm vi hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ngày 07/3/2024, ông H1 đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật nên bà N kháng cáo cho rằng hợp đồng nêu trên là giả tạo, chưa hoàn thành là không có căn cứ.

[3.3] Đối với thỏa thuận của các đương sự tại mục 4 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020 giữa bà N và bà H có nội dung: Bà H có nghĩa vụ giao lại cho bà N toàn bộ quyền lợi vật chất, tiền thu được từ nội dung ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền giữa hai bên. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 1.370.000.000 đồng bà H nhận từ ông H1 trong việc chuyển nhượng căn hộ nêu trên trong vụ án này. Cấp sơ thẩm dành quyền cho các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật là có cơ sở.

[3.4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức là không có cơ sở. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 4846/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 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. Bà N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, Điều 85, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 29 của 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Lê Hồng N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 4856/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 10.01, Lô B, Chung cư G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/02/2024 giữa bà Lê Phụng H và ông Lương Trung H1 vô hiệu.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 013341, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 giữa bà Trần Lê Hồng N và bà Lê Phụng H.

- Buộc bà H trả lại toàn bộ, hồ sơ giấy tờ liên quan đến Hợp đồng ủy quyền, bao gồm Giấy chứng nhận số: CM529890, sổ vào sổ cấp GCN: CS 35205/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2019 cùng các giấy tờ liên quan khác.

- Tuyên hủy phần cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM529890, cập nhật thông tin ông Lương Trung H1 là Chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất căn hộ số 10.01, Lô B, Chung cư G, đường H, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Trung H1. Buộc bà Trần Lê Hồng N dọn ra khỏi nhà và trả lại căn hộ S Lô B, Chung cư G, đường H, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lương Trung H1.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Lê Hồng N phải nộp án phí không có giá ngạch là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng), được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 đồng (mười bốn triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/23P, số 0026101 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. H2 lại cho bà N số tiền tạm ứng án

phí 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền nêu trên.

H2 lại cho ông Lương Trung H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/23P, số 0027711 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Lê Hồng N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0043823 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương