TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **48**/2022/DS-PT
Ngày: 29-8- 2022
Về việc: "Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền" và "Tranh chấp yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng QSH nhà ở và QSD đất ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Năng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hà Nam

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Tuyết Mai - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLPT- DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc: Tranh chấp chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và tranh chấp yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DS-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2021/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1970 - bà **Lê Thị Th** , sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ A (tổ cũ tổ B), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim A** , sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 30.7.2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lê V - Luật sư thuộc Công ty Luật - Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng, có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Tân Ngọc T**, sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ dân phố số 04, thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ X, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền số 01/2020-SCT/CK, ĐC ngày 15.5.2020), có mặt.

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

+ Ông **Võ Văn V**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ Q, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

+ Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1972 và bà **Hồ Thị A**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ F, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn D và bà Hồ Thị A: Bà **Lê Thị Mai H**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

+ **Ban giải phóng mặt bằng quận L**. Địa chỉ: Số Y, phường H quận L, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Bá D**, chức cụ: Chuyên viên, có mặt.

+ **Bà Đào Thị Cẩm Nh**. Địa chỉ: Số S, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông **Võ Đại P**, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

5. Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Kim A** , sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 30.7.2019 của nguyên đơn), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Do thiếu tiền trả nợ, nên ngày 14/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Võ Văn V viết Giấy cam kết đặt cọc để bán nhà và đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Tổ A (tổ cũ tổ B), phường H, quận L, Tp Đà Nẵng, đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 843678 ngày 17/3/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th . Giá trị mua bán nhà đất với số tiền 1.000.000.000đ, cùng ngày ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th đã nhận số tiền 500.000.000đ, hẹn đến ngày ra công chứng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th nhận số tiền còn lại 500.000.000đ. Đến ngày 22/9/2019 ông Võ Văn V viết giấy nhận

cọc mua bán đất, theo đó, ông Võ Văn V bán nhà, đất đã mua của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th cho ông Tân Ngọc Tvới số tiền 1.500.000.000đ, ông Võ Văn V và ông Tân Ngọc Tthống nhất đến ngày 26/9/2018 hai bên ra công chứng làm thủ tục ký chuyển nhượng nhà, đất nêu trên.

Ngày 26/9/2018 vợ chồng ông M, bà T ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Tuy nhiên do nhà đất bị giải tỏa nên không làm hợp đồng công chứng để chuyển nhượng. Ngày 26/9/2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Tân Ngọc T ký hợp đồng ủy quyền, đồng thời ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th nhận số tiền còn lại 500.000.000đ. Từ đó, ông Tân Ngọc T đã thay mặt vợ chồng ông M, bà T liên hệ với ban giải tỏa để làm thủ tục giải tỏa đền bù và tái định cư. Đến ngày 10.7.2019**,** ông Nguyễn Văn M gửi thông báo cho ông Tân Ngọc T về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hẹn ông T đến Văn phòng công chứng T để làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền nói trên nhưng ông Tân Ngọc T không đến. Từ trước đến nay, nhà và đất do gia đình ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th sử dụng, sở hữu hợp pháp không có bất kỳ xử lý nào của Nhà nước hay tranh chấp của bất kì cá nhân nào, vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th không biết quan hệ với ông Tân Ngọc T. Việc giao dịch giữa ông Võ Văn V với Tân Ngọc T và những người khác không liên quan tới nhà, đất của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 16.9.2018 của Văn phòng công chứng T, yêu cầu hủy toàn bộ các giao dịch trái pháp luật liên quan đến nhà đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ A, (tổ cũ tổ B) phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 843678 ngày 17/3/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đại diện nguyên đơn không có ý kiến và đại diện nguyên đơn cũng không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với số tiền đền bù, giải tỏa ông Tân Ngọc T đã nhận, cũng như số tiền 1.000.000.000đ ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th nhận của ông Võ Văn V nguyên đơn ông M, bà T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Bị đơn ông Tân Ngọc Tvà đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Do ông Tân Ngọc Tcó nhu cầu mua một thửa đất tại Đà Nẵng nên ông đã được người quen giới thiệu mua lại một thửa đất của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th . Ngày 14/9/2018 đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn V với giá là 1.000.000.000 đồng, hai bên đã viết giấy nhận cọc và hẹn ra công chứng. Ông V đồng ý bán lại cho ông T

với giá là 1.500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 26/9/2018 cùng với vợ chồng ông M bà T, ông T ra công chứng chứng thực về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất và kể cả tiền đền bù hỗ trợ và bố trí tái định cư.

Đến ngày 26/9/2018, ông T, ông V và vợ chồng ông M đến tại Phòng công chứng T, TP. Đà Nẵng để làm thủ tục công chứng. Nhưng công chứng viên đã giải thích cho chúng tôi là việc này không thể công chứng được vì đất đang ở trong dự án quy hoạch, đã có áp giá đền bù nên nếu ông M và bà T muốn bán thì phải uỷ quyền cho ông T liên lạc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền đền bù và bốc lô bố trí tái định cư theo quy định của các cơ quan nhà nước.

Khi ba bên xác lập Hợp đồng uỷ quyền đã thoả thuận về việc mua bán giữa ông M, bà T với ông T nhưng không viết giấy vì ông M, bà T đã viết giấy mua bán với ông V, đồng thời đã nhận đủ tiền nên ông M, bà T đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T, để ông T làm thủ tục với các cơ quan nhà nước. Do đó, kể từ khi uỷ quyền, ông M bà T đã chấm dứt quyền sở hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt thửa đất này.

Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T của ông M và bà T uỷ quyền cho ông T. Trong phạm vi Hợp đồng uỷ quyền đã nêu rõ: *Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp để vay vốn ....*

Vì vậy, không có lý do gì mà ông M và bà T yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền, bởi vì không có phần lỗi của ông T khi thực hiện Hợp đồng uỷ quyền này. Do đó, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng uỷ quyền. Đồng thời, ông T yêu cầu Toà án bác đơn khởi kiện hủy hợp đồng ủy quyền, đồng thời công nhận việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Tân Ngọc T.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh S đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tân Ngọc T cho rằng việc mua bán giữa ông Tân Ngọc T và ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A các bên thương lượng với nhau, không có tranh chấp. Vì vậy không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A và đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Mai H trình bày: Thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền phía bị đơn ông Nguyễn Thanh S. Vợ chồng ông D và bà A đã mua lại nhà và đất thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ A (tổ cũ B), phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 843678 ngày 17/3/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp với số tiền 2.100.000.000 theo Giấy nhận tiền cọc mua bán đất ngày

11/6/2019. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A và ông Tân Ngọc T. Đồng thời giải quyết các chính sách giải tỏa đền bù, tái định cư cho ông D, bà A.

Tuy nhiên tại bản trình bày ngày 21/3/2022 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A là bà Lê Thị Mai H cho rằng việc mua bán giữa ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị A hai bên đã tự thỏa thuận, không có tranh chấp. Vì vậy ông D, bà A không yêu cầu Tòa án giải quyết việc mua bán nêu trên. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án ông D, bà A cũng không có yêu cầu độc lập giải quyết trong vụ án.

- *Ông Võ Văn V trình bày:* Trước đây tôi có mua nhà, đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ 23B (mới 24), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông M, bà T với số tiền 1.000.000.000đ. Sau đó tôi có bán lại cho ông T 1.500.000.0000đ. Nay ông M, bà T kiện hủy hợp đồng ủy quyền, ông V đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc mua bán của tôi đã chấm dứt, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, chỉ đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán nhà, đất cho ông Tân Ngọc T và vợ chồng ông M, bà T là hợp pháp.

- *Bà Đào Thị Cẩm Nh - Công chứng viên Văn phòng công chứng T trình bày:* Vào ngày 26/9/2018 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Tân Ngọc T có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan và nội dung yêu cầu công chứng đều hợp pháp và không trái pháp luật nên bà Nh đã chứng nhận dưới sự đồng ý và tự nguyện của các bên yêu cầu công chứng. Giữa ông M, bà T và ông T có việc mua bán hay không bà Nh không biết. Nay có tranh chấp bà Nh đề nghị tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Đại diện Ban giải phóng mặt bằng quận L có ông Lê Bá D trình bày:*

Hồ sơ giải tỏa đền bù (thuộc dự án trục 1 Tây Bắc) nhà đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ A (tổ cũ B), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng đứng tên Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th vì ông M, bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đầu nhà đất được đền bù giải tỏa với số tiền 353.249.480đ, đến năm 2019 điều chỉnh theo giá mới và hỗ trợ thêm tổng cộng số tiền 821.742.100đ và ông M, bà T được bố trí 01 lô đất tái định cư đường 5m5 khu đô thị Tây Bắc 6 giai đoạn 2. Trên ủy quyền của ông M, bà T cho ông T, nên Ban giải phóng mặt bằng quận L chi cho ông T hai đợt với tổng số tiền 658.000.000đ. Nay Tòa án giải quyết vụ án, Ban giải phóng mặt bằng tạm ngừng việc cho trả tiền đền bù và bố

trí tái định cư. Đợi kết quả giải quyết của Tòa án, Ban giải phóng mặt bằng sẽ giải quyết sau.

- *Người làm chứng ông Võ Đại P trình bày:* Ông P là người môi giới cho Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th bán nhà, đất nêu trên cho ông V, sau đó ông V bán lại cho ông T. Ông P xác định việc mua bán là có thật và đề nghị Tòa án công nhận việc việc mua bán giữa ông M, bà T với ông T đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ A (tổ cũ B), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư luật sư Nguyễn Lê V trình bày luận cứ bảo vệ như sau:* Ngày 26/9/2018 vợ chồng Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Võ VănV đến Căn phòng công chứng T để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do nhà, đất này đã bị nhà nước thu hồi, giải tỏa nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Cũng trong ngày 26/9/2018, theo yêu cầu của ông V nên ông M, bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Tân Ngọc T. Do ông Tân Ngọc T không thực hiện đúng nghĩa vụ của người được ủy quyền. Do đó, ông M, bà T đã có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với ông Tân Ngọc T. Tại điều 3 của hợp đồng ủy quyền số 4105 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T quy định hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Theo khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự thì trường hợp uỷ quyền không có thù lao, bên được uỷ quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào. Như vậy, yêu cầu của ông M bà T về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 4105 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, bà T với ông V và giữa ông V với ông T luật sư Nguyễn Lê V trình bày:

Ngày 26/9/2018, ngay sau khi các bên ra Văn phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng thì hồ sơ nhà, đất này đã có quyết định giải tỏa đền bù của Ủy ban nhân dân thành phố, là thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật. Như vậy, ngay từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng T thì giao dịch này đã không được nhà nước cho phép, vi phạm điều cấm. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông M, bà T với ông V là vi phạm điều cấm nên giao dịch vô hiệu; sau đó ông V ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T và ông T chuyển nhượng cho ông D, bà A là

chuỗi hành vi trái pháp luật. Do vậy, không thể chấp nhận các giao dịch dân sự này, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Tân Ngọc T.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 73, điểm g khoản 1 Điều 40 và điểm c khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 562, Điều 569 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *"Tranh chấp yêu cầu chấp dứt hợp đồng ủy quyền"*.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc *"Tranh chấp yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở"*.

Xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Tân Ngọc T và ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th .

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tân Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th về việc *"Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở"*. Công nhận việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất tại Tổ A(tổ cũ B), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nhà, đất đã được cấp Giấy chững nhận quyền sử dụng đất CC 843678 ngày 17/3/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th (bên bán) và ông Tân Ngọc T (bên mua).

Bị đơn ông Tân Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền còn lại và lô đất tái định cư đường 5,5m tại Khu số 6 - Trung tâm đô thị Tây Bắc (Giai đoạn 2) và có nghĩa vụ làm các thủ tục để được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tân Ngọc T và nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Về án dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th phải chịu số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006071 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng vào ngày

Bị đơn ông Tân Ngọc T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ do bị đơn đã nộp

theo biên lai thu số 0006206 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng vào ngày

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - là ông Tân Ngọc T, đồng thời buộc ông Tân Ngọc Tphải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th số tiền bồi thường 658.000.000 đồng ông T đã nhận tại Ban giải phóng mặt quận L theo hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư nguyên đơn: Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - là ông Tân Ngọc T, đồng thời buộc ông Tân Ngọc Tphải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th số tiền bồi thường 658.000.000 đồng ông T đã nhận tại Ban giải phóng mặt quận L theo hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T. Còn quan hệ chuyển nhượng giữa ông M - bà T với ông V theo giấy đặt cọc ngày 14/9/2018 và số tiền 1.000.000.000 đồng sẽ được các bên giải quyết trong vụ án khác.

Luật sư bị đơn: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cũng như luận cứ của Luật sư Nguyễn Lê Vũ, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sữa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Chấm dứt hợp đồng".

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th với ông Tân Ngọc T có hiệu lực pháp luật.

Tuyên hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng T của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th ủy quyền cho ông T Ngọc T vô hiệu.

Công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất tại Tổ 24, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th với ông Tân Ngọc Tcó hiệu lực pháp luật. Ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù còn lại và nhận lô đất tái định cư đường 5,5m tại Khu số 6 - Trung tâm đô thị Tây Bắc (Giai đoạn 2) theo quy định pháp luật.

Ông M, bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000đ và phải chịu áp phí không có giá ngạch 300.000đ do yêu cầu phản tố của ông T được chấp nhận. Tổng cộng, ông M -bà T phải chịu 600.000đ án phí sơ thẩm. Do cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, do đó cần phải sửa án, nên ông M - bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã 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 tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Cẩm Nh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo cho rằng: Ngày 26/9/2018, ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th và ông Võ Văn V đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, thì *các bên mới được thông báo nhà đất này đã bị nhà nước thu hồi, giải tỏa* nên không thể mau bán chuyển nhượng. Vì vậy, ông V đã yêu cầu ông M, bà T ủy quyền cho ông Tân Ngọc T là người đi với ông V là các thủ tục liên quan đến hướng dân. Do ông V yêu cầu, nên ông M, bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Tân Ngọc T. Về nội dung ủy quyền, đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T cho rằng:

Cấp sơ thẩm đã cố tình trích dẫn một số nội dung ủy quyền có lợi cho ông T và đã bỏ qua, không xem xét nội dung rất quan trọng tại dòng thứ 8 trang 2 Hợp đồng ủy quyền: Nếu được bố trí tái định cư thì: *Đăng ký đất, nộp đủ số tiền còn nợ của lô đất trên theo quy định pháp luật và đúng thời hạn, làm các thủ tục để nhận đất tái định cư, ký hợp đồng và phụ lục Hợp đồng, nhận đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên A*.Trong ủy quyền nói trên không hề có bất cứ nội dung nào thể hiện việc ông M, bà T đồng ý chuyển nhượng tài sản cho ông Tân Ngọc T như nhận định của bản án sơ thẩm. Về tính hợp pháp trong việc chuyển nhượng tài sản giữa ông Thuận, bà Minh và ông V theo Giấy cam kết đặt cọc ngày 14/9/2018 đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật do đất đã bị Nhà nước thu hồi, thuộc trường hợp nhà nước không cho chuyển

nhượng, mua bán, là giao dịch vô hiệu tuyệt đối. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - là ông Tân Ngọc T, đồng thời buộc ông Tân Ngọc T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th số tiền bồi thường 658.000.000 đồng ông T đã nhận tại Ban giải phóng mặt quận L theo hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T.

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Trước hết, HĐXX cần làm rõ bản chất hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền). Xét thấy:

- Ngày 27/10/2016, UBND quận L, thành phố Đà Nẵng có Thông báo thu hồi đất số: 571/TB-UBND cho ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th , đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 65, tại phường H, quận L, thành phố Đà nẵng, diện tích đất dự kiến thu hồi 88.0m^2, để thực hiện dự án tuyến đường Trục I Tây Bắc (Đoạn từ nút giao thông Ngã Ba Huế đến Bệnh viện Ung thư - phạm vi nút giao thông đường Trục I Tây Bắc với QL1A đến đường Nguyễn An Ninh).

- Ngày 13/12/2016, tại biên bản kiểm kê bồi thường thiệt hại do Nhà nước thu hồi đất, có chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn M ký tên.

- Ngày 14/9/2018, bên bán ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th (bên chuyển dịch nhà đất gọi tắt là bên A) và bên mua ông Võ Văn V (bên nhận chuyển dịch nhà đất gọi tắt bên B) có ký giấy cam kết đặt cọc, với nội dung:

"Bên A đồng ý bán nhà và đất tại K296,, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, giá bán là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Thời gian và hình thức thanh toán: Đợt 1: Ngày 14/9/2018, bên B đặt cọc trước số tiền là : 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Thời gian bàn giao nhà và đất: Hai bên ra Công chứng thanh toán số tiền còn lại".

- Ngày 26/9/2018**,** tại Văn phòng công chứng T, ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th (bên A) ủy quyền cho ông Tân Ngọc T(bên B), có nội dung:

" *Bên B: Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp để vay vốn* (huỷ bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. *Giá cả, đối tượng và hình thức giao Bên B tự quyết định...*

Khi có chính sách giải tỏa đền bù của Nhà nước, bên B được thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với các cơ quan chức năng của Nhà nước để thực hiện các hành vi sau:

Được nhận tiền giải toả đền bù, nhận các chế độ liên quan đến việc giải toả (nếu có).

Nếu được bố trí đất tái định cư thì:

Đăng ký đất, nộp đủ số tiền còn nợ của lô đất trên theo quy định pháp luật và đúng thời hạn, làm các thủ tục để nhận đất tái định cư, ký hợp đồng và phụ lục Hợp đồng, nhận đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên A"

Hội đồng xét xử nhận thấy: Vợ chồng ông M, bà T cho rằng đã bán nhà đất cho ông Võ Văn V , tuy nhiên người mua nhà đất không phải là ông Võ Văn V mà là ông Tân Ngọc T, do không hiểu pháp luật, nên đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ nhà đất cho ông Tân Ngọc T, là không có căn cứ vì:

- Mặc dù ông M, bà T không trực tiếp chuyển nhượng nhà đất cho ông T nhưng tại thời điểm ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông M, bà T biết ông V đã bán nhà đất cho ông T nhưng không phản đối mà thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp với ông T. Do tài sản thuộc diện giải tỏa không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nên ông M, bà T thống nhất ký hợp đồng ủy quyền cho ông T và nhận giá trị chuyển nhượng nhà đất còn lại 500.000.000 đồng từ ông V, điều này đồng nghĩa với việc ông M, bà T thống nhất chuyển nhượng nhà đất cho ông T với hình thức ủy quyền nên đã nhận toàn bộ giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận.

- Việc vợ chồng ông M, bà T chuyển nhượng nhà, đất với số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T là có thật, nhưng do nhà đất nằm trong diện giải tỏa, điều này vợ chồng ông M - bà T đã biết từ trước chứ không phải như kháng cáo cho rằng: Tại phòng công chứng mới biết vì ngày 27/10/2016, UBND quận L đã có Thông báo thu hồi đất và ngày 13/12/2016, tại biên bản kiểm kê bồi thường thiệt hại do Nhà nước thu hồi đất có ông Nguyễn Văn M ký tên.

- Tại Văn phòng công chứng, hai bên mua bán đã biết nhà đất đã bị Nhà nước thu hồi, không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng được, nên thống nhất và tự nguyện lập hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Xét một cách khách quan và toàn diện bản chất của Hợp đồng ủy quyền là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu 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. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà T với ông T là có căn cứ.

Ngoài ra, đây là giao dịch không tuân thủ về hình thức, tuy nhiên bên mua là ông T đã giao 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho bên bán là vợ chồng ông M, bà T. Điều này, trong giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn thừa nhận. Như vậy, ông T đã thực hiện 100% nghĩa vụ, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà T với ông T là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Ông T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền còn lại và nhận lô đất tái định cư đường 5,5m tại Khu số 6 - Trung tâm đô thị Tây Bắc (Giai đoạn 2) là đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà T không có cơ sở, nên không được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và căn cứ vào quy định tại Điều 562 và Điều 569 Bộ luật Dân sự do hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th với ông Tân Ngọc T là hợp đồng ủy quyền không có thù lao, nên chấp nhận bên ủy quyền có quyền chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào là chưa đúng với bản chất hợp đồng ủy quyền như đã nhận định và phân tích trên, mà cần phải tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn M, ông bà Lê Thị Th với ông Tân Ngọc Tlà vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 mới đúng. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm sẽ sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Th đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Tân Ngọc T đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Võ Văn V, ông Nguyễn Văn D và bà Hồ Thị A có khai trước đây có quan hệ mua bán với ông Tân Ngọc T thể hiện tại các giấy đặt cọc. Tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu độc lập và thỏa thuận tự giải quyết, không có tranh chấp đối với số tiền đã mua bán, nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án, nên án phí sửa lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu phản tố của ông Tân Ngọc T được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tổng cộng, ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006320 ngày 26/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th còn phải tiếp tục nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu phản tố của ông Tân Ngọc T được chấp nhận nên ông Tân Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Tân Ngọc T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006497 ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Th không được chấp nhận, nhưng cấp phúc thẩm sửa án do có liên quan đến nội dung kháng cáo, nên ông M - bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông M - bà T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000951 ngày 11/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124 và Điều 129 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th đối với ông Tân Ngọc T về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T"*.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tân Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th về việc: *"Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở"*.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th .

Xử:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 4150 ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th với ông Tân Ngọc T là vô hiệu.

2. Công nhận việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại Tổ A (tổ cũ B), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa bên bán là ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th với bên mua là ông Tân Ngọc T.

3. Ông Tân Ngọc T được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù còn lại và nhận lô đất tái định cư đường 5,5m tại Khu số 6 - Trung tâm đô thị Tây Bắc (Giai đoạn 2) và có nghĩa vụ làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tân Ngọc T.

4. Về án dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0006320 ngày 26/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th còn tiếp tục nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tân Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Tân Ngọc T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006497 ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn M - bà Lê Thị Th số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000951 ngày 11/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Đà Nẵng

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

- Chi cục THADS quận L
- TAND quận L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Thúy Năng