

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

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

Bản án số: 292/2018/DS-PT

Ngày: 21-3-2018

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản và về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Hồng Loan

2/ Bà Phan Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 534/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2017, về “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản và về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1851/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 397/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Dương Hương C** (vắng mặt)

Địa chỉ: 49/10 Đường N1, Phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh D.**

Địa chỉ: 27/23 đường N1, Phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số 10605, quyền số 03 ngày 07/5/2012 của Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Tuyết E** (có mặt)

Địa chỉ: 103 đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Văn N** – Luật sư của Công ty luật N1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông **Dương Bá G** (có mặt)

Địa chỉ: 49/10 đường N1, Phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông **Nguyễn Hữu H** (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ K1, phường B1, thành phố X, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông **Nguyễn Bảo T1** (có mặt)

Địa chỉ: 103 đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 13192, quyền số 05 được Phòng Công chứng số 06, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/5/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông **Nguyễn Hữu L** – Luật sư của Công ty luật Hợp Danh và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3/ Ông **Nguyễn Bảo T1**. (có mặt)

Địa chỉ: 103 đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ **Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Lệ K1** (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 12 Đường N3, phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Huỳnh Thị Tuyết E và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu H là ông Nguyễn Bảo T1 .

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2012, các biên bản hòa giải và bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Thanh D trình bày:

Ngày 21/4/2010, tại Phòng Công chứng R, bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014766/HĐ-MBN tọa lạc tại 103 đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.700.000.000 đồng; theo Hợp đồng chuyển nhượng

công chứng số 014766/HĐ-MBN. Cùng ngày, 02 bên đã tiến hành thực hiện theo hợp đồng đã giao kết: Bên mua đã giao tiền mặt 1.700.000.000 đồng cho bà E tại Phòng Công chứng R, 02 bên cũng có thỏa thuận khác là: Ngay sau khi ký hợp đồng và giao nhận tiền, bà E đề nghị chưa giao nhà mà xin thuê lại nhà trong thời hạn từ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày ký. Trong thời gian này, nếu bà E có nhu cầu mua lại căn nhà trên thì bên mua ưu tiên bán lại nhà cho bà E với giá như đã mua. Đồng thời, hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 15.000.000 đồng/tháng.

Khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 21/4/2010, bên mua có nhận được bộ hồ sơ nhà đất, trong đó có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 310/UBND-XN ngày 26/8/2009 của Ủy ban nhân dân Phường M, quận A và Giấy cam kết ngày 27/8/2009 của các con bà E .

Sau đó, bà E đề nghị đưa lại sổ đỏ để điều chỉnh lại diện tích hơn 60m² (trong sổ ghi là 49m²). Do phần diện tích nhà, đất tăng thêm như trên nên 02 bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng từ 1.700.000.000 đồng thành 2.200.000.000 đồng.

Vì vậy, ngày 04/10/2010, ông G và bà E ký hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014766/HĐ-MBN ngày 21/4/2010. Đồng thời cùng ngày 04/10/2010, 02 bên ký lại giấy bán nhà và biên nhận tiền mua bán nhà bằng tay với giá 2.200.000.000 đồng và ông G hứa cho bà E mượn thêm 250.000.000 đồng. Ngoài ra, ông G đã giao cho bà E 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu từ phần diện tích nhà, đất tăng thêm tại Phòng Công chứng R.

Ngày 10/10/2010, để thực hiện theo thỏa thuận ngày 04/10/2010, ông G đã giao cho bà E 250.000.000 đồng và bà E có làm lại Giấy mượn tiền cho ông G ngày 10/10/2010.

Ngày 14/10/2010, ông G và bà E ký hợp đồng ủy quyền số 23610 tại Phòng Công chứng K với nội dung bà E ủy quyền cho ông G thay mặt bà E toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), đồng thời nộp tất cả các khoản thuế, phí có liên quan,...phù hợp với nội dung hợp đồng mà các bên đã ký kết ngày 04/10/2010.

Ngày 10/02/2011, ông Dương Bá G – là đại diện theo ủy quyền của bà E ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Dương Hương C căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A tại Phòng Công chứng K với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bà C là người được chỉ định nhận chuyển nhượng, người thực sự mua căn nhà này là ông G, cha của bà C và ông G đã trả hết tiền mua nhà cho bà E .

Cho đến nay, gia đình bà E vẫn ở tại căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A mà chưa thực hiện việc giao nhà như các bên đã thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà E bàn giao lại căn nhà nêu trên, đồng thời trả

lại tiền thuê nhà từ ngày 21/4/2010 cho đến thời điểm xét xử với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng.

Tại các biên bản hòa giải và bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hồ Trung T trình bày: Bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà E cho rằng quan hệ giữa bà và ông G thực chất chỉ là quan hệ vay tiền không phải là quan hệ mua bán nhà, cụ thể bà E vay của ông G 1.500.000.000 đồng, nhưng tại Phòng Công chứng R khi làm Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì ghi là 1.700.000.000 đồng (do cộng trước 200.000.000 đồng tiền lãi). Trong thời gian 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bà E có quyền chuộc lại căn nhà số 103 đường N2, Phường M, quận A với giá 1.700.000.000 đồng. Hai tháng sau, ngày 10/10/2010 ông G yêu cầu bà trả thêm tiền lãi là 250.000.000 đồng nhưng bà không có tiền nên bà ký vào giấy nhận nợ cho ông G. Sau đó, ông G lại yêu cầu bà E hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm lại hợp đồng ủy quyền cho ông G tại Phòng Công chứng K và ông G được toàn quyết định đối với căn nhà nêu trên của bà E trong thời hạn 05 năm. Sau khi bà E ủy quyền cho ông G, ông G tự đi làm sổ đỏ và cắt điện không cho bà sinh hoạt, đồng thời đuổi bà ra khỏi nhà nhưng bà không đi mà vẫn ở lại căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Bá G trình bày: Tất cả thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và ủy quyền của bà E đối với ông đều làm theo đúng quy định của pháp luật đã thể hiện rõ trong hồ sơ vụ án. Ngày bà E nhận tiền của ông tới nay là đã 06 năm 8 tháng (13/12/2016), số tiền này ông G phải đi vay ngân hàng. Số tiền lãi ông phải đóng cho Ngân hàng tính đến nay đã lên đến gần 03 tỷ đồng. Nay ông G yêu cầu bà E trả lại ông số tiền đã mượn là 250.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H do ông Nguyễn Bảo T1 làm đại diện trình bày: Căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A là tài sản chung của ông H và bà E nên ông H không đồng ý việc mua bán giữa bà E với ông G. Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà E và ông G tại Phòng Công chứng K được lập ngày 14/10/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bảo T1 trình bày: Căn nhà này là tài sản chung của cha mẹ ông là bà E và ông H nên bà E không được tự ý ủy quyền cho ông G. Ông không đồng ý giao nhà cho bà C.

Tại công văn số 464/CC3 ngày 28/7/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng K do bà Nguyễn Thị Lệ K1 đại diện trình bày: Qua xem xét nội dung giấy triệu tập, căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, Phòng Công chứng K xác định việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 do Phòng Công chứng K chứng nhận nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C rút yêu cầu đòi tiền thuê nhà đối với bà E. Bà E thừa nhận có ký giấy nợ ngày 10/10/2010 với số tiền 250.000.000 đồng, nhưng bà không đồng ý trả vì bà cho rằng đây là tiền lãi từ tiền cho vay. Ông G

yêu cầu Bà E còn phải trả số nợ vốn và lãi cho ông đến ngày tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền là 479.500.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1851/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 237/2017/QĐ-SCBSBA ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Dương Hương C đòi lại Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Bảo T1 .

Buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Bảo T1 phải trả lại Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Dương Hương C trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Dương Hương C không đòi tiền thuê nhà đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết E.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H đòi hủy Giấy ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 của Phòng Công chứng K giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Bá G đòi bà Huỳnh Thị Tuyết E số tiền là 479.500.000 đồng trong đó vốn gốc 250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 10/10/2010 đến ngày xét xử 29/8/2017 với số tiền 229.500.000 đồng.

Buộc bà E trả cho ông G số tiền 479.500.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Kể từ thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Huỳnh Thị Tuyết E còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí Dân sự sơ thẩm:

Án phí đòi nhà 200.000 đồng bị đơn phải đóng. Án phí đòi nợ 23.975.000 đồng bị đơn phải đóng. Án phí yêu cầu độc lập 200.000 đồng ông H phải đóng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.500.000 đồng theo biên lai số 00183 ngày 15/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A. Ông H được hoàn lại số tiền 22.300.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn – bà C 200.000 đồng theo biên lai số 09551 ngày 15/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông G 6.250.000 đồng theo biên lai 00858 ngày 13/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/9/2017, bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu H do ông Nguyễn Bảo T1 làm đại diện hợp pháp kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12/9/2017, Viện Kiểm sát nhân dân quận A kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm về phần tính lãi quá hạn đối với số tiền bà E vay của ông G .

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày: Bà E đã bán căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông G và đã nhận đủ tiền bán nhà. Hợp đồng mua bán nhà ngày 10/02/2011 giữa bà E do ông G đại diện và bà thực chất không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà E. Bà xác định nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nêu trên và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, xác định bà không bán nhà cho ông G và khi ông G ký hợp đồng mua bán nhà với bà C cũng không thông báo cho bà biết. Bà là người đã cho ông U tiền môi giới để bà vay tiền của ông G. Bà đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Bá G trình bày: Khi các bên ký Giấy bán nhà và biên nhận tiền mua nhà ngày 04/10/2010, ông đã có ý định cho con gái là bà Dương Hương C căn nhà này nhưng vì bà C thường xuyên đi vắng nên ông mới thỏa thuận về việc lập hợp đồng ủy quyền để ông có thể thuận tiện trong việc ký hợp đồng mua bán cho bà C hoặc nếu bà E muốn mua lại nhà thì chỉ cần hủy hợp đồng ủy quyền. Ông xác định bà C là chủ sở hữu căn nhà 103 Đường N2, Phường M, quận A. Bà E đã giao cho ông toàn bộ bản chính giấy tờ nhà, các văn bản xác định căn nhà này là tài sản riêng của bà E và không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh ông đã cho bà E vay tiền. Ông không biết ông U và cũng không đưa cho ông U tiền môi giới như ông U đã khai tại cơ quan công an. Ông đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H do ông Nguyễn Bảo T1 đại diện trình bày: Trong thời gian chung sống với bà E, ông H đã bán một căn nhà ở thành phố X để đưa tiền cho bà E. Căn nhà 103 Đường N2, Phường M, quận A được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của ông và bà E. Bà E không được trọn quyền sở hữu nhà nên hợp đồng ủy quyền giữa bà E và ông G đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Phạm Văn N trình bày: Ông G, bà C đều thừa nhận người thực sự mua nhà là ông G còn bà C

chỉ là người được ông G chỉ định để đứng tên nhà. Do vậy, hành vi của ông G đã vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ các Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng mua bán nhà ngày 10/02/2011 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, ông G có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà E. Căn cứ kết quả định giá ngày 31/3/2017 định giá căn nhà là 2.828.818.868 đồng, bà E vay của ông G số tiền 1.700.000.000 đồng nên ông G phải bồi thường thiệt hại cho bà E là 1.128.818.868 đồng. Đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 10/02/2011 và buộc ông G bồi thường thiệt hại cho bà E .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu H là luật sư Nguyễn Hữu L trình bày: ông H và bà E chung sống với nhau từ năm 1982 đến năm 2000 và cho đến nay vẫn chưa có quyết định nào của Tòa án về việc chấm dứt quan hệ vợ chồng nên hôn nhân giữa ông H và bà E là hôn nhân thực tế. Tài sản có trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, Giấy bán nhà ngày 04/10/2010, Hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2010 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Trên cơ sở đó, hợp đồng mua bán nhà ngày 10/02/2011 do ông G đại diện bà E ký kết cũng vô hiệu. Ông G phải bồi thường thiệt hại cho bà E và ông H là 1.128.818.868 đồng. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị và trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng nghị:

Đối với phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Bá G đòi bà Huỳnh Thị Tuyết E số tiền là 250.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 10/10/2010 đến ngày 29/8/2017 là 229.500.000 đồng.

Bản án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đó về phần lãi suất bà E phải trả lãi trong hạn là 5.625.000 đồng và lãi quá hạn là 229.500.000 đồng. Tổng vốn và lãi là 479.500.000 đồng.

Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 thì lãi suất quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ. Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm. Việc thẩm phán áp dụng mức lãi suất 13,5% là không đúng với quy định của pháp luật.

Như vậy, lãi quá hạn sẽ được tính như sau: $250.000.000 \times 9\%/năm \times 6$ năm 7 tháng 18 ngày = 149.250.000 đồng. Việc Bản án sơ thẩm tính lãi suất quá hạn bằng 229.500.000 đồng gây thiệt hại cho bị đơn 80.250.000 đồng.

Ngoài ra, bản án xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi nhà cho ở nhờ”, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bà Huỳnh Thị Tuyết E bàn giao lại căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A. Bản án tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Bảo T1 phải trả lại Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A là không đúng với quan hệ tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Do bản án sơ thẩm tuyên sai nên phần giải quyết về án phí cũng sai. Vì vậy, cần phải xem xét giải quyết lại cho đúng quy định.

Xét Đơn khởi kiện ngày 14/02/2012 (Bà C đã đóng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 09551 ngày 15/02/2012) cho thấy bà C yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ.

Theo Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2012 của ông Dương Bá G và bà Dương Hương C: Ông G, bà C bổ sung yêu cầu bà E trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi do bà E và Ông Dương Bá G cho bà E vay và yêu cầu bà E phải trả tiền thuê nhà cho bà C.

Theo Đơn bổ sung khởi kiện ngày 04/01/2013 của bà C: Bà C yêu cầu bà E phải trả tiền thuê nhà cho bà C.

Ngày 04/01/2013, Ông Dương Bá G có yêu cầu độc lập của người liên quan yêu cầu bà E trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi do ông G cho bà E vay (Bà C và ông G đã đóng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 00858 ngày 13/8/2015 theo yêu cầu thu ngày 09/8/2013).

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 02/5/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G và hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G (ông H đã đóng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 00183 ngày 22/5/2013 theo yêu cầu thu ngày 02/3/2013).

Như vậy, Tòa án sơ thẩm cần xác định đầy đủ các quan hệ tranh chấp gồm: Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà; tranh chấp hợp đồng thuê nhà; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Bản án tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Bảo T1 phải trả lại quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A là không đúng với quan hệ tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do xác định không đầy đủ các quan hệ tranh chấp nên Tòa án sơ thẩm không đình chỉ phần yêu cầu mà các đương sự đã rút trong quá trình giải quyết vụ án và không tuyên đình chỉ trong bản án sơ thẩm, cụ thể:

Ngày 04/12/2013, ông Nguyễn Hữu H đã có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông G .

Đơn yêu cầu ngày 21/7/2017 của bà Nguyễn Thị Thanh D (đại diện ủy quyền của bà C) và ông Dương Bá G có nội dung: “Về phần đòi bà E phải trả tiền thuê nhà thì chúng tôi không tranh chấp nữa...” và tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn cũng không yêu cầu về tiền thuê nhà.

Đề nghị Tòa án phúc thẩm xác định đầy đủ các quan hệ tranh chấp như đã phân tích và đình chỉ các yêu cầu về tranh chấp hợp đồng thuê nhà của nguyên đơn và yêu cầu về hủy hợp đồng mua bán nhà của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm xác định lãi suất quá hạn trong hợp đồng vay có thời hạn giữa các đương sự cao hơn lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 gây thiệt hại cho lợi ích hợp pháp của bị đơn nên việc xác định nghĩa vụ án phí của bị đơn cũng không phù hợp. Đề nghị Tòa án phúc thẩm xác định lại phần lãi suất quá hạn theo Giấy mượn tiền ngày 10/10/2010 và xác định lại án phí theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn – bà Huỳnh Thị Tuyết E, người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Hữu H là ông Nguyễn Bảo T1 có yêu cầu xem xét lại việc miễn án phí cho bà E, ông H. Qua xem xét tại phiên tòa phúc thẩm và qua các tài liệu gồm giấy khai sinh: giấy chứng minh nhân dân và các tài liệu các liên quan cho thấy bà Huỳnh Thị Tuyết E sinh năm 1950 và ông Nguyễn Hữu H sinh năm 1955, do vậy bà E và ông H thuộc trường hợp là người cao tuổi được quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2010 nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A về vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung của Tòa án sơ thẩm như đã nêu trong Quyết định kháng nghị số 07 ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận A là hoàn toàn có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

* Xét nội dung kháng cáo:

+ Về thời hạn kháng cáo:

Ngày 11/9/2017, Tòa án nhân dân quận A nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người đại diện ủy quyền Ông Nguyễn Bảo T1 cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 1851/2017/DS – ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân quận A. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn luật định.

+ Xét kháng cáo của bị đơn bà E :

Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Nội dung bản án không xem xét tính khách quan, tính hợp pháp và tính liên quan của Hợp đồng ủy quyền số 23610 một cách thận trọng dẫn đến công nhận hợp đồng này có hiệu lực mà

không áp dụng các Điều 122; Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 để tuyên Hợp đồng ủy số 23610 vô hiệu.

Đề nghị tòa án phúc thẩm tuyên:

- Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 lập tại Phòng Công chứng K vô hiệu.

- Hủy hợp đồng số 3154 ngày 10/02/2011 giữa ông Dương Bá G và bà Dương Hương C, được Phòng Công chứng K chứng nhận và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 1.290.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị Tuyết E được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở đối với nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số công chứng 23610 ngày 14/10/2010 lập tại Phòng Công chứng K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3154 ngày 10/02/2011 được Phòng Công chứng K chứng nhận và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 193442 do Ủy ban nhân dân quận A cấp. Có cơ sở xác định bà Huỳnh Thị Tuyết E có ông Dương Bá G đại diện theo ủy quyền đã chuyển nhượng cho bà Dương Hương C quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc số 273/102 Đường N2, Phường M, quận A.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Theo bà E quan hệ giữa bà và ông G là quan hệ vay tiền không phải quan hệ mua bán, bà vay của ông G là 1.500.000.000 đồng nhưng tại công chứng khi làm hợp đồng mua bán ghi 1.700.000.000 đồng (cộng trước 200.000.000) tiền lời. Trong thời gian ba tháng bà có quyền chuộc lại căn nhà giá 1.700.000.000 đồng nhưng bà không có tiền. Sau hai tháng ông G yêu cầu bà trả tiền lời là 250.000.000 đồng nhưng bà không có tiền nên phải ký vào giấy nhận nợ của ông G. Sau đó, ông G lại yêu cầu bà xóa hợp đồng mua bán nhà và làm lại hợp đồng ủy quyền cho ông G tại Phòng Công chứng K được toàn quyền quyết định đối với căn nhà của bà tại số 103 (số cũ 237/79/14) Đường N2, Phường M, quận A trong thời hạn 05 năm. Tuy nhiên, bà E không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc bà vay mượn tiền của Ông G dẫn đến việc phải ký hợp đồng ủy quyền như bà trình bày. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E có ông Dương Bá G đại diện theo ủy quyền và bà Dương Hương C là hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư của bị đơn cho rằng ông G không thực hiện việc thông báo kết quả giao dịch. Ông G xác định đã thông báo cho bà E vì thủ tục đăng bộ đòi hỏi phải có sự kê khai thuế thu nhập cá nhân của bà E. Điều đó chứng minh bà E phải biết kết quả giao dịch. Xét lời trình bày trên là có cơ sở. Bà E kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại do xác lập hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ nên không thể chấp nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C đã cập nhật thay đổi về chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà E và các con của bà E vẫn sống trong căn nhà đã chuyển nhượng cho bà

C làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà C. Do đó, căn cứ Điều 451 của Bộ luật Dân sự năm 2005 có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H:

Theo đơn kháng cáo của ông Nguyễn Bảo T1 người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H thì căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông H và bà E. Bà E tự ý ủy quyền cho ông Dương Bá G chuyển nhượng tài sản chung nên giao dịch đó là vô hiệu. Đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2010 vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Khoản 1 Điều 24 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000, Điều 122 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Hủy hợp đồng số 3154 ngày 10/02/2011 giữa ông Dương Bá G và con Dương Hương C. Được Phòng Công chứng K chứng nhận và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 1.290.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị Tuyết E được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở đối với nhà số 237/79/14 Đường N2, Phường M, quận A.

Xét yêu cầu của các đương sự, căn cứ vào kết quả xác minh của công an Phường M, quận A trả lời Công văn 359/CV-TA ngày 10/6/2013 của Tòa án thì Bà Huỳnh Thị Tuyết E có chồng tên Nguyễn Văn T1 – sinh năm 1952, đến năm 1975 thì thất lạc, không rõ địa chỉ, có 02 người con chung. Đến năm 1982 bà E có chồng tên là Nguyễn Hữu H – sinh năm 1955, hiện tại không sống chung với bà E tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A, có 02 người con chung. Từ 14/2/2006 đến nay bà E chưa đăng ký kết hôn tại UBND Phường M, quận A. Có cơ sở xác định trước khi sống chung với ông H, bà E có chồng là ông Nguyễn Văn T1. Năm 1975, ông T1 và bà E thất lạc, đến năm 1982 bà E chung sống với Ông Nguyễn Hữu H khi chưa có bản án, quyết định về việc ly hôn với ông Nguyễn Văn T1 sống chung giữa bà E và ông H không phải hôn nhân thực tế theo Điều 35 Nghị quyết 35/2000/NQ-HĐTP. Mặt khác, ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc ông có góp tiền cho bà E mua căn nhà trên. Căn cứ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy cam kết ngày 27/8/2009 của các con bà E về việc xác nhận căn nhà trên là tài sản riêng của bà E có cơ sở xác nhận đây không phải là tài sản chung vợ chồng bà E và ông H. Như đã phân tích, hợp đồng ủy quyền liên quan không bị vô hiệu nên không chấp nhận việc ông H và bà E yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi làm hợp đồng vô hiệu. Như vậy, việc bà E ủy quyền cho ông G được quyền thay mặt bà E toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đối với nhà đất nêu trên là hợp pháp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H.

Ngày 15/12/2017, bà Huỳnh Thị Tuyết E có làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu nhập chứng cứ. Ngày 16/01/2018, Cơ quan Cảnh sát điều tra quận A có Công văn 370/CV – CQĐT về việc Chuyển giao tài

liệu theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn này Cơ quan điều tra xác định có ghi lời khai của bà Huỳnh Thị Tuyết E vào các ngày 04/11; 28/11 và 08/12/2011 và có ghi lời khai của ông U vào các ngày 23/11 và 24/11/2011. Tuy nhiên, những lời khai của bà E và ông U không được phía bên nguyên đơn thừa nhận.

Ngoài lời trình bày theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết E và đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H phía bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Hữu H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết E và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07 ngày 12/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân quận A;

- Sửa bản án số 1851/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 237/2017/QĐ-SCBSBA ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Bà Dương Hương C khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Tuyết E thực hiện nghĩa vụ giao nhà theo Hợp đồng mua bán nhà, trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận về việc thuê lại nhà. Ông Dương Bá G có yêu cầu độc lập về việc buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E trả số tiền đã vay. Ông Nguyễn Hữu H có yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông G. Do vậy, căn cứ Điều 450, Điều 471, Điều 492, Điều 581 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản và về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Hữu H do ông Nguyễn Bảo T1 làm đại diện hợp pháp về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 của Phòng Công chứng K, thấy:

Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng K đã tuân thủ các điều kiện về hình thức của hợp

đồng theo quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 48 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Về chủ thể của hợp đồng: Tại thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền, Bà E và Ông G có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Về nội dung của hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 có nội dung bà E ủy quyền cho ông G được quyền thay mặt bà E “toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), đồng thời nộp tất cả các khoản thuế, phí có liên quan đến quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất)”. Nội dung ủy quyền này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số H05612 do Ủy ban nhân dân quận A cấp ngày 09/5/2006, đăng ký thay đổi ngày 08/6/2006, bà E là chủ sở hữu căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A. Bà E nhận chuyển nhượng căn nhà này từ ông Tăng Văn G1 và bà Trần Thị Kim T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 964/HĐ-CNQSDĐ công chứng ngày 31/5/2006 tại Phòng Công chứng số M2. Căn cứ Phiếu xác minh ngày 10/6/2013 của Công an Phường M, quận A và lời khai của bà E thì bà E chung sống với ông Nguyễn Văn X1 không có đăng ký kết hôn, có 02 con chung, đến năm 1975 ông X1 bỏ đi, không rõ đi đâu. Căn cứ xác nhận ngày 08/8/2017 của Ủy ban nhân dân phường F, thành phố X, tỉnh Khánh Hòa thì ông H và bà E chung sống với nhau như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn đến năm 2000 và có 02 người con, nghĩa là trước khi chung sống với ông H thì bà E đã chung sống với người khác, chưa có quyết định ly hôn và từ năm 2000 trở về sau bà E không còn chung sống như vợ chồng với ông H. Theo quy định tại mục 1, điểm c.1 Nghị quyết số 02/2002/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì người đang có vợ hoặc chồng là “*người chung sống với người khác như vợ chồng từ trước ngày 03/01/1987 và đang chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn*”. Như vậy, ông H và bà E không phải là vợ chồng theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, tài sản bà E tạo lập không phải là tài sản chung của ông H và bà E. Căn cứ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của Bà E số 310/UBND-XN ngày 26/8/2009 của Ủy ban nhân dân Phường M, quận A và Giấy cam kết ngày 27/8/2009 của các con bà E, căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A là tài sản riêng của bà E nên bà E được toàn quyền định đoạt đối với tài sản này, không cần có sự đồng ý của ông H. Vì vậy, kháng cáo của ông H về việc bà E vi phạm điều cấm của pháp luật khi ủy quyền cho ông G được quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A là không có cơ sở chấp nhận.

Bà E cho rằng hợp đồng ủy quyền này là giao dịch giả tạo nhằm che dấu việc ông G cho bà vay tiền với lãi suất cao và việc ủy quyền là hình thức bà thế chấp căn nhà này cho ông G để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao dịch vay số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng và giấy biên nhận tiền bán nhà là giấy nhận nợ gốc, lãi là 2.171.800.000 đồng như bà đã trình bày. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

số 014766/HĐ-MBN ngày 21/4/2010 được lập tại Phòng Công chứng R, giấy biên nhận ngày 21/4/2010 do bà E, ông G cùng ký tên thể hiện bà E bán căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông G với giá 1.700.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và thuê lại nhà trong thời hạn từ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày ký. Trong thời gian này, nếu bà E có nhu cầu mua lại căn nhà trên thì bên mua ưu tiên bán lại nhà cho Bà E với giá như đã mua. Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng R ngày 04/10/2010, Giấy bán nhà và biên nhận tiền mua bán nhà ngày 04/10/2010 do bà E, ông G ký tên thể hiện ông G và bà E thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 014766/HĐ-MBN ngày 21/4/2010, đồng thời xác lập giao dịch mua bán căn nhà nêu trên với giá 2.200.000.000 đồng. Nội dung giấy bán nhà ngày 04/10/2010 cho thấy bà E đã nhận đủ số tiền bán nhà và ngoài ra còn vay của Ông G số tiền 250.000.000 đồng; thời hạn giao nhà là ngày 04/01/2011, nếu hết thời hạn này mà không giao nhà thì bà E phải trả tiền thuê nhà và thời hạn giao nhà cuối cùng là ngày 04/4/2011; trong thời gian từ ngày 04/10/2010 đến ngày 04/4/2011 nếu bà E có nhu cầu mua lại nhà thì ông G sẽ bán nhà lại cho bà E với giá 2.200.000.000 đồng và bà E phải trả tiền mua nhà, tiền vay và các khoản chi phí liên quan đến việc mua bán nhà. Các bên cũng thỏa thuận hình thức mua bán là đến phòng công chứng ký hợp đồng mua bán hoặc ký hợp đồng ủy quyền cho ông G được toàn quyền sử dụng căn nhà tùy theo nhu cầu của ông G. Ngày 14/10/2010, ông G và bà E ký hợp đồng ủy quyền số 23610 tại Phòng Công chứng K với nội dung bà E ủy quyền cho ông G thay mặt bà E toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, tặng cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất), đồng thời nộp tất cả các khoản thuế, phí có liên quan,... là hoàn toàn phù hợp với nội dung Giấy bán nhà và biên nhận tiền mua bán nhà ngày 04/10/2010 mà các bên đã ký kết. Bà E căn cứ biên bản định giá ngày 31/3/2017 định giá căn nhà là 2.828.818.868 đồng cao hơn giá chuyển nhượng tại giấy bán nhà để xác định bà chỉ vay tiền của ông G là không có cơ sở bởi các bên giao dịch mua bán nhà vào ngày 04/10/2010 và Điều 431 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định giá mua bán do các bên tự thỏa thuận. Bà Echo rằng bà đã bị Ông G ép buộc ký giấy bán nhà, giấy biên nhận, hợp đồng ủy quyền nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Mặc dù, tại các biên bản ghi lời khai ngày 16/11/2011 tại Công an quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, bà E khai ông G cho bà vay tiền với lãi suất cao và bà thế chấp nhà để bảo đảm nhưng đây chỉ là lời khai từ phía bà E, không có chứng cứ chứng minh. Lời khai của ông U cũng chỉ thể hiện ông U môi giới cho bà E vay của ông G số tiền 1.700.000.000 đồng, các bên đã đến Phòng công chứng làm hợp đồng mua bán nhà, Bà E viết giấy biên nhận số tiền 1.700.000.000 đồng, Ông G trả tiền môi giới cho ông U và ngoài lần giao dịch này ông U không biết, không chứng kiến ông G, bà E có giao dịch nào khác. Trong khi đó, tại phiên toà phúc thẩm ông G khai không biết ông U, bà E khai chính bà E trả tiền môi giới cho ông U và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014766/HĐ-MBN ngày 21/4/2010 với giá 1.700.000.000 đồng đã được các bên

thỏa thuận hủy bỏ và thay thế bằng giấy bán nhà ngày 04/10/2010 nên lời khai của ông U không phải cơ sở xác định bà E không bán nhà cho ông G .

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 được công chứng tại Phòng Công chứng K đúng trình tự, thủ tục luật định, các bên ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng thuộc sở hữu của người ủy quyền, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên đây là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H là đúng pháp luật, kháng cáo của bà E, ông H không có cơ sở.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Hữu H do ông Nguyễn Bảo T1 làm đại diện hợp pháp về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3154 ngày 10/02/2011 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E do ông Dương Bá G đại diện ủy quyền và bà Dương Hương C, thấy: Các đương sự không có yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3154 ngày 10/02/2011, do đó Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết về việc hủy hợp đồng này là đúng quy định.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn – Bà Dương Hương C buộc bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Bảo T1 phải giao căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thấy: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3154 ngày 10/02/2011 giữa Bà Huỳnh Thị Tuyết E do ông Dương Bá G đại diện ủy quyền và Bà Dương Hương C được công chứng tại Phòng Công chứng K thì bà E do ông G đại diện đã chuyển nhượng căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C với giá 200.000.000 đồng. Ngày 19/5/2011, bà C đã đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số H05612. Như vậy, bà C là người có quyền sử dụng đất và sở hữu căn nhà số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Giấy bán nhà và biên nhận tiền mua bán nhà ngày 04/10/2010 thể hiện bà E đã bán căn nhà này cho ông G, đã nhận đủ tiền bán nhà, các bên ký hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 thay cho hợp đồng mua bán nhà nên việc ông G ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C và thừa nhận bà C thay ông hợp thức hóa việc mua bán nhà là không trái với thỏa thuận của các bên tại Giấy bán nhà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3154 ngày 10/02/2011 đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung hợp đồng nên các bên có nghĩa vụ thực hiện. Tại phiên tòa, ông G, bà C đường N3 xác định bà C là chủ sở hữu căn nhà nên bà C có quyền được nhận nhà, yêu cầu bên bán giao nhà theo quy định tại Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại Điều 3 Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3154 ngày 10/02/2011 thỏa thuận về thời hạn giao nhà đất là ngay sau khi ký hợp đồng ngày 10/02/2011, tuy nhiên tại Giấy bán nhà và biên nhận tiền mua

bán nhà ngày 04/10/2010 bà E, ông G đã thỏa thuận thời hạn giao nhà là ngày 04/01/2011, nếu hết thời hạn này mà không giao nhà thì Bà E phải trả tiền thuê nhà và thời hạn giao nhà cuối cùng là ngày 04/4/2011; trong thời gian từ ngày 04/10/2010 đến ngày 04/4/2011 nếu bà E có nhu cầu mua lại nhà thì ông G sẽ bán nhà lại cho bà E. Như vậy, hạn chót bà E phải giao nhà là ngày 04/4/2011. Cho đến nay bà E không giao nhà là không thực hiện đúng thỏa thuận, gây thiệt hại cho bên mua nhà nên căn cứ Điều 451, Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005, yêu cầu của bà C buộc bà E, ông T1 phải giao nhà là có cơ sở chấp nhận.

[5]. Ngày 14/12/2013 Ông Nguyễn Hữu H có đơn rút một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông G. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Bà Dương Hương C rút yêu cầu buộc bà E phải trả tiền thuê nhà từ ngày 21/4/2010 cho đến thời điểm xét xử với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của các đương sự. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm lại tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không đòi tiền thuê nhà đối với bị đơn, không đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút của Ông Nguyễn Hữu H là không đúng quy định.

[6]. Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Dương Bá G buộc bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E phải trả nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, thấy: Căn cứ giấy mượn tiền ngày 10/10/2010 thể hiện bà E vay của ông G số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, có lãi. Hết thời hạn vay mà bà E không trả nợ cho ông G là vi phạm quy định tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, yêu cầu của ông G là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 “Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”; Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, lãi suất cơ bản là 9%/năm (0,75%/tháng), tiền lãi trong hạn bà E phải trả là: $250.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 3 \text{ tháng} = 5.625.000 \text{ đồng}$.

Căn cứ khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 “Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”, lãi suất nợ quá hạn là 9%/năm. Tòa cấp sơ thẩm tính lãi suất 13,5%/năm là không đúng. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A là có cơ sở. Bà E phải trả tiền lãi quá hạn là $250.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 06 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 18 \text{ ngày} = 149.250.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà E phải trả ông G là: $250.000.000 \text{ đồng} + 5.625.000 \text{ đồng} + 149.250.000 \text{ đồng} = 404.875.000 \text{ đồng}$.

Từ những nhận định trên đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có cơ sở, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Bà Huỳnh Thị Tuyết E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Hữu H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà E phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của bà C được Tòa chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ thanh toán cho ông G. Ông H phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà E, ông H trên 60 tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi, bà E, ông H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà E, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Huỳnh Thị Tuyết E. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1851/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 237/2017/QĐ-SCBSBA ngày 14 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn – bà Dương Hương C về việc buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E phải trả tiền thuê nhà từ ngày 21/4/2010 cho đến thời điểm xét xử với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Dương Hương C về việc buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Nguyễn Bảo T1 phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại số 103 Đường N2, Phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số H05612 do Ủy ban nhân dân quận A cấp ngày 09/5/2006, đăng ký thay đổi ngày 19/5/2011 cho bà Dương Hương C trong thời hạn 01 (một) tháng tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Hữu H về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 23610 ngày 14/10/2010 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết E và ông Dương Bá G do Phòng Công chứng K công chứng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Dương Bá G về việc buộc bà Huỳnh Thị Tuyết E trả số tiền 404.875.000 (Bốn trăm lẻ bốn triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Thi hành sau ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Tuyết E thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Ông Nguyễn Hữu H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Hoàn cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.500.000 đồng theo Biên lai số 00183 ngày 15/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Dương Hương C là 200.000 đồng theo Biên lai số 09551 ngày 15/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Dương Bá G là 6.250.000 đồng theo Biên lai số 00858 ngày 13/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Tuyết E theo Biên lai thu số 0002876 ngày 12/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Nguyễn Hữu H (do ông Nguyễn Bảo T1 nộp thay) theo Biên lai thu số 0002877 ngày 12/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận A;
- THADS quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T/22)

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

Nguyễn Thị Huyền