

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 89/2023/DS-PT
Ngày 19 – 6 – 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và đòi giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 71/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2023/QĐ-PT ngày 09-5-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2023/QĐ-PT ngày 23-5-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Kim A, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, phường T, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, luật sư thuộc Công ty Luật TNHH một thành viên C, đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Văn phòng công chứng Nguyễn Thành H1 (trước là Văn phòng Công chứng N);

Địa chỉ: số X, đường T, Phường Z, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1970, địa chỉ: số X, đường Y, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1986, địa chỉ: số X, đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

3.2. Ông Trần Phước L, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, Tỉnh lộ Y, thị trấn C, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: số X, đường Y, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.3. Công ty TNHH Phân phối Thành C;

Địa chỉ: số X, đường T, Phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Lam S; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.4. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phát Đăng Q;

Địa chỉ: số X, đường H, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.5. Công ty Cổ phần Nhiên Liệu V;

Địa chỉ: số X, đường H, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang C1; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị (vắng mặt).

3.6. Công ty Cổ phần Gạch Việt M;

Địa chỉ: số X, đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.7. Công ty Cổ phần Sản xuất thức ăn và nước uống G;

Địa chỉ: số X, đường L, phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh C; chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.8. Công ty TNHH Thanh M1 (được đổi tên Thành C ty Cổ phần S);

Địa chỉ: Số X, đường P, phường V, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ngọc Y; chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Quang C1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, KDC Phú H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.10. Bà Trần Thúy N, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.11. Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: số X, đường Y, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1994; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tô Kim A và người đại diện theo ủy quyền của bà Kim A là ông Thái Văn Minh trình bày:

Bà Kim A là chủ sử dụng chủ sở hữu nhà, đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số P15506, đã được UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05-9-2013, đứng tên bà Tô Kim A. Ông Trần Phước L và bà Kim A có mối quan hệ làm ăn chung với nhau. Năm 2018, ông L vay bà Nguyễn Ngọc H 20 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận vay như thế nào bà Kim A không biết. Để đảm bảo số tiền vay của bà H, ông L nhờ bà Kim A lập Hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐUQ ủy quyền cho bà H, được Văn Phòng Công chứng N công chứng ngày 08-12-2018, với nội dung “1. Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng; cho thuê, cho mượn; đặt cọc, bán chuyển nhượng, tặng cho (kể cả việc chấm dứt, hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng) và nhận tiền đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng cho thuê; kê khai thuế, ký tên trên tờ khai thuế và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan; thế chấp (kể cả việc chấm dứt, hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng) để đảm bảo nghĩa vụ vay của bên A, bên B hoặc để đảm bảo nghĩa vụ vay cho bên thứ 3; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo qui định của pháp luật hiện hành...3. Thời hạn ủy quyền: 05 (năm) năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền này được công chứng hoặc khi hợp đồng ủy quyền này hết hiệu lực theo qui định của pháp luật. 4. Thủ lao ủy quyền: Ủy quyền này không có thù lao”. Cùng ngày ký Hợp đồng ủy quyền, bà Kim A đã giao cho bà H bản chính GCNQSDĐ số BP 015506.

Thực hiện việc cho vay, bà H giao cho ông L đủ 20 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản, cụ thể: Ngày 07-12-2018, bà H nhờ bà Trần Thúy N chuyển 05 tỷ đồng vào tài khoản của Công ty Việt Mỹ do bà Nguyễn Thị Ngọc L1 làm đại diện; Ngày 12-12-2018, bà H chuyển 05 tỷ cho Công ty Nhiên Liệu V do ông Nguyễn Quang C1 làm đại diện; Ngày 13-12-2018, bà H nhờ bà N chuyển 05 tỷ cho Công ty thức ăn và nước uống G do ông Hoàng Anh C1 làm đại diện và ngày 14-12-2018, bà H nhờ bà Phan Thị Thanh T chuyển 5 tỷ cho Công ty thức ăn và nước uống G do ông Hoàng Anh C1 làm đại diện. Việc bà H trực tiếp hoặc bà H nhờ người khác chuyển tiền vào các tài khoản của các Công ty trên là theo yêu cầu của ông L. Sau khi chuyển tiền xong, bà Kim A đã viết biên nhận tiền với nội dung nhận đủ tiền theo các đợt chuyển tiền nêu trên và ghi rõ “chuyển tiền theo yêu cầu của ông Trần Phước L”.

Sau đó, ông L đã trả bà H 27 tỷ đồng, trong đó nợ gốc 20 tỷ, nợ lãi và phí 07 tỷ, trả bằng hình thức nhờ một số tổ chức, cá nhân chuyển tiền vào số tài khoản theo yêu cầu của bà H, cụ thể: Ngày 26-12-2018, ông L nhờ Công ty phân phối Thành C do ông Hoàng Lam S chuyển vào tài khoản đứng tên bà Trần Thúy N 17 tỷ; Ngày 31-01-2019, ông L nhờ ông Nguyễn Quang C1 chuyển vào tài khoản đứng tên bà H 05 tỷ và ngày 01-02-2019, ông L nhờ Công ty Phát Đăng Q chuyển vào tài khoản đứng tên bà H 05 tỷ.

Hợp đồng ủy quyền giữa các bên là hợp đồng giả cách, chỉ nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay giữa ông L và bà H, không phải là hợp đồng ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Sau khi trả hết nợ, ông L và bà Kim A yêu cầu bà H chấm dứt ủy quyền và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H không thực hiện nên bà Kim A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐUQ, được Văn Phòng Công chứng N công chứng ngày 08-12-2018;

1.2. Buộc bà H trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số P15506, đã được UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05-9-2013, đứng tên bà Tô Kim A.

Đồng thời, bà Kim A có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm dịch chuyển về quyền tài sản nên ngày 24-7-2019, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 05/2019/QĐ-ADBPKCTT về việc cấm dịch chuyển về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà, đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Ngọc H và người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 08-12-2018, bà H và bà Kim A ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số P15506, với giá 20 tỷ. Bà H là người kinh doanh bất động sản, để tránh các thủ tục hành chính về sang tên, đổi chủ mất nhiều thời gian và tiện cho

các giao dịch, chuyển nhượng sau nên hai bên không công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên ký Hợp đồng ủy quyền công chứng để che dấu hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung ủy quyền như bà Kim A trình bày nêu trên là đúng.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà H trả tiền 04 lần bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản theo yêu cầu của bà Kim A và được bà Kim A ký xác nhận nhận đủ 20 tỷ đồng, cụ thể: Ngày 07-12-2018, bà H nhờ bà N chuyển 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty Gạch Việt M; Ngày 12-12-2018, bà H chuyển 5 tỷ cho Công ty Nhiên Liệu V do Nguyễn Quang C1 làm đại diện; Ngày 13-12-2018, bà H nhờ bà N chuyển 5 tỷ cho Công ty thức ăn và nước uống G và ngày 14-12-2018, bà H nhờ bà Phan Thị Thanh T chuyển 05 tỷ cho Công ty thức ăn và nước uống G.

Trước ý kiến của Kim A cho rằng ông L đã trả cho bà H số tiền 20 tỷ đồng thì bà H không có ý kiến gì. Vì bà H cho rằng, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà Kim A đã được bà Kim A xác nhận nhận đủ 20 tỷ đồng và giao dịch giữa bà Kim A bảo lãnh cho ông L vay tiền của bà H là hai giao dịch khác nhau, không liên quan đến nhau, do đó, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà H không có yêu cầu phản tố nào.

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

3.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1 (trước là Văn phòng Công chứng N) và người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1 trình bày:

Ngày 08-12-2018, theo yêu cầu của bà Tô Kim A và bà Nguyễn Ngọc H, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1 (trước là Văn Phòng Công chứng N) công chứng Hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐUQ với nội dung như bà Kim A trình bày nêu trên là đúng.

Về thủ tục công chứng, Văn phòng thực hiện đúng quy trình, thủ tục theo quy định tại Luật Công chứng. Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung ủy quyền, được các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình và cùng thống nhất ký hợp đồng ủy quyền, do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Trần Phước L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Thái Văn M trình bày:

Cuối năm 2018, ông L mua dự án tại xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Do thiếu vốn nên ông hỏi vay bà Nguyễn Ngọc H 20 tỷ đồng. Bà H đồng ý cho vay với lãi 0,5%/ngày và phí dịch vụ 1% của số tiền vay (thực chất đây là lãi 1% của số tiền vay). Để đảm bảo số tiền vay, ông L mượn nhà, đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tô Kim A cầm cố cho bà H nên ngày 07-12-2018, bà Kim A và bà H thống nhất ký giả tạo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với

nhà đất trên, với giá bằng số tiền bà H cho ông L vay là 20 tỷ đồng. Là hợp đồng giả tạo nên hai bên thống nhất không công chứng hợp đồng.

Sau khi ký tay hợp đồng chuyển nhượng trên xong, cùng ngày 07-12-2018, bà N chuyển khoản 05 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Gạch Việt M do bà Nguyễn Thị Ngọc L1 làm đại diện tại Ngân hàng BIDV chuyển tiền theo Hợp đồng giả tạo ký ngày 07-12-2018.

Ngày 08-12-2018, bà H yêu cầu thay hợp đồng mua bán nhà đất bằng Hợp đồng ủy quyền về tài sản nên hai bên tiến hành ký Hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐ, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 08-12-2018, với nội dung như bà Kim A trình bày nêu trên là đúng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà H tiếp tục chuyển tiền cho ông L vào các số tài khoản sau:

+ Ngày 12-12-2018, bà H chuyển 05 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Nhiên Liệu V do ông Nguyễn Quang C1 làm đại diện tại Ngân hàng Agribank;

+ Ngày 13-12-2018, bà N chuyển 05 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần sản xuất Thức ăn và nước uống G do ông Hoàng Anh C1 làm đại diện tại Ngân hàng MB;

+ Ngày 14-12-2018, bà Phan Thị Thanh T chuyển 05 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần sản xuất thức ăn và nước uống G do ông Hoàng Anh C1 làm đại diện tại Ngân hàng MB.

Ông L xác nhận, bà Kim A không nhận trực tiếp và không sử dụng bất cứ số tiền nào của bà H chuyển khoản nêu trên nhưng ông vẫn nhờ và Kim A ký xác nhận nhận đủ tiền của bà H theo các lần chuyển khoản trên.

Sau đó ông L đã trả cả gốc lẫn lãi cho bà H là 27 tỷ bằng hình thức ông trực tiếp nhờ cá nhân, Công ty chuyển tiền vào số tài khoản theo yêu cầu của bà H, cụ thể:

+ Ngày 26-12-2018, ông L nhờ Công ty phân phối Thành C chuyển trả vào số tài khoản của bà Trần Thúy N 17 tỷ đồng tại Ngân hàng Agribank;

+ Ngày 31-01-2019, ông L nhờ ông Nguyễn Quang C1 chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà H 5 tỷ đồng tại Ngân hàng Agribank;

+ Ngày 01-02-2019, ông L nhờ Công ty Phát Đăng Q chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà H 5 tỷ đồng tại Ngân hàng Agribank;

Sau khi trả hết nợ, ông L và bà Kim A yêu cầu bà H chấm dứt hợp đồng ủy quyền và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim A nhưng bà H không thực hiện nên bà Kim A khởi kiện bà H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thể hiện bằng văn bản đề ngày 14-11-2022.

3.3. Công ty TNHH Phân phối Thành C (gọi tắt là Công ty Thành C) do ông Hoàng Lam S là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 26-12-2019, ông L ủy quyền cho Công ty Thành C chuyển 17 tỷ đồng từ số tài khoản 6380201016067 đứng tên Công ty Thành C tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Bình Thạnh, Phường 15,

quận Bình Thạnh, TP. HCM chuyển vào tài khoản số 6090205352093 đứng tên bà Trần Thúy N tại chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Vũng Tàu, với nội dung “Công ty Thành C chuyển tiền”. Theo ông Sơn cho rằng, ông L cho biết số tiền 17 tỷ đồng ông L nhờ Công ty Thành C chuyển khoản cho bà N là tiền ông L trả nợ tiền vay gốc 20 tỷ đồng và phải trả lãi ngày cho bà Hiệp. Thực tế việc vay tiền giữa ông L với bà H, bà N như thế nào ông không chứng kiến. Số tiền 17 tỷ đồng Công ty Thành C chuyển theo sự ủy quyền của ông L nêu trên, Công ty Thành C và ông L sẽ tự giải quyết. Ông Sơn cho rằng, giữa Công ty Thành C với bà N, bà H không có bất cứ giao dịch hoặc nghĩa vụ dân sự nào nên không liên quan trong vụ án tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản giữa bà Kim A và bà H, do đó đề nghị Tòa án không đưa Công ty Thành C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án xác định Công ty là người làm chứng thì nội dung nêu trên của ông là lời khai của người làm chứng.

3.4. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phát Đăng Q (Gọi tắt là Công ty Phát Đăng Q) do ông Nguyễn Thanh B là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 01-02-2019 ông L ủy quyền cho Công ty Phát Đăng Q chuyển 05 tỷ đồng từ số tài khoản 6150201019001 đứng tên Công ty tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Xuyên Á, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, TP. HCM vào số tài khoản 1602205327468 đứng tên Hiệp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Vũng Tàu chi nhánh 3, với nội dung “Anh L thanh toán tiền mượn”. Theo ông B, giữa Công ty Phát Đăng Q với bà H không có bất cứ giao dịch hoặc nghĩa vụ dân sự nào. Ông B cho rằng, theo ông L cho biết số tiền ông L nhờ Công ty chuyển khoản cho bà H là tiền ông L trả nợ 20 tỷ đồng ông L vay của bà H, phải trả lãi ngày. Tuy nhiên việc vay tiền giữa ông L và bà H như thế nào ông không chứng kiến. Số tiền 05 tỷ đồng ông L ủy quyền cho Công ty Phát Đăng Q chuyển khoản nêu trên, Công ty Phát Đăng Q và ông L sẽ tự giải quyết với nhau. Ông B cho rằng, cá nhân ông B và Công ty Phát Đăng Q không liên quan trong vụ án tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản giữa bà Kim A và bà H nên đề nghị Tòa án không đưa Công ty Phát Đăng Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án xác định Công ty là người làm chứng thì nội dung nêu trên của ông là lời khai của người làm chứng.

3.5. Công ty Cổ phần Nhiên Liệu V (Gọi tắt là Công ty Nhiên Liệu V) do ông Nguyễn Quang C1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 12-12-2018, ông L nhờ Công ty Nhiên Liệu V nhận số tiền 4.998.350.544 đồng do bà H chuyển cho ông L vào số tài khoản 1900201450841, đứng tên Công ty Nhiên Liệu V tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Trung tâm Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Công ty đã giao đủ tiền cho ông L. Ông được ông L cho biết, khoản tiền trên là ông L vay 20 tỷ đồng của bà H, phải trả lãi ngày. Việc vay tiền giữa ông L với bà H như thế nào ông không chứng kiến. Ông C1 xác nhận, giữa Công ty Nhiên Liệu

V và bà H không có bất cứ giao dịch hoặc nghĩa vụ dân sự nào. Công ty Nhiên Liệu V chỉ nhận giúp tiền cho ông L và đã giao lại đủ tiền cho ông L. Ông C1 cho rằng, Công ty Nhiên Liệu V không liên quan trong vụ án tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản giữa bà Kim A và bà H nên đề nghị Tòa án không đưa Công ty Nhiên Liệu V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án xác định là người làm chứng thì nội dung nêu trên là lời khai của người làm chứng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.6. Công ty Cổ phần Gạch Việt M (gọi tắt là Công ty Gạch Việt M) do bà Nguyễn Thị Ngọc L1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 07-12-2018, ông L có nhờ Công ty Gạch Việt M nhận 05 tỷ đồng do bà N chuyển tiền của bà H cho ông L vay vào tài khoản của Công ty Gạch Việt M là 31710000103545 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), chi nhánh Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận được tiền, Sau đó Công ty Gạch Việt M đã giao đủ số tiền trên cho ông L. Việc vay tiền giữa ông L với bà N, bà H như thế nào bà không chứng kiến, bà chỉ thấy ông L nói khoản tiền nêu trên là ông L vay trả lãi ngày cho bà H. Bà L1 xác nhận giữa Công ty Gạch Việt M và bà N và bà H không có bất cứ giao dịch hoặc nghĩa vụ dân sự nào. Bà L1 cho rằng Công ty Gạch Việt M chỉ nhận giúp tiền cho ông L sau đó đã giao lại cho ông L nên đề nghị Tòa án không đưa Công ty tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án xác định là người làm chứng thì nội dung nêu trên là lời khai của người làm chứng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.7. Công ty Cổ phần sản xuất thức ăn và nước uống G (gọi tắt là Công ty thức ăn và nước uống G) do ông Hoàng Anh C1 làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 13-12-2018, ông L có nhờ Công ty thức ăn và nước uống G nhận 05 tỷ đồng do bà N chuyển vào tài khoản và ngày 14-12-2018 nhận số tiền 05 tỷ đồng do bà T chuyển vào số tài khoản 1602201363703 của Công ty thức ăn và nước uống G tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Công ty đã giao đủ số tiền cho ông L. Việc vay tiền giữa ông L với bà N, bà H như thế nào ông không chứng kiến, ông chỉ thấy ông L nói khoản tiền nêu trên là ông L vay trả lãi ngày cho bà H. Ông C1 xác nhận giữa Công ty với bà N, bà T và bà H không có bất cứ giao dịch hoặc nghĩa vụ dân sự nào. Công ty chỉ nhận giúp và giao lại đủ tiền cho ông L nên Công ty không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án này, do đó yêu cầu Tòa án không đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án xác định là người làm chứng thì nội dung nêu trên là lời khai của người làm chứng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

3.8. Công ty Cổ phần S (trước là Công ty TNHH Thanh M1) (Gọi tắt là Công ty S) do bà Phạm Thị Yến N là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty S có thuê căn nhà số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, với thời hạn từ ngày 01-9-2021 đến ngày 01-9-2025, để làm Văn phòng, hiện đang tạm trú 01 người. Kèm theo Công ty S cung cấp Hợp

đồng thuê quyền sử dụng đất (có gắn liền với tài sản trên đất) số 13282, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 07 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng; phụ lục số 01/2020/PLHĐ ngày 02-3-2020; văn bản Thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân số 00000953, quyền số 01 TP/CC-SCC/VBTT được Văn Phòng Công chứng Phú Mỹ H công chứng ngày 27-02-2012 và bản sao kê tài khoản công ty S thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho bà Kim A.

3.9. Ông Nguyễn Quang C1 trình bày:

Ngày 31-01-2019, ông L nhờ ông chuyển 05 tỷ đồng từ tài khoản số 1900206420242 đứng tên ông tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Tân Phú, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vào số tài khoản số 1602205327468 đứng tên bà H, với nội dung “Anh L thanh toán tiền mượn”. Việc vay tiền giữa ông L với bà H như thế nào ông không chứng kiến. Ông chỉ được ông L cho biết, khoản tiền trên là ông trả nợ bà H vào khoản vay 20 tỷ đồng ông L phải trả lãi ngày cho bà H. Số tiền 05 tỷ đồng ông L nhờ ông chuyển khoản nêu trên, ông và ông L sẽ tự giải quyết với nhau, không liên quan trong vụ án này. Do đó, ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án gì trong vụ án nêu trên nên ông yêu cầu Tòa án đưa ông vào không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án xác định là người làm chứng thì nội dung nêu trên là lời khai của người làm chứng.

Theo bản tự khai ngày 17-7-2020, ông và bà H có lập hợp đồng góp vốn chung mua căn nhà số 47 và 47A, đường Lý Chiêu Hoàng, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Phan Thị K, với giá hơn 20 tỷ đồng. Bà H góp 17,4 tỷ đồng vốn và bà H giao trực tiếp cho bà Phan Thị K. Sau đó, ông đã làm thủ tục sang tên ông thì ngày 15-12-2018, ông và bà H đã ký hợp đồng thỏa thuận thanh toán tiền, với nội dung, ông sẽ thế chấp nhà đất trên để trả bà H 27 tỷ đồng. Ông C1 khẳng định, số tiền 05 tỷ đồng ông chuyển khoản cho bà H vào ngày 31-01-2019 là tiền ông L nhờ ông chuyển vào số tài khoản của bà H. Do đó, lời trình bày của bà H nêu trên là không đúng vì nội dung chuyển khoản còn ghi rõ “Anh Lập thanh toán tiền mượn”.

3.10. Bà Trần Thúy N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Trần Như Lực trình bày:

Khoảng cuối năm 2018, bà H hỏi bà mượn 10 tỷ đồng, nói là để thanh toán mua nhà đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tô Kim A. Bà N đồng ý nên ngày 07-12-2018, bà N trực tiếp chuyển 05 tỷ vào tài khoản của Công ty Gạch Việt M và ngày 13-12-2018, bà N trực tiếp chuyển 05 tỷ vào tài khoản của Công ty thức ăn và nước uống G. Việc chuyển tiền vào các tài khoản trên là theo yêu cầu của bà H. Sau đó, bà H đã trả đầy đủ 10 tỷ cho bà N nên bà N không còn liên quan đến giao dịch mua bán nhà giữa bà H và bà Kim A. Bà N yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, họp và các phiên xét xử.

3.11. Bà Phan Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Trần Như L trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2018, bà H hỏi mượn bà T 05 tỷ đồng, nói là để thanh toán mua nhà đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Tô Kim A. Bà T đồng ý và trực tiếp chuyển 05 tỷ vào tài khoản của Công ty thức ăn và nước uống G số tiền 05 tỷ đồng vào ngày 14-12-2018 theo yêu cầu của bà H. Sau đó, bà H đã trả đầy đủ 05 tỷ cho bà T nên bà T không còn liên quan đến giao dịch mua bán nhà giữa bà H và bà Kim A. Bà T yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, họp và các phiên xét xử.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

[1] Chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 011703, quyền số 12.TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Tô Kim A và bà Nguyễn Ngọc H ký kết, được Văn Phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1) công chứng ngày 08-12-2018.

[2] Buộc bà Nguyễn Ngọc H phải trả lại cho bà Tô Kim A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số BP 015506 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05-9-2013, đứng tên bà Tô Kim A.

[3] Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: 10.500.000 đồng. Bà H phải hoàn trả lại cho bà Kim A số tiền là 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm ngàn đồng).

[4] Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sở hữu căn nhà cấp 2, 05 tầng; Diện tích xây dựng 134 m²; Diện tích sàn là 548 m² và quyền sử dụng diện tích 164,2 m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 015506 (số vào sổ cấp GCN: CH 18837) do UBND Quận 6, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 05-9-2013, đứng tên bà Tô Kim A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, tiền án phí và quyền kháng cáo.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 11-01-2023, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H là bị đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

7. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Ngọc H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 giữa bà Tô Kim A và bà Nguyễn Ngọc H thì thấy:

- Về nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018:

Ngày 08-12-2018, bà Tô Kim A và bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐUQ, quyền số: 12.TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn Phòng công chứng N (nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành H1) công chứng, với nội dung “1. Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng; cho thuê, cho mượn; đặt cọc, bán chuyển nhượng, tặng cho (kể cả việc chấm dứt, hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng) và nhận tiền đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng cho thuê; kê khai thuế, ký tên trên tờ khai thuế và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan; thế chấp (kể cả việc chấm dứt, hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng) để đảm bảo nghĩa vụ vay của bên A, bên B hoặc để đảm bảo nghĩa vụ vay cho bên thứ 3; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số X, đường Nguyễn Văn L, Phường

Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo qui định của pháp luật hiện hành...3. Thời hạn ủy quyền: 05 (năm) năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền này được công chứng hoặc khi hợp đồng ủy quyền này hết hiệu lực theo qui định của pháp luật. 4. Thù lao ủy quyền: Ủy quyền này không có thù lao”.

- Xét tính có hiệu lực của hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - bà Tô Kim A xác nhận: Mục đích của việc các bên lập hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 là để bà A dùng tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà A thế chấp bảo lãnh cho ông Trần Phước L vay của bà A số tiền 20 tỷ đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà đơn - bà Nguyễn Ngọc H xác nhận: Mục đích của việc các bên lập hợp đồng ủy quyền là do, vào ngày 07-12-2018, bà H và bà Kim A ký kết Hợp đồng mua bán nhà đất số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 20 tỷ và được bà Kim A ký xác nhận nhận đủ 20 tỷ đồng. Thay vì các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, nhưng do bà H là người kinh doanh bất động sản, để tránh các thủ tục hành chính về sang tên, đổi chủ mất nhiều thời gian, thuận tiện cho các giao dịch, chuyển nhượng cho người khác sau này, do đó, hai bên mới ký Hợp đồng ủy quyền số 011703/HĐUQ, quyền số: 12.TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng công chứng N (nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thành H1) công chứng ngày 08-12-2018.

Như vậy, theo xác nhận của nguyên đơn – bà A và bị đơn – bà H thì có căn cứ để xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 không phải là sự thỏa thuận giữa các bên để bà H có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bà A theo quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự 2015; mà nhằm mục đích thực hiện cho giao dịch khác (theo bà Kim A là để thế chấp, bảo lãnh vay tiền cho ông L, còn bà H thì để tránh thủ tục sang tên đổi chủ do trước đó đã mua nhà đất của bà A). Do đó, có cơ sở để xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 là hợp đồng giả tạo, căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”* thì Hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 bị vô hiệu. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 bị vô hiệu.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 có hiệu lực pháp luật và căn cứ vào Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 để chấm dứt hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở.

- Xét hậu quả của hợp đồng ủy quyền ngày 08-12-2018 bị vô hiệu thì thấy:

+ Trách nhiệm hoàn trả:

Theo xác nhận của bà A, bà H thì sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà A đã giao cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 015506 của UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Tô Kim A ngày 05-9-2013. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, buộc bà H phải trả lại cho bà A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 015506.

+ Trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Theo xác nhận của bà H thì bà H không thực hiện bất kỳ công việc nào trong hợp đồng ủy quyền. Do đó, không phát sinh thiệt hại và hậu quả trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền.

+ Đối với các giao dịch bị che dấu:

Theo bà A là giao dịch thế chấp cho ông L vay tiền của bà H 20 tỷ đồng và theo bà H là nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 07-12-2018 đối với nhà đất tại số X, đường Nguyễn Văn L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch bị che dấu ở trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A không thừa nhận việc bán nhà đất số 485 đường Nguyễn Văn Luông cho bà H; còn bà H không thừa nhận ông L vay tiền bà H 20 tỷ và đã trả cho bà H 27 tỷ. Như vậy, có thể thấy, các giao dịch bị che dấu đang có tranh chấp, nhưng không có đương sự nào yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết; đây là quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

Do đó, tại mục [6] của bản án sơ thẩm đã nhận định, đánh giá quan hệ thanh toán tiền giữa ông L với bà H và đánh giá tính hợp pháp hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H với bà A là vượt quá phạm vi và yêu cầu của các đương sự trong vụ án; vì vậy Hội đồng xét xử xác định nội dung nhận định tại mục [6] của bản án sơ thẩm không có giá trị về mặt pháp lý. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm chỉ tuyên xử về quan hệ tranh chấp hợp đồng ủy quyền, không quyết định các giao dịch bị che dấu, nên chưa làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Hội đồng cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, mà đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung. Trong trường hợp xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì các đương sự có quyền khởi kiện các giao dịch bị che dấu bằng vụ án khác.

3. Về chi phí tố tụng: Do hợp đồng ủy quyền bị tuyên bố vô hiệu nên bà A, bà H mỗi người phải chịu 1 nửa; do bà A đã nộp tạm ứng nên bà H phải trả lại cho bà A số tiền 5.250.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn - bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H; tuy nhiên cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm theo những nội dung đã nhận định của bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 124, Điều 131 và Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Kim A;

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 011703, quyền số 12.TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Tô Kim A và bà Nguyễn Ngọc H ký kết, được Văn Phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H1) công chứng ngày 08-12-2018 bị vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Nguyễn Ngọc H phải trả lại cho bà Tô Kim A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 015506 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05-9-2013, đứng tên bà Tô Kim A. Trường hợp bà H không trả lại cho bà A thì bà A được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc H phải trả lại cho bà Tô Kim A số tiền 5.250.000đ (Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí cho bà Tô Kim A đã nộp theo biên lai số 0001033 ngày 24-7-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003757 ngày 16-01-2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

6. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long