

Bản án số: 499/2024/DS-PT

Ngày: 31/5/2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền;
Hợp đồng mua bán nhà, chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**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: Ông Đỗ Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Ông Bùi Hữu Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy là 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: Bà Mạnh Thị Tú Uyên là Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 237/2024/TLPT-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1605/2024/QĐ-PT, ngày 28 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 4939/2024/QĐ-PT, ngày 19 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 5940/2024/QĐ-PT, ngày 10 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Diệp Lệ N. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: B110 B, đường N, tổ A, khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Diệp Lệ N:

Bà Thân Thị T. Sinh năm 1961.

Địa chỉ: A đường L, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 16623, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/8/2022 lập tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thanh H. Sinh năm 1991.

Địa chỉ: 3 đường A, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

3.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B.

Địa chỉ: F 48 - D đường P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng Văn phòng: Bà Nguyễn Thị Ngọc B.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần A - Chi Nhánh S1 (A1).

Địa chỉ: H đường T, phường A, Quận E, Tp ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K.

Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi Nhánh S1 (A1):

Ông Nguyễn Quỳnh . Chức vụ: Trưởng Ban xử lý nợ.

(Theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-HĐQT.22, ngày 12/10/2022 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP A).

Ủy quyền lại cho: Ông Đào Văn S hoặc Bà Trịnh Thị H1.

Chuyên viên Xử lý nợ - Ban xử lý nợ - A1

Địa chỉ: H đường T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 0237/UQ-TGD, ngày 27/4/2023 lập tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Diệp Lê N kháng cáo toàn bộ bản án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Diệp Lê N1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Thân Thị T trình bày:

Bà Diệp Lê N và bà Đỗ Thị Thanh H có thỏa thuận miệng là bà N sẽ chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 506, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ Phường A, Quận A, 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 CO583076, sổ vào sổ cấp GCN: CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075 sổ vào sổ cấp GCN: CH13218 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 đã cập nhật chủ sở hữu ngày 15/5/2020 với giá thỏa thuận là 8.800.000.000 (tám tỉ, tám trăm triệu) đồng. Bà H đã trả trước cho bà N số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Khi hai bên chuyển nhượng, bà H không đủ tiền để mua và do tại thời điểm mua bán, thửa đất trên đang được bà N thế chấp nhằm bảo đảm cho khoản vay của bà tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh S1 (sau đây gọi là A1), nên hai bên không thể làm thủ tục mua bán tại Phòng Công chứng theo quy định.

Do đó, hai bên đã thỏa thuận bà H sẽ chịu trách nhiệm trả khoản vay của bà N tại A1 (bao gồm gốc, lãi) và bà N đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H được quyền định đoạt tài sản nêu trên và hai bên thỏa thuận miệng là kể từ lúc ký ủy quyền trở đi, bà N không còn liên quan gì đến tài sản và khoản vay nói trên, mọi việc bà H sẽ chủ động xử lý, bà N chỉ hỗ trợ cho bà H trong các thủ tục hành chính (khi cần) cho đến khi hoàn thành việc đăng bộ sang tên cho người mới.

Vào ngày 23/10/2021, bà N và bà H có ký Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 009086, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (sau đây gọi là VPCC), với nội dung sau: “Bà Đỗ Thị Thanh H được quyền thay mặt bà N liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh S1 và Tổ chức tín dụng có thẩm quyền để trích lục Hợp đồng tín dụng, xin xác nhận dư nợ, nộp tiền, tất toán khoản vay bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi phát sinh, căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 8262 do Công chứng viên Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/5/2020 theo quy định pháp luật. Được quyền hứa bán, hứa chuyển nhượng, nhận tiền hứa mua để giải chấp, tất toán khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để: Nộp, bổ sung hồ sơ, nhận kết quả xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận lại bản chính giấy chứng nhận căn cứ theo quy định pháp luật ...”. Sau đó, bà N bổ sung Hợp đồng ủy quyền này cho A1 để thông báo cập nhật thông tin. Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà N và bà H tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B đều thể hiện ý chí, mong muốn của bà N và bà H. Nội dung và hình thức của hợp đồng đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

Khi ký ủy quyền bà H nhận chịu trách nhiệm về khoản vay thế chấp của bà N, bà H đã biết các giao dịch của bà N và A1 liên quan đến Hợp đồng thế chấp này. Bà N đã gọi tất cả những thông báo nhắc nợ của A1 cho bà H. Tuy nhiên, sau khi nhận thấy bà H không thực hiện trách nhiệm nhận ủy quyền, bà N có thông báo cho bà H được ưu tiên mua khối tài sản trên để hoàn tất thủ tục mua bán sang tên, hoặc bà H phải cùng bà N đến VPCC hủy ủy quyền để bà N có phương án chuyển giao cho người mới có đủ năng lực tài chính, hạn chế bớt thiệt hại về thời gian và tiền đóng lãi tại Ngân hàng nhưng bà H liên tục né tránh, không phối hợp, không phản hồi tin của bà N.

Việc nợ cả thế tín dụng của bà N với A1 không liên quan đến việc ủy quyền giữa bà N và bà H.

Căn cứ vào Mục f Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền hai bên đã cam kết bên B (bà Đỗ Thị Thanh H) có nghĩa vụ: “Bồi thường thiệt hại do vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng”, trong đó nghĩa vụ: Nộp tiền tất toán các khoản vay bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi phát sinh, căn cứ theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất công chứng số 8262 do Công chứng viên Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/5/2020 theo quy định pháp luật.

Do đó, bà N khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận R hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/10/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B; Buộc bà Đỗ Thị Thanh H phải có trách nhiệm đóng tiền lãi ngân hàng khoản vay thế chấp cho đến khi chấm dứt tư cách ủy quyền với số tiền là 109.854.138 đồng; Buộc bà H tiếp tục trả nợ và thanh lý khoản vay trong thời gian từ ngày 21/7/2022 đến khi hai bên ký hủy hợp đồng ủy quyền hoặc khi bản án của Tòa tuyên có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H đề nghị: Hủy thỏa thuận miệng về mua bán quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H; Buộc bà N trả lại số tiền 800.000.000 đồng. Bà N không đồng ý vì: Ngày 13/5/2020 bà N có vay 7.590.000.000 (bảy tỷ năm trăm chín mươi triệu) đồng tại A1 - Chi nhánh S1; Địa chỉ tại H đường T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Để đảm bảo khoản vay này, bà N thế chấp tài sản là thửa đất 560, tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Tp . với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO583076, số vào sổ cấp GCN: CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp ngày 13/6/2019, cập nhật thay đổi ngày 15/5/2020; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO583075, số vào sổ cấp GCN: CH13218 do Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp ngày 13/6/2019, cập nhật thay đổi ngày 15/5/2020. Thời điểm này Ngân hàng thẩm định giá trị hai tài sản trên là 9.491.000.000 đồng.

Ngày 14/8/2021 bà N không còn khả năng thanh toán cho A1 nên trong lúc bà N rao bán bất động sản này, bà N được bà H đồng ý mua dưới giá thẩm định tài sản của A1 là 7.942.781.591 đồng (theo thông báo nhắn qua Zalo ngày 22/10/2021 của ông H2 là người quản lý hồ sơ của bà N tại A1) và 800.000.000 đồng tiền chênh lệch. Bà H có liên hệ Ngân hàng để biết thông tin về hợp đồng thế chấp và dư nợ của bà N. Sau đó, ngày 23/10/2021 bà N đồng ý công chứng ủy quyền cho bà H với nội dung: Thay mặt bà N tắt toán khoản vay bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi phát sinh, căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8262 do Công chứng viên tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố C3 chứng nhận ngày 15/5/2020, Hợp đồng vay số: 1188/20/TD/XX, ngày 13/5/2020 tại A1 - Chi Nhánh S1.

Tuy nhiên sau khi được ủy quyền, bà H không thực hiện công việc theo nội dung ủy quyền để tắt toán khoản vay, tiến hành công chứng việc mua bán. Do bà N bận nhiều công việc không có thời gian theo dõi việc này, với lại bà N hoàn toàn tin tưởng bà H sẽ thực hiện đúng công việc như thỏa thuận. Khi bà N nhận được thư Thông báo thu hồi nợ trước hạn ngày 09/12/2021 của A1 bà N mới biết. Bà N lập tức gửi thông báo của Ngân hàng và thông báo thu hồi nợ của Ngân hàng cho bà H. Kết quả B1 các ngày 07/01/2022; ngày 11/01/2022; ngày 19/01/2022 nhưng bà H không nhận khi được bên bưu điện liên hệ với bà H.

Ngày 20/7/2022 bà N có nhắn tin SMS cho bà H để hỏi bà H có mua tài sản trên hay không vì Ngân hàng có gửi thông báo về việc thanh lý nợ vay, nếu không thanh toán sẽ bị thu giữ tài sản. Nhưng H không trả lời tin nhắn của bà N. Trong thời gian ủy quyền, bà N có nhắn tin và gửi thư cho bà H, nhưng bà H né tránh và không thực hiện công việc theo ủy quyền. Do đó, khi có khách trả giá cao hơn bà N cũng không thể bán được.

Ngày 12/12/2022 A1 đã gửi thông báo và quyết định thu giữ tài sản thế chấp. Bà H đã gây thiệt hại cho bà N từ nợ nhóm 2 (nhóm nợ cần chú ý) lên nhóm 5 (nhóm có khả năng mất vốn) trên thang điểm CIC của Ngân hàng N3 và các khoản lãi phát sinh đến hiện tại.

Bà N yêu cầu Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Thanh H.
2. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 009086, Quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/10/2021 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc B.
3. Buộc bà Đỗ Thị Thanh H trả tiền lãi phát sinh trong thời gian bà H nhận ủy quyền từ bà Diệp Lệ N từ ngày 23/10/2021 đến ngày 21/7/2022 là 109.854.138 (một trăm lẻ chín triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm ba mươi tám) đồng.
4. Đề nghị bà H tiếp tục trả nợ và thanh lý khoản vay trong thời gian từ ngày 21/7/2022 đến khi hai bên ký hủy hợp đồng ủy quyền, hoặc khi bản án của tòa tuyên có hiệu lực pháp luật.

Theo các bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Đỗ Thị Thanh H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức H3 trình bày:

Bà Đỗ Thị Thanh H có thỏa thuận miệng với bà Diệp Lệ N về việc bán, chuyển nhượng thửa đất số 560, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH13249, ngày 13/6/2019 do Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp, đăng ký thay đổi ngày 20/6/2019 và ngày 15/5/2020; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH13218, ngày 13/6/2019 do Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp đăng ký thay đổi ngày 20/6/2019 và ngày 15/5/2020 với giá là 8.800.000.000 (tám tỉ, tám trăm triệu) đồng. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng giữa bà H và bà N không có sự chứng kiến và đồng ý của đại diện A1.

Thực hiện hợp đồng bà H có nhờ người quen của bà H tên Nguyễn Thị Hoài T1 chuyển khoản cho bà N số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng vào số tài khoản 189350569 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á, đây là khoản tiền thanh toán trước cho bà N về việc chuyển nhượng thửa đất nói trên, phần còn lại

bà N nói còn nợ A1 là 8.000.000.000 (tám tỉ) đồng (bao gồm cả gốc và lãi) bà H sẽ thay mặt bà N làm việc với Ngân hàng trong thời hạn thỏa thuận là 20 năm.

Do tài sản trên hiện đang thế chấp tại A1, nên ngày 23/10/2021 bà N (Bên A) cùng bà H (Bên B) ký hợp đồng ủy quyền với nội dung: Bên B được quyền thay mặt và nhân danh Bên A thực hiện các việc sau “Bên B được quyền đại diện Bên A liên hệ với A1 - Chi nhánh S1 và tổ chức tín dụng có thẩm quyền để trích lục hợp đồng tín dụng, xin xác nhận dư nợ, nộp tiền và tất toán khoản vay bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi phát sinh, căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8262, ngày 15/5/2020 do Công chứng viên tại Phòng C3 chứng nhận theo quy định của pháp luật. Được quyền hứa bán, hứa chuyển nhượng, nhận tiền hứa mua để giải chấp tất toán khoản vay theo hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để nộp, bổ sung hồ sơ, nhận kết quả xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận lại bản chính giấy chứng nhận căn cứ theo quy định của pháp luật.

Sau khi giải chấp và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì được quyền liên hệ với cá nhân, cơ quan, tổ chức và cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục quản lý, sử dụng, sửa chữa, hoàn công, trước bạ xây dựng, nộp và nhận hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được toàn quyền quản lý trong coi, cho thuê, cho mượn, thế chấp (kể cả nhà hình thành trong tương lai, nhà sau khi đã được xây dựng, sửa chữa lại) để đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ dân sự nào, không hạn chế số lần thế chấp và mức nghĩa vụ được đảm bảo), đàm phán, thương lượng giá cả, giao kết hợp đồng đặt cọc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc, chuyển nhượng, bán, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng tặng cho đối với toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất 560, tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (kể cả trước và sau khi xây dựng, sửa chữa, cấp đổi giấy chứng nhận) căn cứ theo quy định hiện hành.

Được quyền lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ có liên quan, được quyền nộp, bổ sung, nhận hồ sơ đóng các loại thuế, lệ phí trước bạ nhà đất, được quyền đứng khai và ký tên trên các tờ khai thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, được trích lục các hồ sơ liên quan theo quy định pháp luật”.

Về thời hạn ủy quyền (Điều 2): 20 (hai mươi) năm kể từ ngày công chứng hoặc khi hợp đồng ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về thù lao (Điều 3); quyền và nghĩa vụ của Bên A và Bên B (Điều 4 và Điều 5). Hợp đồng ủy quyền trên được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng: 009086, quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Để thực hiện hợp đồng ủy quyền trên, bà H đã liên hệ với đại diện A1 thì bà mới biết khoản vay của bà N đã chuyển sang nợ quá hạn (do bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ), bà N không nói với bà H về việc này.

Hơn nữa, ngoài khoản vay có thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8262 do Công chứng viên tại Phòng C3 chứng nhận ngày 15/5/2020, bà N còn nợ sử dụng cả thẻ tín dụng số tiền khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngân hàng thông báo muốn giải chấp phải tất toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng có đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 8262 nêu trên và cả khoản nợ cả thẻ tín dụng của cá nhân bà N.

Bà H là đại diện theo ủy quyền của bà N và nhằm hỗ trợ cho bà N, bà H cũng đã cố gắng tìm cách giải quyết các hậu quả do bà N gây ra (nhưng đã không báo cho bà H biết tại thời điểm thỏa thuận miệng chuyển nhượng phần đất nói trên), nhưng vì tình hình khách quan thời điểm tất cả các Ngân hàng hết room tín dụng và rất khó khăn trong việc làm hồ sơ vay vốn, các điều kiện về quy trình cấp tín dụng cho vay như điều kiện nguồn thu, phương án vay vốn, tìm người hứa mua, mua để dùng nguồn tài chính để giải chấp nhưng chưa có kết quả.

Trong khi bà H thay mặt bà N đang tìm phương án xử lý thì ngày 06/01/2022 bà N đã gửi đến A1 văn bản đơn phương thông báo chấm dứt ủy quyền cho bà H về việc bà N chấm dứt ủy quyền cho bà H kể từ ngày 06/01/2022 và đề nghị Ngân hàng không đồng ý cho bà H giải chấp và nhận tài sản thừa đất 560, tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do bà N đưa ra để làm căn cứ chấm dứt ủy quyền là bà H không thực hiện việc nộp tiền để tất toán khoản vay của bà N tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh S1.

Căn cứ vào nội dung của hợp đồng ủy quyền số công chứng: 009086, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD thấy rằng: Nguồn tiền để bà H thay mặt bà N nộp vào A1 - Chi nhánh S1 để tất toán cho khoản vay của bà N theo hợp đồng tín dụng số 1188/20/TD/XX, ngày 13/5/2020 tại A1 - Chi nhánh S1 có thể là của bà H, của bà N hoặc của bên hứa mua, hứa nhận chuyển nhượng theo đó họ giao tiền hứa mua để bà H thay mặt bà N giải chấp tất toán khoản vay theo hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Thời hạn để thực hiện nội dung công việc theo hợp đồng ủy quyền là 20 (hai mươi) năm và tới thời điểm hiện tại thời hạn để thực hiện các công việc theo hợp đồng ủy quyền vẫn còn, do đó bà H không vi phạm thời hạn thực hiện công việc.

Hơn nữa bà N đã tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm thỏa thuận của các bên. Bà N đã gian dối bà H về việc không cung cấp thông tin khoản nợ của bà N đã chuyển sang quá hạn và không cung cấp thông tin về khoản nợ cả thẻ tín dụng của bà N. Tại thời điểm giữa bà H và bà N thỏa thuận chuyển nhượng thừa đất 560, tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là chỉ thỏa thuận bằng miệng mà không lập thành văn bản là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, không có sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp về việc bên thế chấp được quyền chuyển nhượng tài sản thế chấp cho bên thứ ba dẫn đến xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bên thế chấp nên việc thỏa thuận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Diệp Lệ N đối với thửa đất 560 tờ bản đồ số 57, diện tích: 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, TP . là vô hiệu.

Bà Đỗ Thị Thanh H đề nghị Tòa án xem xét:

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Diệp Lệ N.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, như sau:

Tuyên thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng giữa bà Đỗ Thị Thanh H với bà D Lệ Nhân đối với thửa đất 560, tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bà Diệp Lệ N trả lại cho bà H số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng mà bà Diệp Lệ N đã nhận thanh toán từ bà H liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 560 tờ bản đồ số 57, diện tích 287,6m² tọa lạc tại Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Theo các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh SI (A1) có bà Trịnh Thị HI đại diện trình bày:

A1 cấp tín dụng cho bà Diệp Lệ N theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 1188/20/TD/XX, ngày 13/5/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số SDBS.01-1188/20/TD/XX, ngày 15/5/2020; Số tiền vay: 7.590.000.000 (bảy tỷ, năm trăm chín mươi triệu) đồng; Mục đích vay: Tài trợ vốn nhận chuyển nhượng bất động sản; thời hạn vay: 240 (hai trăm bốn mươi) tháng; Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

2. Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế A1 VISA (Dành cho khách hàng cá nhân) số 119/20/TD/XX, ngày 26/10/2020. Hạn mức tín dụng đề nghị: 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, bà N đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1188/20/TC/XX, ngày 15/5/2020, cụ thể như sau:

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 57, địa chỉ Phường A, Quận A, 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 CO583076, số vào sổ cấp GCN: CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Tp . cấp ngày 13/6/2019 cập nhật chủ sử dụng chủ sở hữu ngày 15/5/2020 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075, số vào sổ cấp GCN: CH13218 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Tp . cấp ngày 13/6/2019 cập nhật chủ sử dụng chủ sở hữu ngày 15/5/2020.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/5/2020 và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

A1 đã giải ngân và bà N đã rút tổng số tiền là 7.590.000.000 (bảy tỷ, năm trăm chín mươi triệu) đồng tại A1 theo Giấy nhận nợ ngày 14/5/2020; Số tiền rút 7.590.000.000 đồng; Lãi suất 11,2%/năm trong 12 tháng đầu (Lãi suất cho vay sau 12 tháng: Áp dụng biểu lãi suất theo quy định từng thời kỳ của A1), Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày A1 giải ngân; Đối với khoản vay thẻ tín dụng khách hàng đã rút tổng số tiền là 180.205.000 đồng.

Tính đến hết ngày 24/4/2023, bà N còn nợ A1 tổng số tiền là 9.477.985.892 (chín tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai) đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 1188/20/TD/XX, ngày 13/5/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số SDBS.01-1188/20/TD/XX, ngày 15/5/2020 bà N còn nợ A1 số tiền là 9.217.744.892 (chín tỷ, hai trăm mười bảy triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm chín mươi hai) đồng, trong đó:

- Nợ gốc : 7.475.399.887 đồng.
- Nợ lãi tạm tính : 1.742.345.005 đồng.

Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế A1 VISA (Dành cho khách hàng cá nhân) số 119/20/TD/XX, ngày 26/10/2020 bà Diệp Lệ N còn nợ A1 số tiền là 260.241.000 (hai trăm sáu mươi triệu, hai trăm bốn mươi một nghìn) đồng.

Do bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và A1 cũng đã ra thông báo chuyển nợ quá hạn và tiến hành thu hồi nợ trước hạn và hiện tại tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà N tại A1 đã bị A1 thu giữ và đang tiến hành bán đấu giá để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà Diệp Lệ N và yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Thanh H phía Ngân hàng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo Văn bản ngày 25/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Ngày 23/10/2021, ông Nguyễn Thanh H4 là Công chứng viên của Văn phòng C2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086 về việc ủy quyền liên quan đến thửa đất 560, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ thửa đất Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền bà Diệp Lệ N và bên nhận ủy quyền là bà Đỗ Thị Thanh H.

Quá trình công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Tại thời điểm tham gia giao dịch, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Việc bà Diệp Lệ N yêu cầu quý Tòa tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, Văn phòng C2 không có ý kiến gì về quyết định của Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Diệp Lệ N có bà Thân Thị T là đại diện ủy quyền trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Đỗ Thị Thanh H có ông Nguyễn Đức H3 đại diện trình bày:

Bị đơn đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/10/2021 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B. Đồng thời bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh S1 (A1) có bà Trịnh Thị H1, ông Đào Văn S đại diện cùng trình bày: A1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, 122, 123, 129, 131, Khoản 1 Điều 370 và Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Q;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Diệp Lệ N về yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/10/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B và yêu cầu buộc bị đơn phải trả lãi phát sinh trong thời gian bị đơn nhận ủy quyền từ ngày 23/10/2021 đến 21/7/2022 là 109.854.138 đồng và buộc bị đơn phải tiếp tục trả nợ và thanh lý khoản vay trong thời gian từ ngày

21/7/2022 đến khi hai bên ký hủy hợp đồng ủy quyền, hoặc khi bản án của tòa tuyên có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Thanh H.

2.1 Tuyên Hợp đồng miệng về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 57 tại Phường A, Quận A, 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 CO583076 số vào sổ cấp GCN: CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 cập nhật chủ sở hữu ngày 15/5/2020; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075 số vào sổ cấp GCN: CH13218 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 giữa Diệp Lệ N và bà Đỗ Thị Thanh H vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

2.2. Buộc bà Diệp Lệ N phải trả lại cho bà Đỗ Thị Thanh H số tiền đã nhận là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà Đỗ Thị Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Diệp Lệ N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Diệp Lệ N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bà Diệp Lệ N phải chịu án phí là 36.600.000 (ba mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn) đồng và được căn trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0007565, ngày 27/9/2022 và số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0007566, ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N còn phải nộp thêm 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

3.2. H5 lại cho bà Đỗ Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0008205, ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận R, Tp ..

Về quyền kháng cáo: Bà Diệp Lệ N; Bà Đỗ Thị Thanh H; Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; Văn phòng C2 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Ngày 05/10/2023, nguyên đơn bà Diệp Lệ N có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh đánh giá chứng cứ và các tình tiết có trong vụ án không khách quan, không áp dụng Án lệ số 55/2022/AL, ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết tranh chấp, buộc nguyên đơn chịu trách nhiệm đối với giao dịch dân sự bị vô hiệu là không đúng.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, ngày 23/10/2021 để buộc bà H phải thực hiện đăng bộ cho tài sản mà bà H đã mua và nguyên đơn không phải chịu trách nhiệm về khoản vay theo thỏa thuận giữa hai bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị giải quyết phúc thẩm vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn trực tiếp tham gia phiên tòa không đồng ý với nội dung và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng Tòa sơ thẩm Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về phần tố tụng dân sự: Tòa sơ thẩm Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, đủ điều kiện để được xem xét theo trình tự luật định.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ pháp luật, bởi lẽ giao dịch về việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất được thực hiện giữa các bên bị vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức, bà N phải trả lại cho bà H số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng đã nhận, đồng thời nguyên đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi và nợ gốc của khoản vay như đã nêu trong đơn. Với trình bày như trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu phúc thẩm hồ sơ vụ án và được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

I/ Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn luật định là hợp lệ. Bà Diệp Lệ N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, đủ điều kiện để được xem xét kháng cáo theo quy định.

II/ Về nội dung giải quyết vụ án theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Trước khi bà Diệp Lệ N với bà Đỗ Thị Thanh H ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B thì các bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà N (nguyên đơn) bán cho bà H (bị đơn) hai thửa đất số 506 tờ bản đồ số 57, tại Phường A, Quận A, 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 CO583076, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận

A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019; và thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO583075, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH3218 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 cấp nhật chủ sở hữu ngày 15/5/2020 với giá bán là 8.800.000.000 (tám tỷ, tám trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập giao dịch mua bán chuyển nhượng hai thửa đất đã nêu trên tài sản của nguyên đơn là hai thửa đất đã được bà N thế chấp tại Ngân hàng A1 - Chi nhánh S1 để đảm bảo cho khoản vay số tiền 8.800.000.000 (tám tỷ, tám trăm triệu) đồng tại Ngân hàng này và do tại thời điểm giao dịch bà H cũng chưa chuẩn bị đủ số tiền mua đất để trả cho bà N một lần, nên hai bên không thể tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng được.

Để bảo đảm cho việc thực hiện hai giao dịch chuyển nhượng nói trên, bà N cùng bà H đã ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B ngày 23/10/2021, theo đó bà H phải chịu trách nhiệm trả khoản nợ vay cho bà N tại Ngân hàng A1 (bao gồm trả cả nợ gốc và lãi) và bà N đồng ý ký hợp đồng ủy quyền đối với bà H. Theo đó, bà H được quyền định đoạt đối với tài sản đã thế chấp, bà N không còn liên quan gì đến tài sản và khoản vay tiền tại Ngân hàng, mọi việc bà H sẽ chủ động xử lý, bà N chỉ hỗ trợ bà H trong các thủ tục hành chính khi cần. Việc thỏa thuận của các bên đương sự không được ghi nhận bằng chứng từ, chỉ xác lập từ lời nói không có chứng cứ chứng minh.

Đồng thời để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao ước giữa các bên thì từ sau khi ký hợp đồng ủy quyền như đã nêu phần trên bà H (bị đơn) có nhờ người quen là bà Nguyễn Thị Hoài T1 chuyển khoản cho bà N số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng vào số tài khoản 189350569 tại Ngân hàng Á đây là số tiền chuyển nhượng đã thanh toán trước cho bà Diệp Lê N là bên chuyển nhượng đất. Phần tiền còn lại là khoản nợ của bên chuyển nhượng tại Ngân hàng A1 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Bà H sẽ thay bà N thỏa thuận đối với Ngân hàng trả dần trong hạn 20 (hai mươi) năm.

Từ thừa nhận trên các đương sự thông qua bản khai và quá trình thu thập chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thỏa thuận miệng việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên hoặc lập hợp đồng ủy quyền để chuyển giao quyền và nghĩa vụ chỉ là giả tạo vì thực tế toàn bộ tài sản giao dịch (hai thửa đất) như đã được liệt kê tại phần đầu bản án, đã được nguyên đơn bà Diệp Lê N đem thế chấp tại Ngân hàng A1 để vay tiền, nhưng sau đó nguyên đơn lại tiếp tục lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H để nhận tiền. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ Luật dân sự (2015) thì: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hợp đồng”. Vì tài sản của nguyên đơn đã đem thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nhưng sau đó lại đem giao dịch mua bán và nhận tiền chuyển nhượng của người khác.

Án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh xác định giao dịch về dân sự giữa các bên thông qua hợp đồng miệng về mua bán chuyển dịch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hai thửa đất tại Quận A của bà Diệp Lệ N với và Đỗ Thị Thanh H bị vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật chuyển nhượng về mặt hình thức, bị vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Trình bày trong đơn kháng cáo nguyên đơn bà N cho rằng Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh không áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để giải quyết tranh chấp. Không căn cứ vào tình tiết khách quan của sự việc để buộc bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi và nợ gốc của khoản vay theo Hợp đồng vay số 1188/20/TD/XX đăng ký thế chấp theo hợp đồng số 8262, ngày 15/5/2020 và hủy hợp đồng ủy quyền đã được xác lập giữa các bên là không có căn cứ pháp luật để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, bởi lẽ giao dịch về mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa các bên đã bị vô hiệu từ đầu khi quyền về tài sản của nguyên đơn đem thế chấp tại Ngân hàng A1 để vay tiền nhưng sau đó vẫn tiến hành việc mua bán, chuyển nhượng; chuyển giao quyền và nghĩa vụ trả tiền không đúng quy định của pháp luật.

Xét bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Diệp Lệ N thông qua người đại diện theo ủy quyền không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật và hợp pháp nên không được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, vì thế cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận R đã xét xử như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được phân công tham gia phiên tòa.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Diệp Lệ N là nguyên đơn có nộp bổ sung yêu cầu kháng cáo về việc: Trong quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh không xem xét đến việc bị đơn đã cố tình không thực hiện đúng các thỏa thuận như đã được ghi trong hợp đồng, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không bảo đảm tính khách quan. Với trình bày bổ sung kháng cáo như đã nêu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu bổ sung trên của nguyên đơn được thực hiện khi thời hạn kháng cáo không còn; đã được Hội đồng xét xử phân tích rõ trong bản án phúc thẩm, nên không xét.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, 122, 123, 129, 131, Khoản 1 Điều 370 và Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Q;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Diệp Lệ N.

Giữ nguyên toàn bộ quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Diệp Lệ N về việc Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009086, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/10/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc B và yêu cầu buộc bị đơn phải trả lãi phát sinh trong thời gian bị đơn nhận ủy quyền từ ngày 23/10/2021 đến 21/7/2022 là 109.854.138 đồng; và buộc bị đơn phải tiếp tục trả nợ và thanh lý khoản vay trong thời gian từ ngày 21/7/2022 đến khi hai bên ký hủy hợp đồng ủy quyền, hoặc khi bản án của tòa tuyên có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Thanh H.

2.1 Tuyên Hợp đồng miệng về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 57, tại Phường A, Quận A, 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 C) 583076 số vào sổ cấp GCN: CH13249 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 cập nhật chủ sở hữu ngày 15/5/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 583075 số vào sổ cấp GCN: CH13218 do Ủy ban nhân dân Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2019 giữa bà Diệp Lệ N và Đỗ Thị Thanh H là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

2.2. Buộc bà Diệp Lệ N phải trả lại cho bà Đỗ Thị Thanh H số tiền đã nhận là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà Đỗ Thị Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Diệp Lệ N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Diệp Lệ N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Diệp Lệ N phải chịu án phí là 36.600.000 (ba mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn) đồng và được cấp trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007565, ngày 27/9/2022 và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền AA/2021/0007566, ngày 27/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Diệp Lệ N phải nộp thêm 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0008205, ngày 09/3/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Diệp Lệ N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được cấp trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền AA/2022/0000976, ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Giang

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Quận 3 (2);

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

- Chi cục THA Dân sự Quận 3 (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu (22b).

Đỗ Giang