TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 1155/2018/DS-PT
Ngày: 30/11/2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thu Lan
- *Các Thẩm phán* Bà Phạm Thị Thảo
  Ông Nguyễn Thanh Phong.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đời – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 27/11/2018, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án vào ngày 30/11/2018 vụ án dân sự thụ lý số: 229/2018/TLDS-PT ngày 29/5/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 589/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4698/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 160/6 tổ 3, khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt).

2. *Bị đơn*: Ông **Lê Khả V**, sinh năm 1969 (Chết ngày 21/10/2010).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Khả V:

+ Bà Phạm Thị S, sinh năm 1972; (Vắng mặt).

+ Bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1996; (Vắng mặt).

+ Lê Khả Anh Đức, sinh năm 2002 có mẹ ruột là bà Phạm Thị S làm người giám hộ. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 328/11 khu phố 4, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Trần Thị B, sinh năm 1928. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn An Xá, xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn M, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 49 đường 2, khu phố 4, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Tống Anh Tuấn, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Địa chỉ: 11, tổ 37, đường 47, khu phố 6, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hoàng Sang, sinh năm 1969; địa chỉ: 57/23 Chu Văn An, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn là Luật sư Vũ Thành Trưng – Văn phòng luật sư Cao Minh – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

+ Bà Lê Thị Thanh Tâm, sinh năm 1965. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 49 Đỗ Quang, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Bùi Minh Đức, sinh năm 1993 (Có đơn xin vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Minh Dũng, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 160/6 tổ 3, khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tàu, sinh năm 1991; địa chỉ: 214/B11 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

+ Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Sỹ, sinh năm 1981; địa chỉ: 45/63/5 đường số 20, Phường 8, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Căn nhà và đất tại địa chỉ số 160/6 tổ 3, Khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận (trước là phường Đông Hưng Thuận), Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00544/03 ngày 22/02/2005 là tài sản thuộc đồng sở hữu của bà Nguyễn Thị L và con ruột là Bùi Minh Đức theo nội dung tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 343/2006/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2006 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do cần tiền nên bà L nhờ ông V tiến hành làm hồ sơ thế chấp căn nhà và đất nói trên cho ngân hàng. Vì ông V nói rằng ông V có lập hồ sơ dự án xây nhà trẻ nên ông V có thể đứng tên hồ sơ vay với điều kiện bà L ủy quyền cho ông được toàn quyền thế chấp, tặng, cho, mua bán căn nhà và đất nêu trên. Được sự tư vấn của ông V, ngày 15/5/2009 bà L đã ký Hợp đồng ủy quyền số 0000002036, quyển số 03 TP//CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng, thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký ủy quyền.

Sau đó, ngày 07/6/2009 do không vay được tiền như thỏa thuận, bà L yêu cầu ông V ký giấy cam kết, buộc ông V thực hiện tiếp việc vay tiền ngân hàng như đã hứa, nếu không giải ngân được tiền vay đúng hạn ngày 09/6/2009 thì ông V phải bồi thường cho bà L 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng. Sau đó, ông V vẫn không vay được tiền cho bà L, ông cố tình lẩn tránh không liên lạc được.

Đến khoảng tháng 5/2010, một cán bộ thuế phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 báo cho bà L về nghĩa vụ nộp phạt do chậm trước bạ khi ký bán căn nhà và đất nói trên. Lúc này bà L mới biết ông V đã lừa bà, dùng hợp đồng ủy quyền ký bán nhà và đất của bà cho ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/05/2009 với ông Lê Khả V tại Văn Phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh để bà làm lại toàn bộ các giấy tờ nhà đã giao cho ông V là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00544/03 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 22/02/2005.

Bị đơn ông Lê Khả V chết ngày 21/10/2010, có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Bộp, bà S, cháu Anh, trẻ Đức trình bày qua các bản tự khai: Bà Trần Thị B và ông Lê Khả Bản (ông Bản chết năm 1987) là cha mẹ ruột của

ông Lê Khả V. Bà Bộp khai rằng: Ông V ở xa trong miền Nam rất ít về Bắc, mỗi lần về chơi chỉ trong thời gian ngắn là đi, chưa khi nào kể chuyện làm ăn cho bà Bộp biết nên việc ông V có giao dịch với bà L hay ai khác trong miền Nam thì bà không được biết và cũng không liên quan nên không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Sau khi ông V chết, bà Bộp từ chối tất cả các quyền lợi và di sản thừa kế do ông V để lại nên bà Bộp không có nghĩa vụ phát sinh từ di sản thừa kế do ông V để lại.

Bà Trần Thị Sinh là vợ của ông Lê Khả V. Bà Trần Thị Sinh và ông Lê Khả V có 02 (hai) con chung là Lê Khả Anh Đức và Lê Thị Ngọc A. Bà S và cháu Anh, trẻ Đức (bà S là người giám hộ trẻ Đức) khai rằng: Sau khi ông V chết, bà S và cháu Anh, trẻ Đức không nhận bất cứ di sản thừa kế nào từ ông V nên không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hoàng Sang trình bày: Nguyên trước đây vào ngày 15/05/2009, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Khả V có lập Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 tại Phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông V được phép thay mặt cho bà L cho thuê, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà và đất tại địa chỉ số 160/6 khu phố 6, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/08/2009, ông V đã chuyển nhượng cho ông Tống Anh Tuấn và ông Nguyễn Minh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên với giá 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng, theo Hợp đồng công chứng số 029906 tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã giao nhận đủ số tiền ngay sau khi ký công chứng.

Do ông V đề nghị cho bà L lưu cư đến khi tìm được chỗ ở mới nên ông Minh, ông Tuấn đồng ý. Vì ông Tuấn và ông Minh chưa có khả năng đóng thuế nên chưa thực hiện việc khai thuế và đăng bộ. Sau đó, khi hai ông tiến hành làm thủ tục sang tên chủ sở hữu thì bà L ngăn chặn.

Việc bà L khởi kiện yêu cầu Tòa yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/05/2009 cho ông V tại Phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng vì hợp đồng ủy quyền này là hợp pháp và đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó ông Tuấn, ông Minh không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên của bà L.

Đồng thời, ông Tuấn và ông Minh cùng có yêu cầu độc lập là: Yêu cầu bà L (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho con là Bùi Minh Đức) tiếp tục thực

hiện nội dung Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 029906 ngày 12/08/2009 tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu bà L liên đới cùng các con là ông Dũng, ông Đức thực hiện chuyển giao quyền sở hữu nhà và đất số 160/6 khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Minh Dũng, Bùi Minh Đức trình bày qua bản tự khai: Ông Dũng và ông Đức có mẹ ruột là bà Nguyễn Thị L, mọi quyết định giải quyết tranh chấp trong vụ kiện do bà L toàn quyền quyết định nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh Tâm trình bày qua Tờ cam kết (có chứng thực chữ ký): Bà Tâm là vợ của ông Nguyễn Minh, bà Tâm đồng ý và chấp nhận mọi ý kiến của ông Nguyễn Minh – là người đại diện hợp pháp trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Gia Định, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tàu trình bày qua bản tự khai: Nội dung văn bản công chứng là Hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Nguyễn Thị L (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho con là Bùi Minh Đức) ủy quyền cho ông Lê Khả V được quyền thay mặt và nhân danh mình cho thuê, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà và đất tại địa chỉ 160/6 Khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Khả V là người có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã đồng ý nội dung văn bản và đọc lại cũng như xác nhận ký tên, điểm chỉ trên văn bản công chứng. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền đã thể hiện sự đồng ý trên Hợp đồng ủy quyền bằng việc ghi rõ vào văn bản công chứng: "Tôi đã đọc và đồng ý". Như vậy, Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 0000002036, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 15/05/2009 là hoàn toàn đúng theo ý chí, nguyện vọng của các bên và phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1 trình bày trong bản khai: Ngày 12/8/2009, công chứng viên Nguyễn Quang Thắng của Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 160/6 Khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các tài liệu do hai bên cung cấp và căn cứ các quy định pháp luật có

liên quan, công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 160/6 Khu phố 6, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 029906 ngày 12/8/2009. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với căn nhà và quyền sử dụng đất này.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 589/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L;

Hủy Hợp đồng ủy quyền số 0000002036,quyển số 03 TP//CCSCC/HĐGD đã ký ngày 15/5/2009 tại Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn.

Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà được công chứng số 029906 ngày 12/08/2009 tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh và không công nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số: 160/6 tổ 3, khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận (trước là phường Đông Hưng Thuận), Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 61,4 m^2 đất tại thửa đất số 22-14, tờ bản đồ số 2B-(SĐN) cho ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn. Đồng thời, ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn có trách nhiệm liên đới giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất so61: H00544/03, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 22/02/2005 cho bà Nguyễn Thị L. Việc giao trả được thi hành Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày án có hiệu lực mà bà L vẫn chưa nhận được bản chính Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H00544/03 ngày 22/02/2005 thì bà L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00544/03 ngày 22/02/2005. Đối với bản chính Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00544/03 ngày 22/02/2005 mà ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn giữ không có giá trị pháp luật.

- Bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Sinh, bà Lê Thị Ngọc A, cháu Lê Khả Anh Đức có trách nhiệm liên đới hoàn nguyên cho ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn số tiền: 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng sau khi án có hiệu lực. Kể từ ngày đến hạn thi hành án mà ông Minh, ông Tuấn có đơn yêu cầu thi hành án

mà bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Sinh, bà Lê Thị Ngọc A, cháu Lê Khả Anh Đức chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng Sang là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh, ông Tống Anh Tuấn vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì ông Lê Khả V đã chết, không để lại di sản thừa kế mà bản án sơ thẩm buộc trả tiền cho ông Minh, ông Tuấn, không buộc bà L bồi thường là không phù hợp.

Luật sư Vũ Thành Trưng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh, ông Tuấn đề nghị Hội đồng phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 029906 ngày 12/8/2009 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh hợp pháp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền vô hiệu và lỗi làm cho Hợp đồng ủy quyền vô hiệu thuộc về ông V là không chính xác. Nếu Hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì bà L cũng là người có lỗi, do bà L có lỗi nên khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng mua bán nhà thì bà L cũng phải chịu trách nhiệm bồi hoàn và bồi thường cho ông Minh, ông Tuấn. Tòa án sơ thẩm chỉ buộc những người thừa kế của ông V phải hoàn nguyên giá trị mua bán nhà là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án sơ thẩm tuyên buộc những người thừa kế của ông V có trách nhiệm liên đới hoàn nguyên cho ông Minh, ông Tuấn 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng là chưa thuyết phục vì ông Minh, ông Tuấn không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu; nếu có các yêu cầu này thì những người thừa kế của ông V cũng không thể và không có nghĩa vụ chứng minh việc ông V có để lại di sản hay không trong khi ông V chết không để lại di chúc; bà L không chứng minh được ông V có đưa lại

cho bà L số tiền 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng. Như vậy, nhận định và tuyên xử về trách nhiệm hoàn nguyên 1,3 tỷ đồng như trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn suy đoán và không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp nguyên đơn không có đủ điều kiện khởi kiện do đối tượng tranh chấp không còn dẫn đến không còn quyền khởi kiện khi quyền và lợi ích hợp pháp không bị xâm hại.

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 hình thức: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa ngày 25/12/2017 và ngày 03/01/2018 nộp đơn kháng cáo và đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp trong thời hạn kháng cáo nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Trong Đơn kháng cáo đề ngày 27/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 589/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12 với lý do bản án sơ thẩm đã tuyên không có cơ sở, thiếu căn cứ, không khách quan.

Tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng Sang là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh, ông Tống Anh Tuấn vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ vụ án; Luật sư Vũ Thành Trưng là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh, ông Tuấn đề nghị Hội đồng phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Sang cho rằng ông V chết, Tòa án không xác minh ông V có để lại thừa kế hay không mà lại đưa mẹ, vợ, con ông V vào tham gia tố tụng là không đúng quy định pháp luật. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, khi ông V chết, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh và đưa mẹ, vợ, con ông V tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là phù hợp với quy định tại Điều 62 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011 nay là Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Sang vừa yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập vừa yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án. Yêu cầu của ông Sang là mâu thuẫn nhau.

- Xét các lý do đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 không có quyết định kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 589/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ra 03 lý do để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bán án sơ thẩm:

Thứ nhất, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy, yêu cầu độc lập của ông Minh và ông Tuấn là tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất được công chứng số 029906 ngày 12/8/2009 tại Phòng Công chứng số 1, buộc bà L và con trai giao nhà nhưng bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Minh, ông Tuấn, hủy Hợp đồng mua bán nhà số 029906 nói trên, không công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông Minh, ông Tuấn; buộc ông Minh, ông Tuấn trả lại bản chính Giấy chứng nhận cho bà L, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V phải trả cho ông Minh, ông Tuấn 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập, đã vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có thể sửa phần nội dung giải quyết vượt quá yêu cầu độc lập mà không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Minh, ông Tuấn nên không cần thiết phải hủy án vì lý do này.

Thứ hai, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp nguyên đơn không có đủ điều kiện khởi kiện do đối tượng tranh chấp không còn dẫn đến không còn quyền khởi kiện khi quyền và lợi ích hợp pháp không bị xâm hại.

Xét thấy, bà L nộp đơn khởi kiện ông V vào ngày 17/6/2010 tại Tòa án nhân dân Quận 12 với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009 giữa bà L và ông V. Tòa án nhân dân Quận 12 đã thụ lý vụ án vào ngày 23/6/2010, đến ngày 21/10/2010 ông V mới chết. Như vậy, tại thời điểm bà L nộp đơn khởi kiện và sau đó Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý vụ án thì ông V còn sống và việc bà L khởi kiện, Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý vụ án hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật tại Điều 161 và Điều 171 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi bổ

sung năm 2011. Ngày 21/10/2010 ông V chết, theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005 thì đại diện theo ủy quyền của cá nhân chấm dứt khi người ủy quyền hoặc người được ủy quyền chết, nên tư cách đại diện theo ủy quyền của ông V đã chấm dứt kể từ ngày 21/10/2010. Tuy ông V chết, tư cách đại diện theo ủy quyền của ông V chấm dứt nhưng không vì vậy mà Hợp đồng ủy quyền giữa bà L và ông V không được xem xét giải quyết theo yêu cầu của bà L. Bà L yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền với mục đích hủy Hợp đồng mua bán nhà ở do ông V ký với ông Minh, ông Tuấn vì cho rằng bà L không ủy quyền cho ông V bán nhà. Tức là việc ông V ký bán nhà bà L là không hợp pháp nhưng do không hiểu biết pháp luật nên bà L yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền thay vì yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Dù bà L đã yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền và ông V đã chết, tức tư cách đại diện theo ủy quyền của ông V đã chấm dứt thì cũng không có căn cứ để đình chỉ giải quyết vụ án với lý do quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm hại khi Hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đã khởi kiện vụ án đúng quy định pháp luật, quá trình giải quyết vụ án, ông V chết mà bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền thì Tòa án sẽ xem xét để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Thực chất, yêu cầu của bà L là tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn cho bà L sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện cho phù hợp quy định pháp luật. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra lý do này để yêu cầu hủy án sơ thẩm là không phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ ba, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng ông V căn cứ Hợp đồng ủy quyền để ký Hợp đồng mua bán nhà số 029906 ngày 12/8/2009 là hợp pháp. Đồng thời Viện kiểm sát cũng cho rằng bà L cũng có lỗi khi ký Hợp đồng ủy quyền nên cũng phải chịu trách nhiệm bồi hoàn và bồi thường cho ông Minh, ông Tuấn.

Nếu cho rằng việc ký Hợp đồng mua bán nhà là hợp pháp thì bà L và con bà L phải có nghĩa vụ giao nhà; ông Minh, ông Tuấn cũng chỉ yêu cầu bà L và con bà L giao nhà. Như vậy, quan điểm của Viện kiểm sát vừa cho rằng việc ký Hợp đồng mua bán nhà số 029906 là hợp pháp vừa yêu cầu xác định trách nhiệm của bà L trong việc bồi hoàn, bồi thường cho ông Minh, ông Tuấn số tiền 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng là có mâu thuẫn nhau. Do đó, lý do mà đại diện Viện kiểm sát đưa ra để đề nghị hủy án sơ thẩm cũng không phù hợp với qui định pháp luật.

- Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009 có nội dung: bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Lê Khả V (hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho con là Bùi Minh Đức) được quyền thay mặt và nhân danh mình cho thuê, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà và đất tại địa chỉ 160/6 Khu phố 6, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định hiện hành. Kèm theo các tài liệu để yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền có Đơn xin cứu xét ngày 14/5/2009 ghi tên người làm đơn là bà Nguyễn Thị L với nội dung "Khi ly hôn, bà L và chồng đã thỏa thuận: bà L cam kết không bán nhà trước khi con bà L tròn 18 tuổi. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn, phải lo cho con ăn học nên bà L xin thanh lý nhà trước khi cháu Đức tròn 18 tuổi". Đơn này có ghi nội dung xác nhận "Chấp nhận nội dung trong đơn của bà Nguyễn Thị L". Tòa án nhân dân Quận 12 đã giám định mẫu dấu xác nhận và chữ ký của người làm đơn trong Đơn xin cứu xét trên, kết quả là dấu của Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, chữ ký trên đơn không phải của bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Công văn số 5491/TATP-VP ngày 13/9/2018 yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 xác minh các nội dung:

+ Ngày 14/5/2009, Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 có xác nhận vào Đơn xin cứu xét đề ngày 14/5/2009 của bà Nguyễn Thị L không. Ai là người mang Đơn xin cứu xét này đến Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận để xin xác nhận? Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận căn cứ trên cơ sở nào để xác nhận nội dung "Xét thấy bà Nguyễn Thị L gặp hoàn cảnh khó khăn, lo cho con ăn học nên chấp nhận nội dung trong đơn".

+ Năm 2009, bà Nguyễn Thị L có nộp Đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 để khiếu nại ông Lê Khả V, sinh năm 1969, số CMND 024774343 cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ 328/11 Khu phố 4, TTH22, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 liên quan đến hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/5/2009 giữa bà L với ông V hay không? Nếu có, kết quả xử lý đơn như thế nào?

Tại Công văn số 577/UBND-TP ngày 19/9/2018, Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 trả lời "Liên quan đến việc xác nhận vào nội dung Đơn xin cứu xét đề ngày 14/5/2009 của bà Nguyễn Thị L: Do tài liệu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp là bản chụp nên Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận không có cơ sở để trả lời nội dung trên".

Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 343/2006/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2006 của Tòa án nhân dân Quận 12 thì bà L và ông Bùi Văn Đông thuận tình ly hôn, về tài sản chung: bà L và cháu Bùi Minh Đức cùng được sử dụng phần đất 61,4m^2 và đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà số 160/6 Khu phố 6, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số H00594/03 ngày 22/02/2005), khi cháu Đức chưa đến tuổi trưởng thành thì bà Nguyễn Thị L là người quản lý tài sản thuộc quyền sở hữu của cháu Đức. Bà Nguyễn Thị L cam kết không bán căn nhà số 160/6 Khu phố 6, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 trước khi cháu Đức tròn 18 tuổi.

Như vậy, vào thời điểm ngày 15/5/2009, cháu Đức chưa tròn 18 tuổi, bà L không được ủy quyền cho ông V bán căn nhà 160/6 Khu phố 6, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 nhưng Văn phòng Công chứng Gia Định đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009 giữa bà L với ông V với nội dung ông V được quyền thay mặt và nhân danh bà L cho thuê, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng căn nhà nêu trên là không phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ Uỷ ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 có xác nhận vào Đơn xin cứu xét ngày 14/5/2009 hay không (Tòa án nhân dân Quận 12 chỉ mới trưng cầu giám định mẫu dấu đóng trên Đơn xin cứu xét). Tòa án cấp phúc thẩm đã xác minh, nhưng Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận cho rằng, do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không cung cấp bản chính nên không có cơ sở trả lời.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L và ông V đã ký "Giấy cam kết" ngày 07/6/2009 là đã thu hẹp phạm vi ủy quyền, bà L không có ý chí ủy quyền cho ông V bán nhà. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm không phù hợp với quy định pháp luật về hợp đồng ủy quyền. Bởi lẽ, nếu bà L muốn thu hẹp phạm vi ủy quyền thì phải cùng ông V sửa đổi phạm vi ủy quyền và thủ tục này phải được lập tại Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền trước đó. Tuy ông V và bà L đã có Giấy cam kết nhưng bà L không thực hiện đúng thủ tục luật định về sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đã ký trước đó nên bà L phải chịu trách nhiệm của người ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 là giao dịch giả tạo nhằm che đậy giao dịch khác (hợp đồng dịch vụ vay vốn ngân hàng) nên bị vô hiệu hoàn toàn, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Tuy nhiên, yêu cầu của nguyên đơn là hủy Hợp đồng ủy quyền và trong phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền. Như vậy, Tòa

án cấp sơ thẩm đã có mâu thuẫn trong nhận định và quyết định. Bởi lẽ, nếu Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực mà một trong các bên trong hợp đồng yêu cầu chấm dứt thì mới tuyên hủy hợp đồng; còn nếu Hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì chỉ tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Thực chất, yêu cầu của nguyên đơn là tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng do không hiểu biết pháp luật nên đã yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích để nguyên đơn xác định yêu cầu cho phù hợp quy định pháp luật. Trong vụ án này, khi nguyên đơn không yêu cầu xử lý hậu quả Hợp đồng ủy quyền thì Tòa án cấp sơ thẩm phải lập biên bản giải thích cho nguyên đơn, nếu nguyên đơn không yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng ủy quyền thì Tòa án mới không xử lý hậu quả Hợp đồng ủy quyền nhưng trong hồ sơ vụ án không thấy có biên bản này.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng mua bán nhà số số 029906 ngày 12/8/2009 có dấu hiệu của giao dịch vay tiền giữa ông V với ông Minh, ông Tuấn nhưng chưa thu thập được chứng cứ mà chỉ căn cứ vào các vụ án khác mà Tòa án đã giải quyết để đưa ra nhận định như trên là chưa có căn cứ.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu độc lập vượt quá phạm vi yêu cầu của ông Minh, ông Tuấn, Tòa án cấp phúc thẩm có thể sửa phần quyết định vượt quá yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đúng thủ tục giải thích cho nguyên đơn về việc có yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng ủy quyền nên nếu sửa phần quyết định vượt quá yêu cầu độc lập thì hậu quả Hợp đồng ủy quyền chưa được giải quyết. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 trong việc xác nhận vào Đơn xin cứu xét ngày 14/5/2009, trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Gia Định khi chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 0000002036 ngày 15/5/2009 có nội dung không thống nhất với cam kết của bà L trong Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 343/2006/QĐST-HNGĐ ngày 23/10/2006 của Tòa án nhân dân Quận 12. Để giải quyết vụ án được toàn diện và đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 589/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết lại để khắc phục những sai sót trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vừa yêu cầu hủy án, đình chỉ vụ án, vừa yêu cầu giải quyết yêu cầu độc lập của mình. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có căn cứ chấp nhận phần yêu cầu hủy án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Án phí: do Bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 589/2017/DS-ST ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh và ông Tống Anh Tuấn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Minh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035337 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Tống Anh Tuấn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035338 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN **THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**