TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 12/2019/DS-ST Ngày: 21-3-2019 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1992 – Chủ hộ kinh doanh Hải sản tươi sống K.

Địa chỉ: TK 7/4 V, phường C, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 82, đường số 2, khu nhà ở TĐC C, Tổ 21, Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2017), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Phạm Hữu T – Văn phòng luật sư Phạm Hữu T – đoàn luật sư tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ái L, sinh năm 1988. Địa chỉ thường trú: Số 67/55, Tổ 55, phường H, thành phố T, tỉnh B; địa chỉ tạm trú: Số 553/8 đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn S, sinh năm 1988. Địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ liên lạc: Số 169/5/10 đường N, Khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/10/2018), có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1984;

3.2. Ông Dương Viết T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Lô A1, Ô 9, Tổ B, Khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Minh H và ông Dương Viết T là ông Ngô Võ T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 22/1, Đại Lộ B, Tổ 2, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/01/2018), có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.3. Văn phòng Công chứng T.

Địa chỉ: Lô G, Ô 21 – 22, khu phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T: Ông Bùi Hữu Đ – Trưởng văn phòng, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Khoảng đầu năm 2016 bà T có gặp bà Nguyễn Minh H và ông Dương Viết T để thỏa thuận thuê đất mở mặt bằng kinh doanh Hải sản tại địa chỉ: Ô số 22-23 lô A6, đường D, Tổ A, Khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các bên đã tiến hành lập hợp đồng thuê tại Văn phòng công chứng T với thời hạn thuê là 01 năm. Sau khi hoàn tất các thủ tục cho việc thuê mặt bằng. Ngày 12/10/2016 bà T được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu có tên gọi là Hải sản tươi sống K. Trong quá trình kinh doanh, bà T có vay thêm vốn từ Công ty cổ phần thương mại du lịch L, địa chỉ: Khu C, thành phố, tỉnh Bình Dương số tiền 220.000.000 đồng. Hết thời hạn thuê 01 năm, bà T ký tiếp hợp đồng thuê đối với bà H và ông T, thời gian 02 năm (từ ngày 01/3/2017 đến ngày 01/3/2019) với giá thuê: 16.000.000đồng/tháng trong 08 tháng đầu và 18.000.000 đồng/tháng trong 16 tháng cuối, tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng căn cứ theo Hợp đồng thuê đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017. Toàn bộ tiền thuê đất, tiền vay công ty L và lãi suất được bà T thanh toán đầy đủ và đúng hạn. Sau thời gian kinh doanh bà T gặp vấn đề về sức khỏe, cần phải điều trị trong một thời gian dài nên không thể tiếp tục quản lý quán. Do vậy, bà T đã ủy

quyền lại cho nhân viên là bà Nguyễn Thị Ái L để bà L có trách nhiệm quản lý, điều hành toàn bộ công việc kinh doanh tại Hải sản tươi sống K trong thời gian bà T chữa bệnh. Thời hạn ủy quyền là 10 năm (căn cứ theo hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017). Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà T đã bàn giao lại toàn bộ tài sản có tại quán cho bà L quản lý bao gồm:

Bản chính Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46A8023697 do UBND thành phố T cấp đăng ký lần đầu ngày 12/10/2016 với đại diện chủ hộ kinh doanh là bà Nguyễn Thị Mỹ T; 05 phòng lạnh (04 phòng thường và 01 phòng party); 01 phòng bếp và khu vực bếp; Quầy lễ tân và 02 sảnh kéo dài; 07 máy lạnh, 04 bộ bàn gỗ tròn 10 ghế (10 x 4= 40 ghế) và 01 bàn gỗ dài gồm 30 ghế; 15 bộ bàn gỗ 4 ghế khu vực ngoài (15 x 4= 60 ghế); 01 hệ thống bếp 03 lò, 02 tủ đông, 01 tủ mát, lò viba); 01 quầy tiếp thực phẩm, 01 hồ cá lớn và 03 quạt đứng, 03 quạt trần cùng toàn bộ chén, đĩa, muỗng, đũa…để sử dụng vào việc kinh doanh. Ước tính toàn bộ tài sản khoảng 800.000.000 đồng. Do tin tưởng bà L nên khi bàn giao tài sản, giữa bà T và bà L không lập biên bản giao nhận mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, việc liệt kê những tài sản nêu trên chỉ là sơ bộ, bà T không thể nhớ cụ thể được. Sau thời gian điều trị không lâu, bà T trở lại để tiếp nhận công việc kinh doanh thì bà L không bàn giao quán, không giao trả tài sản cho bà T. Mặc dù hiện tại bà T vẫn là người quyết toán thuế đối với nhà nước.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L.

Buộc bà Nguyễn Thị Ái L giao trả lại quán Hải sản tươi sống K và các tài sản mà bà T đã bàn giao cho bà L như đã liệt kê nêu trên.

Bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ái L và ông Đặng Quang V là bạn bè cùng quê, ông V là bạn của bà T, ông V cho biết bà T cần sang quán Hải sản tươi sống K, địa chỉ: đường D, lô 23-24, KDC C, phường C, tổng diện tích 400m^2. Sau khi bàn bạc, bà T đưa ra giá quá cao nên bà L không đồng ý. Đến ngày 21/02/2017 ông V tiếp tục liên lạc với bà L và bà T đề xuất giá sang nhượng toàn bộ tài sản gắn liền tại quán Hải sản tươi sống K là 440.000.000 đồng. Ngày 22/02/2017 bà L có đến Hải sản tươi sống K kiểm tra tài sản gắn liền trong quán và làm giấy đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng cho bà T, bà T đã ký nhận số tiền này.

Qua thỏa thuận số tiền sang nhượng quán tổng cộng là 440.000.000 đồng được chia làm 03 lần:

Ngày 22/02/2017 giao 40.000.000 đồng cho bà T; Ngày 06/03/2017 giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng cho bà T tại quán cà phê V. Cùng ngày 06/3/2017, bà T đã làm hợp đồng cho thuê đất với bà L, giá thuê 16.000.000 đồng/tháng và tại T cuối của hợp đồng còn có phần mục lục bổ sung ghi nhận thỏa thuận về số tiền thuê, thời gian thuê và việc giao nhận tiền thuê, cụ thể: Thời gian giao tiền là ngày

20/3/2017 nhưng do bà T yêu cầu sớm hơn nên ngày 19/3/2017 bà L đã giao cho bà T số tiền còn lại là 200.000.000 đồng tại Hải sản tươi sống K. Ngoài số tiền thỏa thuận sang quán Hải sản tươi sống K, bà T còn nhận của bà L số tiền 4.000.000 đồng để làm giấy phép kinh doanh sang tên cho bà L, việc giao nhận tiền giữa các bên chỉ thể hiện bằng giấy đặt cọc quán và mục lục sổ sung tại T cuối của hợp đồng cho thuê đất ngày 06/3/2017. Ngoài ra, ngày 14/3/2017 bà T còn ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ tài sản tại quán Hải sản tươi sống K để bà L tiếp quản và sửa chữa đầu tư lại quán. Trong thời gian sửa sang quán gần 01 tháng, bà H đến Hải sản tươi sống K và cho rằng toàn bộ tài sản trên là của bà H, bà H là chủ đất và bà T đã thế chấp toàn bộ tài sản tại quán cho bà H để vay tiền. Vì vậy, bà H niêm phong toàn bộ tài sản và đem tất cả tài sản đi nơi khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản. Ngoài ra, ngày 02/11/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L có đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ T phải trả lại số tiền 444.000.000 đồng bà đã giao cho bà T để sang quán Hải sản tươi sống K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và người đại diện hợp pháp ông Ngô Võ T trình bày:

Bà H và ông T là vợ chồng, đồng thời là chủ sở hữu các lô đất số 22-23-30-31 phần đất có diện tích 400m^2 tọa lạc tại Lô A6, đường D, KDC C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 05/10/2016, bà H và ông T có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với các lô đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ T tại Văn phòng công chứng T, thời hạn 23 tháng (từ ngày 11/5/2016 đến ngày 11/4/2018). Đến khoảng tháng 02 năm 2017, bà T đầu tư sang sửa quán và xây thêm 05 phòng lạnh mới, nên bà T yêu cầu thế chấp toàn bộ tài sản bà T đã đầu tư tại quán Hải sản tươi sống K cho bà H và ông T để vay vốn kinh doanh với số tiền 220.000.000 đồng. Ngày 28 tháng 02 năm 2017, bà H đã cho bà T vay số tiền trên và thỏa thuận trả dần trong 02 năm. Đồng thời bà T xin tăng thêm thời gian cho thuê đất, ngày 06/3/2017 bà H ông T và bà T đến Văn phòng công chứng T để hủy hợp đồng thuê cũ trước thời hạn và ký mới hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 02 năm (từ ngày 01/3/2017 đến ngày 01/3/2019). Ngày 22/3/2017, bà T xin phép gắn mái che kéo. Tuy nhiên, khi qua quán thì phát hiện bà T đã dỡ bỏ hết toàn bộ mái nhà của quán, khi đó mới biết bà T đã sang hết toàn bộ tài sản trên quán cho bà L với số tiền 440.000.000 đồng. Do hợp đồng ký kết ngày 06/3/2017 có ghi nhận: "không được cho người thứ ba thuê lại nếu như chưa có sự đồng ý của chúng tôi bằng văn bản". Việc bà T cho thuê lại bà H và ông T không đồng ý. Bà T đã không thanh toán tiền thuê đất từ tháng 4/2017 cho đến nay. Đối với tiền lãi, gốc vay bà T chỉ chuyển cho bà H được 03 lần với số tiền là 20.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 22/3/2017 trả 7.500.000 đồng; Ngày 28/3/2017 trả 3.000.000 đồng; Ngày 20/4/2017 trả 9.500.000 đồng. Theo biên bản cam kết hỗ trợ cho vay bà T ghi rõ nếu 02 tháng liên tiếp bà T không trả tiền thuê đất, tiền gốc, lãi vay thì bà H,

ông T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, bà T phải trả lại nhà và đất, khi bà T dọn đi không được tháo dỡ mang đi bất kỳ tài sản gì đã đầu tư và không được yêu cầu thêm chi phí nào khác, tài sản trên xem như là tài sản của bà H và ông T.

Ngày 06/9/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H và ông Dương Viết T có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị Mỹ T, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày: Việc chứng thực hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về: Hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Đồng thời rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung về đòi tài sản. Đại diện nguyên đơn thống nhất yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền 444.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Đồng thời, đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản của nguyên đơn. Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với số tiền 444.000.000 đồng.

Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ái L giao trả lại quán Hải sản tươi sống K và các tài sản mà bà T đã bàn giao cho bà L. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ái L giao trả lại quán Hải sản tươi sống K và các tài sản mà bà T đã bàn giao cho bà L nên yêu cầu Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện trên. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L thì đại diện bị đơn đã thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đối với phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 444.000.000 đồng do quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục xác minh, thu thập tài

liệu chứng cứ để làm rõ nội dung của giao dịch giữa bà T và bà L nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T. Đại diện nguyên đơn đã thống nhất với yêu cầu của bà H, ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa:

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản của nguyên đơn đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L là tự nguyện, bị đơn cũng đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Tại phiên tòa đại diện bị đơn đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền 444.000.000 đồng. Xét, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Buộc bà Nguyễn Thị Ái L giao trả lại toàn bộ tài sản tại quán Hải sản tươi sống K mà bà T đã bàn giao cho bà L. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L có đơn phản tố về số tiền 444.000.000 đồng sang quán. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 562, 166, 500 Bộ luật dân sự.

[1.2] *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự:* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L đã cung cấp địa chỉ của ông Đặng Quang V và đề nghị Tòa án triệu tập ông Đặng Quang V vào tham gia tố tụng. Qua xác minh tại Công an phường H xác định: ông Đặng Quang V hiện không sinh sống tại địa phương mà đã cắt hộ khẩu từ ngày 06/5/2009, ông V hiện ở đâu không rõ. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L cũng không cung cấp được địa chỉ mới của ông V. Do đó, không có căn cứ để đưa ông V vào tham gia tố tụng trong vụ án. Đối với ông Ngô Võ T đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Văn phòng công chứng T vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L. Buộc bà Nguyễn Thị Ái L giao trả lại toàn bộ tài sản tại quán Hải sản tươi sống K. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 444.000.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T.

[2.1] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 003141 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017. Việc thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền của các đương sự phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi tài sản: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản, đại diện bị đơn đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T trả lại số tiền 444.000.000 đồng. Xét, theo giấy đặt cọc quán và mục lục bổ sung tại

hợp đồng cho thuê đất ngày 07/3/2016 thể hiện: Ngày 22/02/2017 tôi có đặt cọc 40.000.000 đồng, tổng số tiền sang quán K là 440.000.000 đồng… và ngày 06/3/2017 bên A có nhận (240.000.000đ) phần còn lại (200.000.000đ) bên B phải đưa đúng vào ngày 20/3/2017. Bị đơn xác định số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu) được thể hiện tại mục lục bổ sung chính là số tiền 40.000.000 đồng theo giấy đặt cọc quán và 200.000.000 đồng được thanh toán vào ngày 06/3/2017. Đối với số tiền còn lại 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), theo thỏa thuận bên B phải đưa đúng vào ngày 20/3/2017. Nguyên đơn không thừa nhận có nhận bất kỳ khoản tiền nào của bị đơn, bị đơn cho rằng đã thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn vào ngày 19/3/2017 nhưng bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho việc đã đưa thêm cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Để làm rõ mâu thuẫn trong việc giao nhận tiền, Tòa án đã tiến hành đối chất vào ngày 17/01/2019 nhưng do bị đơn vắng mặt, ngày 25/01/2019 Tòa án tiến hành đối chất lần 2 nhưng nguyên đơn vắng mặt. Vì vậy, việc đối chất không thể thực hiện được. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 264/GĐ – PC 09 ngày 22/8/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương và Kết luận giám định số 4420/C09B ngày 16/11/2018 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên "Nguyễn Thị Mỹ T" trên tài liệu cần giám định "Giấy đặt cọc quán" đề ngày 22/02/2017 và chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc bằng các từ "Mục lục bổ sung…20/3/2017" tại T thứ hai của "hợp đồng cho thuê đất" đề ngày 06/3/2017 so với chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Mỹ T do cùng một người ký và viết ra. Từ phân tích trên, có cơ sở xác định đến ngày 06/3/2017 nguyên đơn (bên A) bà Nguyễn Thị Mỹ T có nhận số tiền 240.000.000 đồng của bên B bà Nguyễn Thị Ái L. Đối với số tiền 200.000.000 đồng không có chứng cứ thể hiện bà L có giao cho bà T vào ngày 20/3/2016 cũng như số tiền 4.000.000 đồng làm giấy phép kinh doanh như bà L trình bày. Do đó, không có cơ sở cho rằng bà T có nhận của bà L số tiền 204.000.000đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T về việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T. Xét, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thời hạn thuê là 02 (hai) năm kể từ ngày 01/3/2017 đến ngày 01/3/2019, tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án (ngày 21/3/2019) hợp đồng trên đã hết thời hạn. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 06/3/2017 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Kết luận giám định xác định chữ viết, chữ ký là của bà T. Do đó, chi phí tố tụng bà Nguyễn Thị Mỹ T phải chịu theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí cho yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận với số tiền 240.000.000 đồng tương đương án phí 12.000.000đồng và phải chịu ½ án phí đối với thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền là 150.000 đồng và toàn bộ án phí về hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với mức án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Tổng cộng án phí là 12.450.000 đồng.

Bị đơn phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận với số tiền 204.000.000 đồng tương đương án phí 10.200.000 đồng và phải chịu ½ án phí đối với việc thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền là 150.000 đồng. Tổng cộng án phí là 10.350.000 đồng

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 241, 244, 266, 269, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 500, 562, 420, 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L về việc đòi tài sản.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ T và bị đơn Nguyễn Thị Ái L như sau:

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 003141 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 14/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Ái L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L đối với bà Nguyễn Thị Mỹ T về việc đòi tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ái L số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ái L đối với bà Nguyễn Thị Mỹ T về số tiền 204.000.000đồng (hai trăm lẽ bốn triệu đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh H, Dương Viết T về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 002595 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 06/3/2017 giữa bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T và bà Nguyễn Thị Mỹ T.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mỹ T phải chịu số tiền 8.375.000 đồng, bà T đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ T phải chịu án phí 12.450.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T số tiền 5.850.000 đồng còn lại theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001141 ngày 22/6/2017 của Chi cục thi hành án thành phố T.

7.2. Bà Nguyễn Thị Ái L phải chịu số tiền án phí 10.350.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ái L số tiền 530.000 đồng còn lại theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001895 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án thành phố T.

7.3. Hoàn trả cho bà Nguyễn Minh H, ông Dương Viết T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0001641 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án thành phố Thủ Dầu Một.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Võ Thị Thu Thảo