

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 191/2023/DS-PT

Ngày 25-5-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu bồi
thường thiệt hại.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Nguyễn Thành Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 270/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 403/QĐ-PT ngày 20/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/QĐ-PT ngày 12/01/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/QĐ-PT ngày 09/02/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 90/QĐ-PT ngày 27/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: số 28C1, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954; địa chỉ: số 57 đường A5, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2022), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962; địa chỉ: số 103/14/3 N, khu phố 3, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Võ Trọng N, sinh năm 1969; địa chỉ: số B001/1E khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1947; địa chỉ: số 4, đường N, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ liên hệ: số B3/6 chung cư L, Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công T1: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: số 39 đường số 2, tổ 23, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Trung T2, sinh năm 1953; địa chỉ: số 180 N, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trung T2: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988; địa chỉ: số 82, đường số 2, khu nhà tái định cư C, tổ 21, khu 3, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Lê Duy L1, sinh năm 1967; địa chỉ: số 28 đường C1, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Q; địa chỉ: số 122, T, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T); địa chỉ: số 10/8 khu phố Bình Quới B, phường Bình Chuẩn, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng T (nay là văn phòng công chứng P); địa chỉ: số 454, N, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 240 N, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công T1, ông Nguyễn Trung T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện; quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà L là chủ sử dụng diện tích 330m² đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 01, Ô 20, Lô A12, tọa lạc tại khu dân cư An Phú, xã An Phú, huyện Thuận An (nay là phường An Phú, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp số H 00549/KDC – AP ngày 20/3/2009. Bà L đã xây dựng nhà ở (một trệt hai lầu) và nhà trọ, ki ốt cho thuê.

Do Bà L thường xuyên làm ăn, sinh sống ở Nga nên không có điều kiện quản lý nhà, đất và cần người trong nước hỗ trợ vốn làm ăn khi cần. Vì vậy, bà đã lập Hợp

đồng ủy quyền ngày 04/4/2013 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy quyền cho chị gái là bà Nguyễn Thị T thay mặt bà quản lý nhà đất; thế chấp vay vốn khi bà cần.

Ngày 01/04/2014, Bà L về Việt Nam sinh sống, nên yêu cầu bà T hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền nêu trên, trả lại giấy tờ nhà, đất cho bà, nhưng bà T không trả, có ý định chiếm nhà, đất của bà nên bà đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường An Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi bà T cư trú.

Cùng ngày 01/4/2014 và ngày 04/4/2014 bà T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T2 nhà, đất của Bà L theo các nội dung mà Bà L đã ủy quyền cho bà T. Ngày 07/4/2014, ông T2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Công T1 với giá 3.300.000.000 (ba tỷ ba trăm triệu) đồng. Ngày 10/4/2014, Ông T1 và ông T2 đã tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương. Ngày 12/4/2014, bà T, ông T2 đã lập biên bản bàn giao toàn bộ nhà đất cho Ông T1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông T1 đã giao cho ông T2, bà T số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, còn lại 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng hai bên sẽ giao nhận sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Ông T1. Tuy nhiên, việc sang tên chưa xong do có tranh chấp.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền do bà và bà T lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04/4/2013 (số công chứng: 002785).

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông T2 lập Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01 và 04/4/2014 (số công chứng: 002114)

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 và Ông T1 lập ngày 07/4/2014.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 và Ông T1 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương vào ngày 10/4/2014 (số công chứng 1623; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD).

- Buộc Ông T1 phải giao trả cho bà đất và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng phần đất có diện tích 330m² (thuộc thửa đất số 91; tờ bản đồ số 01, ô 20, lô A12) tọa lạc tại khu dân cư An Phú, xã An Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/3/2009; trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

- Yêu cầu Ông T1 trả cho Bà L số tiền mà Ông T1 đã thu cho thuê các công trình trên đất số tiền tạm tính từ tháng 8/2014 đến khi Tòa xét xử sơ thẩm lại vụ án tính khoảng tháng 01/2022 là 89 tháng x 30.000.000 đồng/ tháng.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà T thống nhất lời khai của Bà L về mối quan hệ giữa bà T và Bà L là chị em ruột, hai bên có ký hợp đồng ủy quyền nhà đất như Bà L trình bày. Ngày 01/4/2014, bà T và ông T2 ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố

Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng này, bà T ủy quyền lại cho ông T2 được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất (có nhà gắn liền với đất, được Bà L ủy quyền) cho bất kỳ ai.

Ngày 07/4/2014, ông T2 và Ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không có công chứng, chứng thực), có nội dung ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho Ông T1 nhà, đất (của Bà L ủy quyền) với giá là 3.300.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.000.000 đồng, sau khi các bên ký hợp đồng công chứng Ông T1 sẽ thanh toán tiếp 2.500.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngày 10/4/2014, Ông T1 và ông T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương, nội dung ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho Ông T1 toàn bộ nhà, đất nêu trên với giá 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng được thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Thực tế, Ông T1 đã thanh toán cho ông T2 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 300.000.000 đồng.

Ngày 12/4/2014, ông T2 đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho Ông T1. Bà T có làm chứng việc giao nhận nhà, đất này. Sau đó, bà T đã thông báo cho Bà L biết việc bà T và ông T2 đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Ông T1. Bà T đã nhiều lần gửi thông báo cho Bà L biết việc bà T và ông T2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho Ông T1, đề nghị Bà L đến gặp bà T để giải quyết những gút mắc, nhưng Bà L không đến. Bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L, yêu cầu Bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với Ông T1 để Ông T1 hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà T cho rằng đã trả nợ thay cho Bà L với tổng số tiền là 3.599.336.899 đồng, trừ đi số tiền 3.300.000.000 đồng tiền bán nhà, đất cho Ông T1 thì Bà L còn nợ bà số tiền là 299.336.899 đồng.

Ngày 15/5/2020, bà T có yêu cầu phản tố buộc Bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 04/4/2013. Ngày 19/9/2020, bà T có yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu Bà L phải thanh toán 700.000 đồng (phí ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền) và số tiền 1.935.890.432 đồng, gồm các khoản bà T đã trả thay Bà L cho các ngân hàng, như sau:

- Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) theo Hợp đồng tín dụng số BCH.CN.64.250413/TT ngày 06/5/2013 với số tiền 1.000.343.232 đồng (trong đó 900.000.000 đồng nợ gốc).

- Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) phòng giao dịch Dĩ An theo Hợp đồng tín dụng số 0355/HDTD1-CN ngày 08/8/2013 với số tiền gốc và lãi suất là 519.736.000 đồng (nợ gốc 500.000.000 đồng).

- Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam (VIB) theo Hợp đồng tín dụng số 0127/HDTD1-VIB640/13 ngày 09/8/2013 với số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi suất là 15.810.788 đồng.

- Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T2 trình bày:

Ngày 31/3/2014, bà T có vay ông T2 850.000.000 đồng để trả ngân hàng, hai bên thoả thuận sau khi bà T giải chấp giấy tờ nhà, đất của Bà L tại Ngân hàng ACB, bà T sẽ ủy quyền lại cho ông T2 được toàn quyền đối với nhà, đất này. Ngày 01/4/2014, bà T ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy quyền cho ông T2 được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho nhà, đất nêu trên.

Ngày 10/4/2014, ông T2 và Ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, nội dung ông T2 chuyển nhượng cho Ông T1 diện tích đất 330m² của Bà L với giá 500.000.000 đồng, thanh toán trước 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng được thanh toán sau khi thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoàn tất. Thực tế, trong ngày 10/4/2014, Ông T1 đã thanh toán cho ông T2 2.500.000.000 đồng và ông T2 và bà T đã bàn giao nhà, đất (và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho Ông T1. Ông T2 giao lại cho bà T 2.130.000.000 đồng là số tiền sau khi trừ 850.000.000 đồng bà T vay của ông T2 và 20.000.000 đồng tiền lãi.

Ông T2 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền ký ngày 01 và ngày 03/4/2014 giữa ông T2 và bà T là hợp pháp; yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu của Bà L về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 04/4/2014 giữa bà T và ông T2.

- Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tham tố tụng, ông Nguyễn Công T1 trình bày:

Ngày 10/4/2014, ông và ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương. Theo hợp đồng, ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích 330m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 01, ô 20, lô A12, tọa lạc tại khu dân cư An Phú, thành phố T (là tài sản Bà L ủy quyền cho bà T. Bà T ủy quyền cho ông T2) với giá 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng, thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng thực tế là 3.300.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Ngày 10/4/2014, sau khi ký hợp đồng công chứng, ông đã giao tiếp cho ông T2 2.500.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông đã giao cho ông T2 tính đến ngày 10/4/2014 là 3.000.000.000 đồng. Ngày 12/4/2014, ông T2 đã bàn giao đất, tài sản trên đất, các giấy tờ có liên quan và chìa khóa nhà cho ông. Hai bên có lập biên bản bàn giao nhà đất, có bà T làm chứng.

Ngày 24/4/2014, khi ông tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết Bà L đã gửi đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông T2.

Ngày 09/6/2014, Ông T1 có đơn yêu cầu độc lập buộc Bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/4/2014 giữa ông và ông T2.

Ngày 31/7/2020, Ông T1 bổ sung yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng không có công chứng) ngày 07/4/2014, giữa ông và ông T2. Buộc Bà L phải tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất (không công chứng) ngày 07/4/2014 giữa ông và ông T2.

Ông T1 xác định do tài sản gắn liền với đất chưa được cấp quyền sở hữu, nên hai bên chỉ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với tài sản gắn liền với đất lập hợp đồng riêng, gồm có một căn nhà ở, 07 kiot và 11 phòng trọ. Ông thu tiền cho thuê phòng trọ, kiot hàng tháng, nhưng những người thuê không ổn định, lúc có lúc không; việc cho thuê không lập hợp đồng; giá cho thuê kiot mỗi tháng 1 triệu đến 1,5 triệu đồng/01 kiot; giá cho thuê phòng trọ mỗi tháng 700.000 đồng/phòng.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T2 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương, ngày 10/4/2014 là hợp pháp; công nhận diện tích 330m² đất và tài sản gắn liền với đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T2. Ông đồng ý thanh toán tiếp số tiền 300.000.000 đồng cho ông T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Duy L1 trình bày:

Ông và Bà L là vợ chồng và đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 135/2013/QĐST-HNGĐ ngày 23/4/2013 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; về tài sản chung của vợ chồng giữa ông và Bà L là nhà và đất đang tranh chấp, hai bên tự thỏa thuận., không yêu cầu Tòa án giải quyết, vì đã thống nhất để cho con. Việc Bà L tự ý ủy quyền cho bà T toàn quyền quyết định đối với tài sản này là không đúng. Do đó, ông thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của Bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Q trình bày:

Ngày 01 và 04 tháng 4 năm 2014, Văn phòng Công chứng Q có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) số công chứng 002114, quyền số 04 đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 01, Ô 20, Lô A12 tọa lạc tại khu dân cư An Phú, xã An Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 188899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00549/KDCAP-Ap do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 20/3/2009, trong đó: bên ủy quyền là Bà L do bà T đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 002785 do Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 04/4/2013. Bên nhận ủy quyền là ông T2. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền này là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng công chứng P) trình bày:

Văn phòng Công chứng T có công chứng Hợp đồng ủy quyền do Bà L và bà T yêu cầu vào ngày 04/4/2013, số công chứng 002785. Việc công chứng hợp đồng này hoàn toàn đúng trình tự thủ tục theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng T) trình bày:

Văn phòng Công chứng B có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2014 đối với thửa số

91, tờ bản đồ số 01, Ô 20, Lô A12 tọa lạc tại khu dân cư An Phú, xã An Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 188899, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00549/KDCAP-Ap do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 20/3/2009.

Bên chuyển nhượng là Bà L (do bà T đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 002785 do Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 04/4/2013). Bà T ủy quyền lại cho ông T2 theo Hợp đồng ủy quyền số 002114, quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 01 và 04/4/2014) và bên nhận chuyển nhượng là Ông T1. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; công chứng viên đã kiểm tra các giấy tờ và công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do đó, việc công chứng hợp đồng ủy quyền này là đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử (tóm tắt) như sau:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà L đối với bị đơn bà T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông T1, ông T2 về việc: Bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà T lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04/4/2013 (số công chứng: 002785).

- Hợp đồng ủy quyền do bà T và ông T2 lập Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01 và 04/4/2014 (số công chứng: 002114) vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 và Ông T1 lập ngày 07/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và Ông T1 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương vào ngày 10/4/2014 (số công chứng 1623; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Buộc Ông T1 có trách nhiệm giao trả cho Bà L phần đất diện tích 330m² thuộc thửa số 91, ô 20, lô A12 tọa lạc tại khu dân cư An Phú, xã (nay là phường) An Phú, huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/3/2009 cho Bà L, cùng tài sản trên đất là nhà ở (một trệt, hai lầu) có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, nền gạch men, mái bằng; nhà trọ + kiot có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tole có gác xép, mái che (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc Ông T1 trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00549/KDC-AP cấp ngày 20/3/2009 cho Bà L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Bà L về việc buộc Ông T1 bồi hoàn số tiền thu từ các phòng trọ và kiot, cụ thể: Buộc Ông T1 có trách nhiệm trả cho Bà L số tiền là 1.565.200.000 đồng (86 tháng x 18.200.000 đồng/tháng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn Bà L về việc buộc Ông T1 bồi hoàn số tiền 1.014.800.000 đồng [(số tiền không được chấp nhận 11.800.000 đồng/ tháng (30.000.000 đồng yêu cầu – 18.200.000 đồng có căn cứ chấp nhận) x 86 tháng].

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà T đối với Bà L.

Bà L có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà T đòi Bà L phải trả số tiền 1.935.890.432 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 01-04/4/2014 là hợp pháp.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Ông T1 về việc buộc Bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2014 giữa ông T2 và Ông T1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2014 không công chứng giữa ông T2 và Ông T1.

7. Buộc bà T có trách nhiệm trả lại cho Ông T1 số tiền 3.000.000.000 đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 trả lại cho Ông T1 số tiền 300.000.000 đồng và 1.575.000 đồng tiền lãi (do Ông T1 nộp tại cơ quan thi hành án Quận 12 theo Biên lai thu số 03037, 03038 ngày 23/6/2017) và lãi phát sinh (nếu có).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 5 năm 2022, bị đơn là bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông T1 có đơn kháng cáo; ngày 08 tháng 6 năm 2022 nguyên đơn là Bà L có đơn kháng cáo; ngày 13 tháng 6 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T2 có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Bà T, Ông T1 và ông T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (phần Tòa án không chấp nhận một phần yêu cầu Ông T1 thanh toán tiền cho thuê tài sản).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ lời khai của ông L1 xác định đây là tài sản chung của vợ chồng để cho Bà L đứng tên tạo nguồn thu nhập nuôi con. Trong hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền thì không có ý kiến của ông L1. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu do tài sản chung của vợ chồng chưa chia. Trường hợp này phải tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu (không phải tuyên hủy hợp đồng). Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hợp đồng vô hiệu một cách triệt để. Các đương sự trong vụ án chưa có yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử tách phần giải quyết hợp đồng vô hiệu giải quyết bằng vụ án khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án về cách tuyên và tách giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định, nội dung và hình thức đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ, nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các vấn đề về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng, việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (phần Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Ông T1 bồi hoàn một phần tiền thu lợi từ việc cho thuê tài sản của nguyên đơn, số tiền là 1.014.800,000 đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung, xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 002785 ngày 04/4/2013 tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng công chứng P (sau đây viết tắt là Hợp đồng ủy quyền 002785). Yêu cầu này của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Bị đơn có yêu cầu phản tố: yêu cầu buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền 002785, buộc nguyên đơn phải trả 700.000 đồng (tiền chi phí ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền). Yêu cầu phản tố này của bị đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần (phần yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thù lao 700.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền 002785 và tuyên chấm dứt hợp đồng này. Bị đơn kháng cáo.

Xét thấy: Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều có lời khai thống nhất với nhau về nội dung ủy quyền, thời hạn ủy quyền, hình thức và ngày ký Hợp đồng ủy quyền 002785 như đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo lời khai của nguyên đơn thì mục đích nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn là do nguyên đơn đi làm ăn (buôn bán) ở Nga, để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng, thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng phục vụ việc làm ăn của nguyên đơn, nên nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn như nội dung hợp đồng ủy quyền nêu trên. Lời khai này của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận, cụ thể là tại văn bản trình bày ý kiến của bị đơn thể hiện: việc Bà L lập hợp đồng ủy quyền nêu trên là có nguyên do rõ ràng. Cụ thể: tôi và Bà L là chị em ruột, vì là chị em nên tôi và Bà L tin tưởng lẫn nhau, Bà L sang Nga làm ăn, buôn bán (buôn bán quần áo), tôi ở Việt Nam hỗ trợ, giúp đỡ Bà L giải quyết một số công việc làm ăn của Bà L như vay tiền, chuyển

tiền cho Bà L (mỗi lần Bà L cần vốn làm ăn), trả nợ vay Ngân hàng cho Bà L; trả lương cho nhân công (người làm việc cho Bà L ở Nga nhưng trả lương cho thân nhân của họ ở Việt Nam) nên đã ủy quyền cho tôi định đoạt tài sản (thửa đất số 91) nêu trên. Thực tế, tôi đã thực hiện những công việc nêu trên cho Bà L. Chính vì sự tin tưởng và sự thỏa thuận hợp tác nêu trên, tôi mới đồng ý hợp tác hỗ trợ Bà L xử lý các vấn đề tài chính và giải quyết các công nợ cho Bà L ở Việt Nam (bút lục 567, 568); tại đơn yêu cầu phản tố, bị đơn có lời khai tương tự lời khai trên (bút lục 564, 565, 566).

Thực tế trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, ngày 06/5/2013, bị đơn đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Á Châu (ACB) để vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng và thế chấp tài sản được nguyên đơn ủy quyền. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 700.000.000 đồng cho bị đơn. Tại biên bản đối chất ngày 15/4/2021, nguyên đơn thừa nhận số tiền này bị đơn vay giùm nguyên đơn, đúng mục đích ủy quyền.

Ngày 01/4/2014, bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho ông T2 với nội dung tương tự hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn, được Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng. Phát hiện việc này, ngày 06/4/2014, nguyên đơn gửi đơn trình báo đến UBND phường An Phú và ngày 07/4/2014 nguyên đơn gửi đơn đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Thuận An (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương) để ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất ủy quyền, đồng thời nguyên đơn khởi kiện vụ việc tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và buộc bị đơn giao trả lại tài sản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền 002785 là có căn cứ.

[2.2] Hợp đồng ủy quyền 002785 là loại hợp đồng ủy quyền có thù lao, theo quy định tại Điều 588 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì nguyên đơn (bên ủy quyền) được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào. Khi chủ sở hữu tài sản ủy quyền cho người khác quản lý, định đoạt tài sản của mình không có nghĩa là chủ sở hữu từ bỏ quyền sở hữu tài sản của mình, đặc biệt trong trường hợp này nguyên đơn và bị đơn là chị em ruột; nguyên đơn cần sự hỗ trợ của bị đơn trong công việc nguyên đơn làm ăn ở Nga. Hơn ai hết bị đơn phải là người thấu hiểu mục đích và mong muốn của nguyên đơn trong việc ủy quyền này. Thực tế, sau khi nhận ra nguy cơ mất tài sản là nhà, đất ủy quyền cho bị đơn thì nguyên đơn đã thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình theo quy định của pháp luật (gửi đơn ngăn chặn việc giao dịch nhà đất đến chính quyền địa phương, khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Vì vụ việc có tính chất phức tạp, nên kéo dài đến nay và đã qua nhiều cấp Tòa án xét xử, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý chí và có lời khai thống nhất về nội dung và mục đích ủy quyền, việc thực hiện hợp đồng ủy quyền và nguyên đơn đã thực hiện biện pháp bảo vệ tài sản của mình trong quá trình nhiều năm. Về pháp lý khi các bên ký vào hợp đồng ủy quyền có thù lao, buộc bị đơn phải biết việc nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào và bị đơn là người được ủy quyền phải ý thức thực hiện hợp đồng một cách thiện chí, trung thực, đúng nội dung, phạm vi ủy quyền, không được gây thiệt

hại cho người ủy quyền. Vì vậy, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền 00785 ngày 04/4/2013 là không có căn cứ.

[2.3] Xét nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền thù lao 700.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền là phù hợp quy định của pháp luật (Điều 588 Bộ luật Dân sự năm 2005 tương ứng Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn và ông T2 lập tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh vào các ngày 01 và ngày 04/4/2014 (số công chứng: 002114) do vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

Theo lời trình bày của ông T2, ngày 31/3/2014 bị đơn vay của ông T2 số tiền 850.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và bị đơn cam đoan dùng tài sản được nguyên đơn ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay này, đồng ý để ông T2 chuyển nhượng thửa đất số 91 cho bên thứ ba. Do đó, ngày 01 và ngày 04/4/2014 bị đơn và ông T2 lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung bị đơn ủy quyền cho ông T2 toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên.

Xét thấy, giấy vay tiền ngày 31/03/2014 có chữ ký của người cho vay tiền là ông T2 và người vay là bị đơn (tại phiên tòa sơ thẩm Ông T1 thừa nhận giấy này do Ông T1 viết) có nội dung: *“Hôm nay ngày 31 tháng 03 năm 2014. Tôi tên là Nguyễn Thị T, sinh năm 1962. CMND số 29050141 cấp ngày 10-08-2015, tại CA Tây Ninh. Tôi có vay của ông Nguyễn Trung T2, sinh năm 1953, CMND số 168167395 cấp 10-03-2012 tại CA Hà Nam, số tiền vay là 850.000.000 đồng. Tôi cam đoan dùng tài sản đã được ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số 2785 ngày 04-04-2013 tại Văn phòng Công chứng T Tp Hồ Chí Minh và hợp đồng ủy quyền số 2114, quyển số 4 ngày 1- 4 tháng 04 năm 2014 tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh) là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 01 (Ô20, Lô A12), địa chỉ khu dân cư An Phú, xã An Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương, để bảo đảm cho khoản vay này. Tôi đồng ý để ông Nguyễn Trung T2 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên thứ ba với giá cả thỏa thuận. Số tiền chuyển nhượng được sẽ được ông T2 giao lại cho tôi, để tôi trả các khoản nợ khác liên quan”*. Xét thấy, lời khai của ông T2 và bị đơn không đúng sự thật, bởi lẽ giấy vay tiền được lập ngày 31/3/2014 nhưng trong nội dung giấy vay tiền nêu trên đã ghi được số, ngày hợp đồng công chứng (là ngày 04/4/2014 tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, đây là một giao dịch giả tạo nhằm mục đích có lợi cho bị đơn và Ông T1, vì thực tế Ông T1 và bị đơn chung sống với nhau như vợ chồng.

Mặt khác, ngày 12/01/2014, giữa Ông T1 và bị đơn lập giấy cam kết với nội dung bị đơn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần tài sản nhà đất nêu trên cho Ông T1 với giá 3.300.000.000 đồng, Ông T1 đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Trong khi đó, ngày 31/3/2014 Ông T1 lại là người viết giấy vay tiền giữa bị đơn với ông T2 có nội dung ông T2 cho bị đơn vay tiền và bị đơn dùng tài sản (cũng chính là nhà, đất đã cam kết chuyển nhượng cho Ông T1) để đảm bảo khoản vay là không phù hợp với thực tế khách quan. Mặt khác, như phân tích ở phần trên giữa nguyên đơn và bị

đơn đã phát sinh tranh chấp, không còn cùng ý chí trong việc ủy quyền, thực hiện việc ủy quyền; nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, bị đơn biết điều này nhưng vẫn lập văn bản ủy quyền cho ông T2 là nhằm tẩu tán tài sản được ủy quyền. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn và ông T2 lập tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01 và ngày 04/4/2014 (số công chứng: 002114) do vô hiệu là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 và Ông T1 lập ngày 07/4/2014; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T2 và Ông T1 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương vào ngày 10/4/2014 (số công chứng 1623). Buộc Ông T1 phải giao trả cho nguyên đơn đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất diện tích 330m²; trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Yêu cầu này của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

Xét thấy, căn cứ trên hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 04/4/2014 giữa bị đơn và ông T2, ngày 07/4/2014, ông T2 và Ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không công chứng), thể hiện ông T2 đã đồng ý chuyển nhượng cho Ông T1 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, giá là 3.300.000.000 đồng, đặt cọc trước 500.000.000 đồng, sau khi các bên ký hợp đồng công chứng, Ông T1 sẽ thanh toán tiếp 2.500.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng sẽ thanh toán ngay sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Như đã nhận định, việc bị đơn vay tiền ông T2 và dùng tài sản của nguyên đơn để đảm bảo khoản vay là giao dịch giả tạo. Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bị đơn nghĩa là bị đơn không còn quyền đối với tài sản của nguyên đơn. Đồng thời tại hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 04/4/2014, bị đơn ủy quyền cho ông T2 đối với diện tích đất, không ủy quyền tài sản gắn liền với đất. Nhưng ông T2 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T1, chuyển nhượng tài sản trên đất là không đúng.

Ngày 10/4/2014, Ông T1 và ông T2 tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương, với nội dung ông T2 đã đồng ý chuyển nhượng cho Ông T1 toàn bộ phần đất với giá 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng được thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ông T1 khai đã thanh toán tiếp cho ông T2 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 300.000.000 đồng. Nhưng, tại phiên tòa sơ thẩm ông T2 khai không nhận tiền chuyển nhượng từ Ông T1 mà chỉ nhận tiền vay do bị đơn trả, lời khai này mâu thuẫn với lời khai trước đây và mâu thuẫn với giấy biên nhận tiền giữa Ông T1, ông T2.

Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của Ông T1 cho rằng nguyên đơn phải thông báo cho bên thứ ba biết về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền bằng văn bản nhưng không thông báo, nên việc ủy quyền giữa nguyên đơn và ông T2 có hiệu lực. Thấy rằng, việc nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 06/4/2014 để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/4/2013 với bị đơn, điều đó cho thấy trước thời điểm nộp đơn khởi kiện thì nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh mâu thuẫn về tình cảm và xung đột về quyền lợi liên quan đến hợp đồng ủy quyền này. Bị đơn biết điều

đó nhưng vẫn ủy quyền cho ông T2, và việc ủy quyền cho ông T2 như nhận định ở phần trên là không đúng, thời điểm nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bị đơn thì bị đơn chưa có thông báo nào cho nguyên đơn biết việc ủy quyền chuyển nhượng cho ông T2, Ông T1, nên nguyên đơn không phải có nghĩa vụ thông báo cho người thứ ba. Ngoài ra, theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công an phường Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/11/2014 thể hiện: “Đ/s Nguyễn Thị T, sn 1962. HKTT: 1033/14/3, Tổ 4, KP 3, P Tân Chánh Hiệp, Quận 12 từ ngày 18/3/2011 đến khoảng tháng 9/2014 đã bán nhà chuyển đi nơi khác không rõ địa chỉ. Đ/s Nguyễn Công T1, có lưu trú tại địa chỉ 1033/14/3, Tổ 4, KP 3, P Tân Chánh Hiệp, Q.12 nhưng không đăng ký tạm trú đến khoảng tháng 9/2014 cùng chuyển đi với gia đình đ/s Nguyễn Thị T”. Như vậy, Ông T1 không thể không biết việc nguyên đơn không đồng ý đối với việc chuyển nhượng tài sản này, nhưng vẫn thực hiện. Thực tế việc Ông T1 và bị đơn không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng mà thông qua ông T2 (bằng việc xác lập giao dịch dân sự vay tài sản giả tạo) để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông T1 là sự cố tình, nhằm mục đích có lợi.

Tài sản nhà và đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn. Mặc dù vợ chồng nguyên đơn đã ly hôn, nhưng chưa chia tài sản chung. Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện vợ chồng nguyên đơn thuận tình ly hôn tại Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng tự thỏa thuận về tài sản. Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông Lê Duy L1 (là chồng nguyên đơn) có lời khai nhà và đất tại phường An Phú là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Trong thời gian nguyên đơn đi làm ăn ở Nga thì ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất này. Khi ly hôn vợ chồng ông không chia tài sản vì hai bên thống nhất để lại cho con cái sau này. Vì vậy, việc nguyên đơn đơn phương ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn đối với nhà, đất này là không đúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận và biết rõ tài sản là nhà, kiot, nhà trọ nguyên đơn không ủy quyền; hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn và ông T2 cũng không thể hiện ủy quyền về tài sản, nhưng ông T2 lại thay mặt nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) là không đúng quy định của pháp luật. Theo Điều 91 Luật Nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch như sau: “*Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, chuyển đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật*”. Do nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, nên không thể ủy quyền và không đồng ý đối với việc chuyển nhượng tài sản này. Như đã nhận định, Ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ hợp đồng ủy quyền của ông T2, việc xác lập giao dịch dân sự giữa Ông T1 và ông T2 không trung thực, nên không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Bởi những lẽ trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: hợp đồng chuyển nhượng bị coi là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và Ông T1 chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng trong khi Ông T1, ông T2 khai giá trị thực tế là

3.300.000.000 đồng, như vậy hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng này, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp tham gia giao dịch giao trả đất, tài sản gắn liền với đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Xét nguyên đơn yêu cầu bồi hoàn số tiền mà Ông T1 đã thu từ việc cho thuê tài sản gắn liền với đất (nhà trọ, kiot) theo mức 30.000.000 đồng/01 tháng. Toà án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo phần này của bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

[5.1] Xét thấy, như đã nhận định tại mục [1.3], Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[5.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông T1: Như đã nhận định, bị đơn và Ông T1 thiếu trung thực trong việc thực hiện hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn cũng như trong xác lập các giao dịch phát sinh theo ý chí của bị đơn và Ông T1. Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền cho bị đơn, nên bị đơn không có căn cứ phát sinh quyền sở hữu tài sản. Mặt khác, khi bị đơn ủy quyền cho ông T2 theo hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 04/4/2014 chỉ thể hiện ủy quyền đối với quyền sử dụng đất, không ủy quyền tài sản, nhưng ông T2 chuyển nhượng cả phần tài sản gắn liền với đất là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/4/2014, ông T2 thực hiện việc bàn giao tài sản cho Ông T1. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T2 và Ông T1 là không đúng quy định của pháp luật. Ông T1 quản lý, sử dụng tài sản của nguyên đơn không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Ông T1 phải trả lại số tiền mà Ông T1 đã thu lợi từ tài sản của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, cả Ông T1 và nguyên đơn đều thừa nhận cho thuê kiot, phòng trọ không ký hợp đồng với người thuê. Ông T1 khai việc cho thuê không ổn định, 07 kiot mỗi tháng ông cho thuê một ki ốt giá từ 1.000.000 đồng đến 1.500.000 đồng; 11 phòng trọ cho thuê mỗi phòng giá 700.000 đồng/ tháng. Lời khai của Ông T1 phù hợp với lời khai của một số người thuê nhà trọ, thuê kiot (theo kết quả làm việc của Toà án cấp sơ thẩm). Do đó, có căn cứ để xác định mỗi tháng Ông T1 thu tiền cho thuê phòng trọ, kiot là 18.200.000 đồng. Thời gian thu tiền cho thuê nguyên đơn yêu cầu tính từ tháng 8/2014 đến tháng 5/2022 (nguyên đơn tự nguyện đồng ý trừ thời gian dịch bệnh từ tháng 6/2021-12/2021 là 6 tháng). Toà án cấp sơ thẩm nhận định chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền thu lợi từ việc cho thuê tài sản và buộc Ông T1 phải trả cho nguyên đơn số tiền cho thuê tài sản trong $86 \text{ tháng} \times 18.200.000 \text{ đồng/tháng} = 1.565.200.000 \text{ đồng}$ là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu tính thời hiệu của bị đơn đối với nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 4/4/2014, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và Ông T1 vì đã hết thời hiệu khởi kiện: Như nhận định ở phần trên, bị đơn đã biết việc nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, nhưng vẫn tiếp tục ủy quyền cho ông T2 là không đúng pháp luật. Mặt khác, trong suốt quá trình nguyên đơn khởi kiện, và tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/6/2014 và các biên bản

hòa giải của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ tất cả các giao dịch liên quan đến nhà, đất của mình cho bất cứ ai. Như vậy, yêu cầu này của nguyên đơn không hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, như những nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và Ông T1 không đúng pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật, bị vô hiệu và không bị hạn chế thời hiệu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại các khoản tiền mà bị đơn đã thay mặt nguyên đơn thanh toán cho các ngân hàng với tổng số tiền 1.935.890.432 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này. Bị đơn kháng cáo.

Các khoản nợ bị đơn yêu cầu gồm:

- Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) theo Hợp đồng tín dụng số BCH.CN.64.250413/TT ngày 06/5/2013, bị đơn tắt toán ngày 01/4/2014, số tiền 1.000.343.444 đồng (trong đó 900.000.000 đồng nợ gốc).
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) phòng giao dịch Dĩ An theo Hợp đồng tín dụng số 0355/HDTD1-CN ngày 08/8/2013, bị đơn tắt toán ngày 31/10/2013, số nợ gốc và lãi là 519.736.000 đồng (nợ gốc 500.000.000 đồng).
- Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam (VIB) theo Hợp đồng tín dụng số 0127/HDTD1-VIB640/13 ngày 09/8/2013, số nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 15.810.788 đồng.

Xét thấy, nguyên đơn thống nhất các khoản vay Ngân hàng OCB, VIB như bị đơn trình bày và nguyên đơn xác định có nhận các số tiền vay này và đã trả cho bị đơn đối với khoản vay Ngân hàng ACB. Nguyên đơn khai bị đơn vay giùm, nhưng khi bị đơn nhận tiền lần thứ nhất 700.000.00 đồng và lần hai 200.000.000 đồng không giao tiền cho nguyên đơn. Điều này không được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 1113), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai lý do bị đơn phải sớm tắt toán khoản vay với ngân hàng ACB và lấy tài sản thế chấp của nguyên đơn là vì từ tháng 9/2013 nguyên đơn ở Nga không gửi tiền về cho bị đơn thanh toán, nên bị đơn phải bán tài sản này để trả các khoản nợ; mặt khác trong biên bản đối chất tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 15/4/2021 (bút lục 1059), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận lời khai của nguyên đơn như sau: bà T trả giùm cho Bà L bằng tiền Bà L chuyển về cho bà T và Bà L không còn nợ là đúng.

Thực tế giữa nguyên đơn và Ông T1 có quan hệ vay mượn nhiều lần, đã có chốt nợ (bút lục số 154 – 160). Năm 2013, nguyên đơn đã giao cho Ông T1 và bị đơn bán một căn nhà khác của nguyên đơn ở huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) để trừ khoản nợ nguyên đơn vay Ông T1. Xét mặc dù đây là khoản nợ khác, nhưng các chứng cứ này chứng minh sự rõ ràng, trung thực trong việc nguyên đơn thanh toán nợ. Khi nguyên đơn khởi kiện thì sau đó bị đơn mới đưa ra yêu cầu phản tố, trước đó bị đơn không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ, phù hợp thực tế khách quan.

[8] Xét yêu cầu độc lập của ông T2: Yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ký ngày 01 và 04/4/2014 giữa ông T2 và bị đơn; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T1 và ông T2 ngày 07/4/2014 và ngày 10/4/2014 là hợp pháp. Toà án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu này. Ông T2 kháng cáo.

Xét thấy, việc bị đơn ủy quyền cho ông T2 trên cơ sở ông T2 cho bị đơn vay tiền để tất toán hợp đồng vay tại Ngân hàng ACB nhưng điều này không được bên nguyên đơn thừa nhận và có căn cứ xác định đây là giao dịch giả tạo như nhận định tại mục [3]; nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bị đơn và hợp đồng này không có chữ ký của ông L1 (chồng nguyên đơn) là vi phạm về chủ thể ủy quyền, nên vô hiệu. Theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự vô hiệu không làm thay đổi, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên bị đơn ủy quyền cho ông T2 được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông T2 chuyển nhượng cho Ông T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không đúng. Mặt khác, ông T2, Ông T1 khai số tiền giao dịch ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng nhằm trốn thuế. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2014 giữa ông T2 và Ông T1 vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, các hợp đồng này vô hiệu. Ông T2 yêu cầu công nhận hợp đồng hợp pháp là không có căn cứ.

[9] Xét yêu cầu độc lập của Ông T1 về việc buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/4/2014 giữa Ông T1 và ông T2; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2014 (hợp đồng không công chứng) giữa ông T2 và Ông T1; buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2014 giữa ông T2 và Ông T1. Yêu cầu này không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận. Ông T1 kháng cáo.

Như đã nhận định mục [2.1] yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng này là có căn cứ. Nguyên đơn là người được cấp quyền sử dụng đất và đã đơn phương chấm dứt việc ủy quyền với bị đơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2014 giữa ông T2 và Ông T1 không đúng quy định của pháp luật về hình thức lẫn nội dung, vì thực tế ông T2 không có quyền đối với tài sản, nhưng lại ký thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông T1 là trái pháp luật. Đối với hợp đồng ngày 10/4/2014 giữa Ông T1 và ông T2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên yêu cầu độc lập của Ông T1 không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, cần phải xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét lỗi làm cho các giao dịch dân sự vô hiệu là do bị đơn, ông T2 và Ông T1 cố ý xác lập các hợp đồng không đúng sự thật khách quan, không đúng bản chất vụ việc, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, nên các đương sự phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có). Ông T1 cho rằng đã giao cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền này, chưa giao cho nguyên đơn mà xem như cản trừ các khoản nợ mà bị đơn đã thanh toán thay cho nguyên đơn. Tuy nhiên, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản nợ không có căn cứ chấp nhận. Do

đó, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho Ông T1. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Ông T1 có nộp 300.000.000 đồng và 1.575.000 đồng tiền lãi phát sinh tại Cơ quan Thi hành án Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Biên lai thu số 03037, 03038 ngày 23/6/2017) theo Bản án phúc thẩm số 405/2017/DS-PT ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành, nhưng nguyên đơn không đồng ý nhận và khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm, nên cơ quan thi hành án đã gửi số tiền này vào tài khoản tiết kiệm chờ xử lý theo quy định. Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do vô hiệu, nên số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh sẽ được hoàn trả cho Ông T1 (kể cả số tiền lãi phát sinh tiếp theo).

[10] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2014 và Quyết định số 15/QĐ-BPKCTT ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Quyết định số 05/QĐ-BPKCTT và QĐ số 15/QĐ-BPKCTT): Tại Bản án số 405/2017/DS-PT ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định số 15/QĐ-BPKCTT; duy trì Quyết định số 05/QĐ-BPKCTT. Nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định 05/QĐ-BPKCTT về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Bị đơn thì yêu cầu hủy quyết định này. Xét thấy, tài sản tranh chấp hiện tại do Ông T1 đang quản lý, sử dụng. Do có căn cứ tuyên giao trả tài sản cho nguyên đơn, nên cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời này để đảm bảo thi hành án.

[11] Xét tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện tình trạng tài sản hiện nay không thay đổi so với tình trạng ban đầu về số lượng, kết cấu. Người đại diện theo ủy quyền của Ông T1 xác định có sửa chữa nhà ở, nhà trọ và ki ốt nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Nguyên đơn xác định tài sản đúng như hiện trạng nguyên đơn xây dựng ban đầu. Ông T1 là người tiếp nhận tài sản từ bị đơn và ông T2. Hiện tại nhà chính Ông T1 dùng làm nơi chế biến đồ gỗ, kho chứa gỗ; ki ốt và nhà trọ cho thuê trong nhiều năm. Vì vậy, những chi phí sửa chữa điện, nước sinh hoạt (nếu có) thuộc nghĩa vụ của người cho thuê. Mặt khác, nguyên đơn chỉ yêu cầu Ông T1 thanh toán số tiền cho thuê tài sản đến tháng 5/2022 là đã có lợi cho Ông T1.

[12] Từ những nhận định trên, xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[14] Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Xét Ông T1 và bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[15] Đối với án phí của Ông T1 đã nộp trước đây theo Biên lai thu số AA/2012/01913 ngày 19/6/2014 đã được Chi cục Thi hành án Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho Ông T1 ngày 07/6/2017.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu. Xét bị đơn và Ông T1, ông T2 thuộc trường hợp được miễn án phí, nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

II. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1, ông Nguyễn Trung T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều: 92, 147, 128, 163, 164, 165, 184, 227, 228, 229, 266, 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 128, 129, 137, 146, 164, 169, 411, 581, 584, 587, 588, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị Quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1, ông Nguyễn Trung T2: xác định bà Nguyễn Thị L đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Thị T lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/4/2013 (số công chứng: 002785).

1.1. Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Trung T2 lập tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 và ngày 04/4/2014 (số công chứng: 002114) vô hiệu.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Trung T2 và ông Nguyễn Công T1 lập ngày 07/4/2014 (hợp đồng không có công chứng) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Nguyễn Công T1 lập tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương vào ngày 10/4/2014 (số công chứng 1623; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Công T1 có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị L theo hiện trạng diện tích 330m² đất thuộc thửa số 91, ô 20, lô A12 tại khu dân cư An Phú,

thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố T) tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/3/2009 cho bà Nguyễn Thị L và tài sản gắn liền với đất là nhà ở một tầng trệt – hai tầng lầu, có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, nền gạch men, mái bằng; nhà trọ và kiot có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tole, có gác xép, mái che hiên (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Công T1 trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00549/KDC-AP ngày 20/3/2009 cho bà Nguyễn Thị L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Công T1 bồi hoàn một phần số tiền thu lợi từ việc cho thuê các phòng trọ và kiot, số tiền là 1.565.200.000 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Công T1 bồi hoàn số tiền 1.014.800.000 đồng (một tỷ không trăm mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) là một phần số tiền Ông T1 thu lợi từ việc cho thuê nhà trọ và ki ốt.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) phí theo hợp đồng ủy quyền.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải thanh toán số tiền (bà T cho rằng đã thanh toán thay cho Bà L) 1.935.890.432 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 01 và ngày 04/4/2014 là hợp pháp.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 10/4/2014 giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Nguyễn Công T1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2014 (không công chứng) giữa ông Nguyễn Trung T2 và ông Nguyễn Công T1.

7. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Công T1 số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

8. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Công T1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) do Ông T1 nộp tại Chi cục Thi hành án Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Biên lai thu số 03037,

03038 ngày 23/6/2017 cùng với số tiền 1.575.000 đồng (một triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền lãi phát sinh và tiền lãi phát sinh tiếp theo (nếu có).

9. Về chi phí tố tụng (đo đạc, thẩm định giá):

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm số tiền là 16.765.141 đồng (mười sáu triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi một đồng), bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng. Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Công T1 có trách nhiệm liên đới nộp số tiền này để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L.

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm số tiền là 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Công T1 đã nộp tạm ứng. Kháng cáo của Ông T1 không được chấp nhận nên Ông T1 phải chịu chi phí này được khấu trừ vào số tiền Ông T1 đã nộp.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.348.853 đồng (ba mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm năm mươi ba đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0105235 ngày 13/10/2020 và số AA/2019/0104830 ngày 08/7/2020.

- Ông Nguyễn Công T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Trung T2 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0105041 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị L phải nộp số tiền 42.794.488 đồng (bốn mươi hai triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi tám đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là 45.900.000 đồng theo các Biên lai thu số AA/2012/01909 ngày 18/6/2014, số AA/2019/0008224 ngày 02/10/2019, số AA/2019/0104838 ngày 09/7/2020, số AA/2019/0105053 ngày 25/9/2020. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền còn lại 3.105.512 đồng (ba triệu một trăm lẻ năm nghìn năm trăm mười hai đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.350.000 đồng (mười chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0001880 ngày 08/12/2021.

III. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1, ông Nguyễn Trung T2 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002760 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Ngô Văn Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Trung

Đặng Văn Chum

Ngô Văn Minh

