

Bản án số: 87/2022/DS-ST

Ngày: 23/8/2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng dân sự

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Hoàng Lan Chi**

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Bà Nguyễn Thị Xuân Phương
2. Ông Lê Văn Châu**

- Thư ký phiên tòa: **Bà Đinh Thị Thủy** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: **Ông Đỗ Minh Tuấn** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc: Tranh chấp Hợp đồng dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Quang M** – Sinh năm: 198X

Nơi cư trú: Số A ngõ B đường L, phường H, quận Đ, Hà Nội. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh T – Luật sư Công ty Luật TNHH D. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: **Bà Trần Thị T** – Sinh năm: 195X

Hộ khẩu thường trú: Phố B, phường C, quận K, Hà Nội. Nơi cư trú: Số Y phố T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn N – Sinh năm 196X; Hộ khẩu thường trú: Số E phố Đ, phường V, quận B, Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội). *(Có mặt)*.

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

- Bà Đào Thị Thanh Tr – Sinh năm: 198X; Nơi cư trú: Số A ngõ B đường L, phường H, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang M – Sinh năm: 198X; Nơi cư trú: Số A ngõ B đường L, phường H, quận Đ, Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2021 tại Văn phòng Công chứng M). *(Có mặt)*

- **Ông Lê Trọng Ng** – Sinh năm: 194X; Hộ khẩu thường trú: Số F phố, phường X, quận H, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn N – Sinh năm 196X; Hộ khẩu thường trú: Số E phố Đ, phường V, quận B, Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội). *(Có mặt)*

- **Công ty TNHH Xây dựng T**; Địa chỉ trụ sở chính theo Giấy CNĐKDN: Số A ngõ B đường L, phường H, quận Đ, Hà Nội; Địa chỉ trụ sở Công ty: Số D, đường P, phường N, quận L, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T – Giám đốc. *(Xin vắng mặt)*

4. Người làm chứng: **Ông Nguyễn Mạnh H**; Hộ khẩu thường trú: Tập thể B, quận T, Hà Nội. *(Xin vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 07/11/2019, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/12/2019 và ngày 07/01/2020, biên bản hòa giải ngày 27/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – ông Nguyễn Quang M trình bày:

Bà Trần Thị T và ông Lê Trọng N có tài sản là Quyền sử dụng 888m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922091 do UBND huyện T (nay là quận N) cấp ngày 17/01/1992, mang tên ông Nguyễn Đình B, đã đăng ký sang tên trước bạ cho ông Lê Trọng Ng và bà Trần Thị T ngày 05/10/2016 tại địa chỉ: Khu H, phường P, quận N, thành phố Hà Nội, ở thời điểm tháng 06/2019 không xác định được ranh giới và bị người khác lấn chiếm, xây dựng trái phép nên ông bà đã ủy quyền cho ông M trong việc tiến hành các thủ tục cần thiết để xác định ranh giới, yêu cầu bên lấn chiếm di dời khỏi thửa đất và xây tường bao quanh. Việc ủy quyền được lập thành văn bản và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng M ngày 14/06/2019 với thời hạn ủy quyền là “từ khi ký kết đến khi các công việc được hoàn thành”.

Ngoài văn bản ủy quyền trên, trước đó ngày 12/06/2019, ông M và bà T, ông Ng có ký một Hợp đồng giao khoán việc với phạm vi công việc tương tự như trong văn bản ủy quyền, mức thù lao là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng do các bên lo ngại giá trị hiệu lực của hợp đồng nên đã thay thế bằng văn bản ủy quyền nêu trên trong đó có sửa lại phần thời hạn thực hiện hợp đồng từ 03 tháng kể từ ngày ký (có thể gia hạn thêm 01 tháng) thành “có hiệu lực từ ngày ký đến khi các công việc được hoàn thành”.

Sau khi ký Hợp đồng giao khoán ngày 12/06/2019, bà Trần Thị T đã tạm ứng cho ông M 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), để làm tin, ông M có gửi

cho bà Trần Thị T một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05021 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 14/02/2017 cho thửa đất có diện tích 52,4 m² tại thửa số 34-2, tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, đường L, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội mang tên ông M và vợ ông M là bà Đào Thị Thanh Tr.

Sau khi ký kết Hợp đồng giao khoán và văn bản ủy quyền, ông M đã liên hệ với các cơ quan hữu quan như: UBND quận N, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh N, UBND phường P, các cơ quan báo chí, Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội,... để thực hiện các công việc được ủy quyền. Ông M có thông báo những việc đã làm được cho bà T biết.

Khi việc xác định mốc giới sắp được hoàn thành, ông M đã ký Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019 với Công ty TNHH Xây dựng T để chuẩn bị thực hiện các công việc liên quan đến giải phóng mặt bằng, xây dựng tường bao và bảo vệ công trình. Tuy nhiên, do số tiền bà T đã tạm ứng đã chi một phần cho các công việc trước đó nên không còn đủ tiền thanh toán cho nhà thầu và thực hiện các công việc tiếp theo nên ông M đã đề nghị Bà Trần Thị T tạm ứng thêm số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nữa để thực hiện công việc và bà T đồng ý với đề nghị này và ngày 26/08/2019 đã chuyển số tiền này cho ông M. Khi nhận tiền, ông M có viết biên nhận và bà T hiện đang giữ các biên nhận này.

Đầu tháng 10/2019, về cơ bản ông M đã làm được một số việc để xác định được tọa độ thửa đất và chuẩn bị cho việc cắm mốc, bàn giao mốc giới và xây tường bao.

Tuy nhiên, ở thời điểm đó, bà Trần Thị T đã yêu cầu ông M dừng mọi việc lại do có người đồng ý mua thửa đất và hứa hẹn sẽ đảm bảo đầy đủ quyền lợi của ông M vì người mua sẽ tiếp tục thực hiện quan hệ ủy quyền. Trên thực tế, ông M được biết bà Trần Thị T đã nhận đặt cọc của khách mua từ ngày 09/09/2019, trước khoảng một tháng so với thời điểm báo cho ông M tạm dừng công việc mà không có sự bàn bạc với ông M về việc tiếp tục hay dừng công việc đang thực hiện.

Ngày 18/10/2019, bà Trần Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A, ông M đã liên hệ với bên mua và họ khẳng định không có ý định tiếp tục thực hiện quan hệ ủy quyền mà bà T đã ký với ông M vì bà T khẳng định đã giải quyết xong quan hệ ủy quyền.

Như vậy, trong vụ việc này, Bà Trần Thị T và bên mua đất đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không giải quyết quyền và lợi ích của ông M.

Về việc ông M đã ký Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019 với Công ty TNHH Xây dựng T để chuẩn bị thực hiện các công việc liên quan đến giải phóng mặt bằng, xây dựng tường bao và bảo vệ công trình, ông M đã đặt cọc tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng T số tiền là 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) cụ thể: Ngày 23/08/2019 thanh toán 150.000.000 đồng (Một trăm

năm mươi triệu đồng) và ngày 29/08/2019 thanh toán 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng). Việc thu tiền được thể hiện bằng hai phiếu thu lập ngày 23/08/2019 và 29/08/2019. Ông M có thông báo việc ký Hợp đồng xây dựng và đã tạm ứng cho Công ty cho bà T biết. Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã tiến hành ngay việc khảo sát và lên phương án xây dựng, bảo vệ công trình. Sau đó ông M thông báo lại với Công ty là chủ sử dụng đất đang thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho người khác nên tạm thời chờ đến khi ông M có thỏa thuận với chủ sử dụng đất mới thì sẽ tiến hành xây dựng. Ông M đã liên hệ với chủ sử dụng đất mới và họ khẳng định không có ý định tiếp tục thực hiện quan hệ ủy quyền mà bà T đã ký với ông M, vì vậy Công ty không thực hiện được các công việc đã ký kết với ông M trong Hợp đồng xây dựng. Công ty cũng không trả lại ông M số tiền đã đặt cọc cho Công ty theo quy định tại Khoản 3.4 Điều 3 Hợp đồng xây dựng mà ông M đã ký với Công ty. Ông M không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) mà ông M đã trả tạm ứng cho Công ty khi ký kết Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019.

Ông M cũng mong muốn hai bên hòa giải thương lượng để giải quyết dứt điểm vụ việc này, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho cả hai bên. Thực tế ông M đã chi phí số tiền nhiều hơn số tiền bà T đã tạm ứng cho ông. Nhưng để thể hiện thiện chí của mình ông M sẽ trả lại bà T số tiền là 100.000.000 đồng và bà T trả lại ông M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông. Trường hợp không thỏa thuận được thì ông đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nữa mà sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Ông M xác định vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông M và Bà Trần Thị T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành và buộc Bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

- Buộc Bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Bà Trần Thị T và đại diện theo ủy quyền của Thảo là Ông Ngô Văn N trình bày:

Bà Trần Thị T và ông Lê Trọng Ng có tài sản là quyền sử dụng đất 888m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922092 do UBND huyện T (nay là quận N) cấp ngày 17/01/1992, tại địa chỉ Khu H, phường P, quận N, Hà Nội. Do lâu ngày không sử dụng nên đã bị người dân lấn chiếm một phần. Để có thể sử dụng và chuyển nhượng nên ngày 12/6/2019 bà T đã ký kết Hợp đồng giao khoán

việc với ông Nguyễn Quang M với nội dung giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới, xây tường bao cho khu đất. Thời hạn hoàn thành trong vòng 03 tháng tính từ ngày Bên A thực hiện khoản thanh toán đầu tiên, với mức thù lao là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Lịch thanh toán theo quy định tại Điều 3.2 của Hợp đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà T đã thanh toán ngay số tiền 200.000.000 đồng cho ông M vào ngày 12/6/2019, cùng ngày với ngày ký Hợp đồng.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng giao khoán, ông M đã giao cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD888793 đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (bản gốc).

Ngày 14/6/2019 bà Trần Thị T và Ông Lê Trọng Ng ký Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Quang M về việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất. Lý do ký Giấy ủy quyền vì Hợp đồng giao khoán việc ký giữa bà T và ông M ngày 12/6/2019 không có công chứng chứng thực nên các bên thỏa thuận sẽ ký văn bản ủy quyền. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng M ngày 14/6/2019; Phạm vi ủy quyền là bên A giao khoán cho bên B tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất của bên A; Thời hạn ủy quyền là từ khi ký kết đến khi các công việc được hoàn thành.

Tuy nhiên đến hết thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng, ông M vẫn chưa làm được bất cứ nội dung gì như Hợp đồng giao khoán việc đã ký. Sau 74 ngày (thiếu 16 ngày là đủ 03 tháng), ông M vẫn chưa hoàn thành bất cứ công việc nào nhưng bà T vẫn đồng ý gia hạn thêm 01 tháng và tạm ứng thêm cho ông M số tiền là 100.000.000 đồng ngày 26/08/2019. Tổng cộng bà T đã tạm ứng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 13/10/2019 (tròn 04 tháng), hết thời hạn Hợp đồng cũng như thời gian gia hạn, ông M vẫn không thực hiện được đúng nghĩa vụ đã cam kết.

Như vậy, sau 04 tháng, việc bên B không thực hiện được Hợp đồng khoán việc “tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất” đã gây thiệt hại trực tiếp đến giá bán của bên A. Sau khi hết hạn Hợp đồng (04 tháng) đã ký với ông M, do có nhu cầu cấp bách, ngày 18/10/2019 bà T và ông Ng đã thực hiện việc chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A. Trước khi bán đất bà T có thông báo cho ông M biết, hai bên không làm thanh lý hợp đồng vì khi đó đã hết thời hạn cả hai hợp đồng.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T xác định ông M đã không thực hiện được nghĩa vụ gì trong thỏa thuận là “tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất” nên phải trả bà T số tiền bà đã tạm ứng.

Tại Đơn phản tố ngày 30/06/2020, bản tự khai ngày 16/11/2021, biên bản hòa giải ngày 27/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Bà Trần Thị T và đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Ngô Văn N trình bày:

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M với nội dung vụ việc đã trình bày và lý do không đồng ý như đã nêu ở trên, bà T xác định ông M đã không thực hiện được nghĩa vụ gì trong thỏa thuận là “tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất” nên phải trả bà T số tiền bà đã tạm ứng.

Ngày 30/6/2020 bà T có Đơn phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 27/5/2022 bà T xác định vẫn giữ yêu cầu phản tố, cụ thể như sau:

- Buộc ông Nguyễn Quang M phải hoàn trả cho Bà Trần Thị T toàn bộ số tiền đã tạm ứng qua 02 lần số tiền là 300.000.000 đồng;

- Buộc ông Nguyễn Quang M phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền đã tạm ứng kể từ ngày quá hạn 04 tháng (có tính thêm 01 tháng gia hạn) tính từ ngày 13/10/2019 đến ngày tạm tính 13/5/2022 với số tiền là: 300.000.000 đồng x 9%/năm x 31 tháng = 69.750.000 đồng (Sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng số tiền ông Nguyễn Quang M buộc phải trả cho bà T là:

300.000.000 đồng + 69.750.000 đồng = 369.750.000 đồng (Ba trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD888793 đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (bản gốc) hiện do bà T đang giữ. Bà T chỉ đồng ý trả lại khi ông M trả đủ bà số tiền trên.

Bà T cũng có thiện chí mong muốn hai bên hòa giải thương lượng để giải quyết dứt điểm vụ việc này, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho cả hai bên. Bà T chỉ đồng ý hòa giải khi ông M đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã tạm ứng là 200.000.000 đồng và bà T sẽ trả lại ông M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M. Trường hợp không thỏa thuận được thì bà T đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nữa mà sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn – Ông Nguyễn Quang M trình bày:

Bà T yêu cầu ông M phải trả lại số tiền bà T đã tạm ứng cho ông M là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng: Ông M không đồng ý vì số tiền đó đã được dùng để chi trả liên quan đến các công việc mà ông M thực hiện theo nội dung đã ghi trong Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ký ngày 12/6/2019. Công việc phải dừng lại do bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng không yêu cầu những người này kế thừa quyền và nghĩa vụ của mình hoặc thanh lý Hợp đồng với ông M trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Về thời hạn thực hiện Hợp đồng, ông M không đồng ý với bà T khi cho rằng thời gian thực hiện công việc giao khoán/ủy quyền là 03 tháng và được gia hạn thêm 01 tháng, tổng cộng là 04 tháng, vì lý do sau đây:

Hiện tại, quan hệ giao khoán/ủy quyền được xác lập bởi hai văn bản là Hợp đồng giao khoán ký ngày 12/06/2019 và Giấy ủy quyền được ký và công chứng ngày 14/06/2019. Trong đó, khoản 4.1 Hợp đồng giao khoán ký ngày 12/06/2019 có quy định: *“Thời hạn thực hiện công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là 03 tháng tính từ ngày Bên A thực hiện khoản thanh toán đầu tiên. Nếu hết thời hạn 03 tháng mà Bên B chưa hoàn thành toàn bộ công việc nhưng đã hoàn thành việc cắm mốc hoặc giải phóng mặt bằng thì Bên B sẽ được gia hạn thêm 01 tháng để hoàn thành công việc. Việc gia hạn lần tiếp theo (nếu có) sẽ được hai bên cân nhắc tùy thuộc vào kết quả công việc khi thời hạn gia hạn lần một kết thúc.”*

Tuy nhiên, tại Giấy ủy quyền được công chứng ngày 14/06/2019 đã sửa nội dung này thành: *“Giấy ủy quyền này có hiệu lực từ ngày ký đến khi các công việc nêu trên được hoàn thành”*. Nội dung này cũng đã được đăng ký trên cổng thông tin của các tổ chức hành nghề công chứng. Như vậy, thời hạn thực hiện công việc đã được mở rộng theo tính chất công việc, từ lúc bắt đầu đến lúc hoàn thành và không xác định thời gian cụ thể.

Về nguyên tắc, khi một quan hệ giao dịch có hai hay nhiều thỏa thuận có nội dung không giống nhau thì thỏa thuận được xác lập sau sẽ có giá trị áp dụng thay cho các thỏa thuận được xác lập trước đó. Ngoài ra, thỏa thuận được công chứng, chứng thực sẽ có giá trị hiệu lực cao hơn nội dung thỏa thuận do các bên tự lập và thỏa thuận được công chứng, chứng thực nếu muốn thay đổi thì nội dung thỏa thuận thay đổi đó cũng phải được công chứng, chứng thực.

Vì vậy, ông M bác bỏ toàn bộ yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị T và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trong Đơn khởi kiện. Tuy nhiên, nếu bà Trần Thị T đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M trước thời gian Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng mở phiên tòa thì ông M sẽ rút lại yêu cầu buộc bà Trần Thị T trả thêm cho ông số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thanh Tr và người đại diện theo ủy quyền của bà Tr là ông Nguyễn Quang M trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 26/02/2020 thông qua chồng là ông Nguyễn Quang M, bà Tr được biết mình là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà ông Nguyễn Quang M khởi kiện bà Trần Thị T.

Trước đó, bà Tr không biết gì về quan hệ giữa ông M và bà T, không biết bà Trần Thị T là ai.

Bà Đào Thị Thanh Tr đã kiểm tra và xác nhận hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà bà Đào Thị Thanh Tr đang ở tại thửa đất số 34-2,

tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà không còn ở nhà.

Theo ông M, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị T đang giữ và hiện tại dù quan hệ công việc giữa ông M và bà T đã chấm dứt nhưng bà T vẫn không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr và ông M.

Việc giao và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của bà Tr. Vì vậy, bà Tr đề nghị bà Trần Thị T phải trả lại bà Tr Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Các nội dung khác liên quan đến công việc giao khoán và quan hệ tài chính giữa ông M và bà Trần Thị T không liên quan đến bà Tr và bà không có ý kiến gì về việc này.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Tr giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và bổ sung: Các công việc còn lại trong vụ án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Tr, ông M sẽ thay mặt bà giải quyết với Tòa án và các bên liên quan. Bà Tr cam kết không khiếu nại gì về vấn đề này.

- Bà Tr đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của ông M và bà Tr. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông bà. Việc giao và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông M và bà T không có sự đồng ý của bà Tr. Vì vậy, bà Tr yêu cầu bà T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

- Các nội dung khác liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không liên quan đến bà Tr, vì vậy bà Tr không có ý kiến gì về việc này.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Trọng Ng do người đại diện theo ủy quyền của ông Ng là Ông Ngô Văn N trình bày:

Ông Ng không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Ng hoàn toàn đồng ý thống nhất với các lời khai, ý kiến đã trình bày của bà Trần Thị T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Ông Ng đồng ý yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T.

Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Xây dựng T trình bày:

Ngày 23/08/2019, Công ty TNHH Xây dựng T và ông Nguyễn Quang M ký kết một Hợp đồng xây dựng về việc giải phóng mặt bằng, cắm mốc giới và xây tường bao, theo đó Công ty TNHH Xây dựng T sẽ thực hiện các công việc sau:

1.1 Khảo sát mặt bằng và lên phương án xây dựng tường bao khu đất cũng như di dời các công trình, cây cối và các vật được lắp đặt trên đất mà không thuộc quyền sở hữu của Chủ đất.

1.2 Giải phóng, di dời toàn bộ công trình, cây cối, vật cản... trên đất ra khỏi phạm vi thửa đất số 50, trong trường hợp các vật di dời không có người nhận thì Bên A có nghĩa vụ bảo quản trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày di dời trước khi xử lý các tài sản đó theo quy định của pháp luật. Chi phí di dời và bảo quản do Bên A chịu trách nhiệm chi trả.

1.3 Thực hiện việc xây tường bao cho khu đất, cụ thể như sau:

Đối với thửa đất số 50:

(1) Tường bao được xây quanh toàn bộ khuôn viên khu đất (ước tính 130m), có bề dày móng 440mm; 220mm từ chân móng đến 0,5m và 110cm từ phần tiếp theo trở lên, cách 03m bố 01 trụ, tường cao 2m, trụ cao 2,2m phía trên có cắm mảnh thủy tinh hoặc gai kẽm;

(2) Trụ cổng cao 3m, có mái che khoảng cách hai trụ cổng là 4m;

(3) Gia công và lắp đặt 01 cổng sắt chiều cao 2,6m phù hợp với cổng ra vào;

(4) Lắp đặt một nhà Container tạm có đầy đủ vật dụng sinh hoạt như: Giường; Bàn ghế; Tủ quần áo; Bếp; Điều hòa; Điện sinh hoạt...

(Nhân viên của Bên A sẽ tạm sử dụng khu nhà này trong thời gian trông nom công trình sau khi xây dựng (theo khoản 1.5 Điều này) sau đó bàn giao lại cho Bên B sử dụng. Nếu Bên B không có nhu cầu sử dụng thì Bên A sẽ mua lại với giá tối thiểu bằng 70% giá trị nêu tại Điều 3 Hợp đồng này);

Đối với các thửa đất số 25 và 26:

(1) Xây dựng tường bao (ước tính 120m) cao 0,5m, dày 110cm, bố trụ (15cm x 15cm x 200cm) trong khoảng cách 3m;

(2) Căng lưới B40 hoặc hàng rào thép gai tương đương với chiều cao của trụ để đảm bảo có sự ngăn cách với các thửa đất liền kề hoặc đường đi.

1.4 Bằng nhân công của mình hoặc thuê nhân công bên ngoài thực hiện việc bảo vệ khu đất trong quá trình giải phóng mặt bằng, cắm mốc và xây lại tường bao cho khu đất;

1.5 Sau khi hoàn thành việc xây tường bao, cử nhân công của mình hoặc thuê nhân công bên ngoài thực hiện việc bảo vệ Khu đất để đảm bảo tường bao không bị phá hoại đến khi Bên B chuyển nhượng được khu đất này cho người khác nhưng không quá 03 tháng. Trong trường hợp công trình bị phá hoại thì Bên A phải xây dựng lại đúng như hiện trạng ban đầu.

Sau khi ký Hợp đồng, ông M có đặt cọc cho Công ty số tiền là 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) cụ thể: Ngày 23/08/2019 thanh toán 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và ngày 29/08/2019 thanh toán 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng). Việc thu tiền được thể hiện bằng hai phiếu thu lập ngày 23/08/2019 và 29/08/2019.

Do ông M cho biết việc thực hiện các công việc phải tiến hành nhanh chóng, an toàn và đặc biệt là khi nhận được thông báo thì phải tiến hành khởi công ngay nên sau khi ký Hợp đồng và nhận tạm ứng, Công ty đã tiến hành ngay việc khảo sát và lên phương án xây dựng, bảo vệ công trình như: Đặt mua nguyên vật liệu, tuyển dụng các nhóm thợ và nhân viên bảo vệ làm ngắn hạn, đặt mua nhà Container cho thợ xây và nhân viên bảo vệ ở trong thời gian xây dựng, bảo vệ công trình...

Tuy nhiên, sau đó ông M báo lại là chủ sử dụng đất đang thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho người khác nên tạm thời chờ đến khi ông M có thỏa thuận với chủ sử dụng đất mới thì sẽ tiến hành xây dựng.

Đến nay, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo chính thức về thời điểm khởi công.

Đối với các khoản tiền đặt cọc, nếu ông M tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký, Công ty vẫn coi đây là khoản tiền trả trước cho Hợp đồng này và không điều chỉnh giá hoặc yêu cầu thanh toán thêm các chi phí phát sinh do việc chậm khởi công, dù so với thời điểm tháng 8/2019 thì hiện nay giá vật liệu và nhân công đã tăng từ 20-30%.

Nếu ông M không tiếp tục thực hiện Hợp đồng, Công ty sẽ không trả lại số tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 3.4 Điều 3 Hợp đồng xây dựng mà ông M đã ký với Công ty.

Công ty không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) mà ông M đã trả tạm ứng cho Công ty khi ký kết Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019.

Các nội dung khác liên quan đến công việc giao khoán và tranh chấp giữa ông M và Bà Trần Thị T không liên quan đến Công ty và Công ty không có ý kiến gì về việc này.

Công ty đã nộp Tòa án: Bản sao Hợp đồng xây dựng ngày 23/9/2019; Bản sao Phiếu thu lần 1 ngày 23/8/2019; Bản sao Phiếu thu lần 2 ngày 29/8/2019; Bản sao Giấy chứng nhận ĐKDN của Công ty TNHH Xây dựng T Ngoài các tài liệu trên Công ty không có tài liệu chứng cứ gì khác để giao nộp cho Tòa án.

Công ty xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử vụ án này. Công ty giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 14/02/2022, Người làm chứng – Ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Ông là bạn của ông Nguyễn Quang M đồng thời cũng có quen biết với Ông Lê Trọng Ng là chồng cũ của Bà Trần Thị T.

Ông Ng và bà T có tài sản là quyền sử dụng 888 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922091 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là quận N) cấp ngày 17/01/1992, mang tên ông Nguyễn Đình B, đã đăng ký sang tên trước bạ

cho Ông Lê Trọng Ng và Bà Trần Thị T ngày 05/10/2016 tại địa chỉ: Khu H, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Ở thời điểm tháng 06/2019, do không xác định được ranh giới và bị người khác lấn chiếm, xây dựng trái phép nên đã ủy quyền cho ông M trong việc tiến hành các thủ tục cần thiết để xác định ranh giới, yêu cầu bên lấn chiếm di dời khỏi thửa đất và xây tường bao quanh.

Ban đầu, các bên đồng ý ký với nhau hợp đồng giao khoán công việc vào ngày 12/06/2019. Việc ký kết được thực hiện giữa ông M và bà T.

Do ông có quen biết với cả hai bên nên được mời làm chứng việc ký kết này. Ông xác nhận hai bên đã trực tiếp ký vào Hợp đồng này trước mặt ông và ông Ng vào ngày 12/06/2019 như đã nêu ở trên. Đây cũng chính là bản Hợp đồng đang lưu tại Hồ sơ vụ án.

Sau đó, do hai bên lo ngại việc ký Hợp đồng này không đủ cơ sở pháp lý để ông M thay mặt bà T thực hiện các công việc liên quan nên đã mời Văn phòng Công chứng M soạn thảo một văn bản ủy quyền để thay thế cho Hợp đồng giao khoán ngày 12/06/2019. Ông không chứng kiến việc ký văn bản này mà chỉ được ông M nói lại là có thay đổi một chút về phạm vi thực hiện công việc và thời hạn thực hiện công việc.

Do ông hành nghề Luật sư nên thường được ông M tham vấn một số vấn đề liên quan đến pháp luật trước khi thực hiện. Đối với công việc được bà T ủy quyền, ban đầu ông M có ý định khởi kiện người có hành vi chiếm dụng, xây dựng trái phép trên đất của ông Ng, bà T để thông qua bản án/quyết định của Tòa án buộc người này phải di dời khỏi khu đất. Tuy nhiên, sau đó ông M nói lại với ông là do bà T không muốn khởi kiện tại Tòa án vì lo ngại các thủ tục phiền toái.

Sau đó, ông được ông M mời đi cùng thực hiện một số thủ tục liên quan đến công việc được ủy quyền như: Làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N để xác định tình trạng thửa đất; Làm việc với Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh N để xác định lại vị trí thửa đất, xác định số lô, số thửa theo bản đồ địa chính mới (trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ không có các thông tin này); Làm việc với UBND phường P để trình báo việc chiếm dụng, xây dựng trái phép trên đất; Làm việc với báo Kinh tế - Đô thị và UBND quận N để phản ánh, khiếu nại các vấn đề liên quan đến thửa đất; Làm việc với Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội để xác định vị trí, diện tích, tọa độ thửa đất trên thực địa,...

Các kết quả của những công việc này (ông M đã nộp cho Tòa án) đều do ông M tự thực hiện, bà T chỉ hỗ trợ bằng việc ký các văn bản (do ông M soạn) gửi cơ quan chức năng trong trường hợp cần thiết.

Khoảng giữa tháng 8, khi đã định hướng được các bước thực hiện công việc và ước lượng thời gian hoàn thành, ông M bắt đầu tìm kiếm nhà thầu để giao khoán lại một phần công việc liên quan đến xây dựng và bảo vệ công trình, do số tiền tạm ứng của bà T đã sử dụng hết một phần, phần còn lại không đủ đặt cọc cho Nhà thầu nên ông M có trình bày vấn đề này với bà T và xin ứng thêm

100.000.000 đồng để tạm ứng cho nhà thầu và bà T đã đồng ý. Khoảng cuối tháng 8/2020 (ông không nhớ rõ ngày), ông M nhận thêm 100.000.000 đồng tại nhà bà T, ông có chứng kiến việc giao nhận này.

Ông M đã phối hợp với Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội và đến ngày 10/10/2019, các bên đã về cơ bản xác định được tọa độ thửa đất và chuẩn bị cho việc cắm mốc và bàn giao mốc giới.

Ngày 11/10/2019 ông M có nhờ ông soạn một số văn bản gửi cho bà T ký đề nghị UBND phường P và Báo Kinh tế - Đô thị cử người tham gia chứng kiến việc cắm mốc trên thực địa dự kiến thực hiện sau đó khoảng 1 tuần (ông xác định mốc thời gian này trên cơ sở thời gian khởi tạo file văn bản còn lưu trên máy tính).

Ông có đi cùng với ông M đến nhà bà T để đưa các văn bản này cho bà T ký thì lúc này bà T cho biết là bà đã nhận đặt cọc bán thửa đất cho một người tên là C nên các thủ tục cứ tạm thời dừng lại, để bà T thương thảo xem sẽ bán đất cho người tên C hay trả lại đặt cọc vì bà T thấy có một số vấn đề chưa thỏa đáng trong việc mua bán. Ông M có hỏi, đại ý là nếu bán đất rồi thì các thủ tục ông M đã tiến hành sẽ xử lý thế nào thì bà T cho xem một văn bản đặt cọc (văn bản này ông M đã nộp cho Tòa án) viết tay, theo bà T thì chữ viết trong văn bản là bút tích của ông C và nói đại ý là “Cháu đừng lo, cô yêu cầu họ phải viết vào đây là “Toàn bộ chi phí giải phóng mặt bằng do anh C chịu chi trả” nên sẽ không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của cháu”. Ông được biết, phòng khách nhà bà T có đặt máy ghi âm, ghi hình nên có thể cuộc nói chuyện này đã được bà T ghi lại, Tòa án có thể làm việc với bà T để xác minh lại việc này.

Sau đó, khoảng ngày 20/10/2019 bà T gọi cho ông và ông M cùng đến nhà bà T bàn công việc (bình thường bà T chỉ gọi ông M, ông đi cùng ông M nhưng hôm đó bà T gọi cho cả ông và ông M cùng đến) nói là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và vợ là Nguyễn Vân A, ông C là “quân xanh” được ông T sắp xếp đặt cọc, người mua thực sự là ông T và bà A. Ở thời điểm đó, bà T cho rằng mình đã bị lừa trong việc bán đất và muốn nhờ ông M tiến hành các thủ tục hủy hợp đồng và đòi lại đất.

Sau đó, ông M có nhờ ông soạn thảo một số văn bản để chuyển cho bà T ký để gửi các cơ quan chức năng xem xét lại việc chuyển nhượng của bà T và ông T, bà A. Đơn này ông M in và mang đến cho bà T ký, sau đó ông được biết, chính ông M là người lái xe đưa bà T đến nộp đơn tới một số cơ quan.

Như vậy, theo những gì ông biết được thì trong quá trình thực hiện Hợp đồng giao khoán cũng như trước, trong và sau khi bà T bán thửa đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Vân A, quan hệ giữa ông M và bà T vẫn rất tốt đẹp.

Sau đó, khi bà T và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Vân A giằng xé được với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thì giữa bà T và ông M mới phát sinh tranh chấp. Trên đây là toàn bộ các nội dung ông biết về vụ việc đang có tranh chấp giữa ông M và bà T mà Tòa án thụ lý.

Ngày 14/7/2022 ông Nguyễn Mạnh H có đơn đề nghị xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, giữ nguyên các ý kiến tại bản tự khai ngày 14/02/2022.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn – ông Nguyễn Quang M vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, xác định quá trình thực hiện Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, ông M đã tiến hành được cơ bản các công việc cần thiết có liên quan để chuẩn bị cho việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất như ông đã giao nộp tài liệu. Về số tiền 300.000 đồng bà T đã tạm ứng thì ông đã sử dụng hết, thậm chí còn sử dụng hơn số tiền đó, các tài liệu chứng minh về số tiền đã chi phí cho các công việc đã làm thì ông không có để giao nộp cho Tòa án. Về số tiền thù lao là 400.000.000 đồng, ông yêu cầu bà T phải trả thêm là do ông tự yêu cầu, không có trong thỏa thuận giữa hai bên, ông không có tài liệu gì để chứng minh đã sử dụng số tiền 400.000.000 đồng vào việc gì. Đối với số tiền 226.000.000 đồng ông đã tạm ứng cho Công ty TNHH T, ông không yêu cầu giải quyết.

Ông M xác định yêu cầu khởi kiện là:

- Buộc Bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc được giao khoán, được ủy quyền, cần phải trả thêm số tiền thù lao là 400.000.000 đồng.

- Buộc Bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

* Bị đơn – Bà Trần Thị T do Ông Ngô Văn N đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: Sau khi ký kết Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, ông M có làm được một số công việc có liên quan để chuẩn bị cho các công việc được giao khoán, được ủy quyền, được thể hiện tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như: Đã liên hệ làm việc với các cơ quan hữu quan gồm UBND quận N, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh N, UBND phường P, các cơ quan báo chí, Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội để lập hồ sơ kỹ thuật xác định tọa độ thửa đất. Những việc đó là do ông M tự làm, ông M có thông báo cho bà T biết. Quá trình giải quyết vụ án, bà T xác định ông M chưa thực hiện được bất cứ công việc gì vì bà T cho rằng ông M chưa thực hiện được công việc chính là giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất, vì vậy bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M. Nếu ông M có tài

liệu chứng cứ chứng minh về số tiền cụ thể đã chi phí cho các công việc đã làm nêu trên thì bà T sẽ đồng ý số tiền đã chi phí đó. Còn nếu ông M không chứng minh được thì bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M và yêu cầu ông M phải trả lại số tiền bà T đã tạm ứng là 300.000.000 đồng, bà T không đồng ý trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019 giữa ông M và Công ty TNHH T, ông M tạm ứng cho Công ty 02 lần bằng hai phiếu thu ngày 23/08/2019 tạm ứng 150.000.000 đồng, ngày 29/08/2019 tạm ứng 76.000.000 đồng, tổng số tiền là 226.000.000 đồng, phiếu thu lập chỉ có giám đốc ký, không có thủ quỹ, kế toán, các nội dung của Hợp đồng xây dựng là không hợp lý, không phù hợp với thực tế, không có trong thực tế. Bị đơn cho rằng ông M có hành vi tạo dựng chứng cứ, tạo dựng giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà T. Đề nghị HĐXX không chấp nhận Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019 giữa ông M và Công ty TNHH T là có thật.

- Đối với yêu cầu phản tố: Bà T xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Quang M phải hoàn trả cho bà Trần Thị T toàn bộ số tiền đã tạm ứng qua 02 lần số tiền là 300.000.000 đồng;

+ Buộc ông Nguyễn Quang M phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền đã tạm ứng kể từ ngày quá hạn 04 tháng (có tính thêm 01 tháng gia hạn) tính từ ngày 13/10/2019 đến ngày tạm tính 13/8/2022 với số tiền là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 33 \text{ tháng} = 74.250.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông M buộc phải trả cho bà T là: $300.000.000 \text{ đồng} + 74.250.000 \text{ đồng} = 374.250.000 \text{ đồng}$.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD888793 đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (bản gốc) hiện do bà T đang giữ. Bà T chỉ đồng ý trả lại khi ông M trả đủ bà T số tiền trên.

* Ông M đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà Đào Thị Thanh Tr trình bày:

Bà Tr vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông bà. Việc giao và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông M và bà Tr không có sự đồng ý của bà Tr. Vì vậy, Bà Tr yêu cầu bà T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Các nội dung khác liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không liên quan đến bà Tr, vì vậy bà Tr không có ý kiến gì về việc này.

* Ông N đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Trọng Ng trình bày:

Ông Ng không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Ng hoàn toàn đồng ý thống nhất với các lời khai, ý kiến đã trình bày của Bà Trần Thị T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Ông Ng đồng ý yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị T.

Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Anh T phát biểu ý kiến theo bản luận cứ ngày 19/8/2022: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do đơn phương vi phạm Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng giao khoán việc khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả ông M thêm số tiền là 400.000.000 đồng; Buộc Bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M; Đề nghị HĐXX bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định về thủ tục lấy lời khai, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn xét xử chưa được đảm bảo theo quy định nhưng có lý do khách quan, do vụ án có tính chất phức tạp, Tòa án phải chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Tòa án cấp trên do nguyên đơn có khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện bổ sung. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện và xét xử theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án đã đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bổ sung ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I] Về tố tụng:

1. Về quan hệ pháp luật:

Ông Nguyễn Quang M và Bà Trần Thị T, Ông Lê Trọng Ng đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc ký kết Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 với nội dung “ Bên A giao khoán cho Bên B tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất”, khu đất tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 22, diện tích 888m² tại địa chỉ thôn H, phường P, quận N, Hà Nội. Quá trình thực hiện Hợp đồng, các bên chưa thi công xây dựng, chưa nghiệm thu, chưa bàn giao công trình. Các bên có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Vì vậy xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp Hợp đồng dân sự” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) năm 2015.

2. Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn – Bà Trần Thị T cư trú tại: Số Y phố T, phường L, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

3. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người làm chứng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án là Công ty TNHH Xây dựng T, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đức T – Giám đốc có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, đã có bản tự khai nộp Tòa án.

Người làm chứng là Ông Nguyễn Mạnh H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, đã có bản tự khai nộp Tòa án.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 BLTTDS năm 2015.

4. Về ý kiến, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa ngày 19/8/2022 đại diện VKSND quận Hai Bà Trưng đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bổ sung ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

HĐXX xét thấy, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có rất nhiều lần thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Có yêu cầu khởi kiện bổ sung không được Tòa án chấp nhận vì không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án dân sự này và đã được giải quyết bằng Quyết định giải quyết khiếu nại của Tòa án cấp trên có hiệu lực thi hành. Tại phiên tòa ông M xác định yêu cầu khởi kiện là: Buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc được giao

khoán, được ủy quyền, cần phải trả thêm số tiền thù lao là 400.000.000 đồng; Buộc bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

HĐXX căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và phạm vi giải quyết vụ án dân sự này là tranh chấp Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn, việc giải quyết vụ án dân sự không có liên quan gì đến quyền lợi nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A nên không xác định ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự này. Vì vậy đề nghị tạm ngừng phiên tòa để bổ sung ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[II] Về nội dung vụ án:

1. Việc xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 07/11/2019, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Nguyễn Quang M và bà Trần Thị T còn hiệu lực thi hành và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực thi hợp đồng.

2. Nếu bên mua không muốn kế thừa quan hệ ủy quyền mà bà T đã ký với ông M thì đề nghị tòa án buộc Bà Trần Thị T phải bồi thường cho ông M số tiền là 700.000.000, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, bà T phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

- Tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/12/2019, nguyên đơn trình bày: Ngày 18/10/2019, Bà Trần Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A với giá chuyển nhượng trong Hợp đồng được công chứng là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 17.400.000.000 đồng. Ngoài văn bản công chứng hai bên ký với nhau một thỏa thuận khác, theo đó Bà Trần Thị T nhận 13.400.000.000 đồng, số tiền còn lại bên mua sẽ thanh toán sau khi hoàn thành thủ tục. Sau khi biết được thông tin về việc mua bán nêu trên, ông M đã liên hệ với bên mua và họ khẳng định không có ý định tiếp tục thực hiện quan hệ ủy quyền mà bà T đã ký với ông M vì bà T khẳng định đã giải quyết xong quan hệ ủy quyền. Như vậy, trong vụ việc này bà Trần Thị T và bên mua đất đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không giải quyết quyền và lợi ích của người liên quan.

Vì vậy, tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/12/2019, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2019 giữa Bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T cùng vợ là Nguyễn Văn A được công chứng bởi Văn phòng công chứng Đ là giao dịch dân sự vô hiệu vì các lý do: Trước khi thiết lập giao dịch các bên không giải quyết quyền lợi của bên thứ ba; Và vì đây là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ Luật dân sự.

2. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Nguyễn Quang M và Bà Trần Thị T còn hiệu lực thi hành và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực thi hợp đồng.

3. Nếu Bà Trần Thị T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc bên mua không muốn kế thừa quan hệ ủy quyền mà bà T đã ký với ông M thì đề nghị tòa án buộc Bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, bà T phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

4. Buộc Bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

- Tại Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 07/01/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông Nguyễn Quang M và bà Trần Thị T còn hiệu lực thi hành và buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

2. Buộc bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

- Tại Đơn đề nghị về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/02/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/2019 giữa Bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T cùng vợ là Nguyễn Văn A được công chứng bởi Văn phòng công chứng Đ là giao dịch dân sự vô hiệu vì các lý do: Trước khi thiết lập giao dịch các bên không giải quyết quyền lợi của bên thứ ba; Và vì đây là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ Luật dân sự.

2. Đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã ra Thông báo yêu cầu nguyên đơn nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho các yêu cầu của nguyên đơn như đã nêu ở trên.

Ngày 08/6/2020, TAND quận Hai Bà Trưng đã ra Thông báo trả lại Đơn khởi kiện bổ sung số 237/TB-TA.

Không đồng ý với Thông báo trả lại Đơn khởi kiện bổ sung số 237/TB-TA của TAND quận Hai Bà Trưng, ngày 18/6/2020 nguyên đơn có Đơn khiếu nại Thông báo này.

Ngày 30/6/2020, TAND quận Hai Bà Trưng đã ra Quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện số 14/2020/QĐ-GQKN, quyết định giữ nguyên việc trả lại đơn khởi kiện bổ sung theo Thông báo trả lại Đơn khởi kiện bổ sung số 237/TB-TA ngày 08/6/2020.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện số 14/2020/QĐ-GQKN của TAND quận Hai Bà Trưng, nguyên đơn tiếp tục khiếu nại Quyết định này lên TAND Thành phố Hà Nội.

Ngày 29/5/2021, TAND Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định giải quyết khiếu nại số 1269/2021/QĐ-GQKN, quyết định không chấp nhận khiếu nại của ông Nguyễn Quang M, quyết định này có hiệu lực thi hành.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại số 1269/2021/QĐ-GQKN ngày 29/5/2021 của TAND Thành phố Hà Nội, nguyên đơn vẫn tiếp tục khiếu nại Quyết định này lên TAND Cấp Cao tại Hà Nội.

Ngày 19/10/2021, nguyên đơn có Đơn đề nghị về việc đã dừng tất cả các khiếu nại, đã có đơn rút khiếu nại đối với các Quyết định giải quyết khiếu nại của Tòa án các cấp, và đề nghị TAND quận Hai Bà Trưng tiếp tục giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý.

Như vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện sửa đổi bổ sung của nguyên đơn đã được giải quyết bằng các Quyết định giải quyết khiếu nại của Tòa án, Quyết định giải quyết khiếu nại số 1269/2021/QĐ-GQKN ngày 29/5/2021 của TAND Thành phố Hà Nội có hiệu lực thi hành.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải ngày 27/5/2022, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông M và bà Trần Thị T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành và buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

2. Buộc bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là:

1. Buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán

việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc được giao khoán, được ủy quyền, cần phải trả thêm số tiền thù lao là 400.000.000 đồng.

2. Buộc bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

2. Xét Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019:

Ngày 12/6/2019 bà Trần Thị T (Bên giao khoán việc – Bên A) và ông Nguyễn Quang M (Bên nhận giao khoán việc – Bên B) đã ký kết Hợp đồng giao khoán việc về việc giải phóng mặt bằng, cắm mốc và xây tường bao. Hợp đồng có người làm chứng là Ông Nguyễn Mạnh H; Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Tập thể B, quận T, Hà Nội. Nội dung của Hợp đồng giao khoán việc: Bên A là đồng sở hữu chủ của quyền sử dụng 888m² đất tại phường X, quận N, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922091 do UBND huyện N cấp ngày 17/01/1992 mang tên ông Nguyễn Đình B, đã đăng ký sang tên trước bạ cho Ông Lê Trọng Ng và Bà Trần Thị T ngày 05/10/2016. **Phạm vi giao khoán công việc và nghĩa vụ của Bên B: “Bên A giao khoán cho Bên B tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất”,** bao gồm các công việc gồm 12 mục được thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng. Để đảm bảo tính pháp lý và thực hiện công việc được nhanh chóng và thuận tiện, Bên A và đồng sở hữu khu đất sẽ có văn kiện ủy quyền cho Bên B thay mặt thực hiện các công việc liên quan. Văn bản ủy quyền sẽ được công chứng, chứng thực và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Để đảm bảo tính pháp lý và quá trình trao đổi thông tin với Bên A được thuận lợi, Bên B sẽ thuê Luật sư Nguyễn Mạnh H làm người tư vấn pháp lý trong quá trình giải quyết vụ việc. Chi phí cho Luật sư do Bên B tự thanh toán. Bên B sẽ bắt đầu công việc ngay sau khi nhận được tiền tạm ứng. Về tiền thù lao: Tại Điều 3 của Hợp đồng, hai bên thỏa thuận về thù lao Bên A phải trả cho Bên B để thực hiện toàn bộ các công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này số tiền là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng, khoán thù lao này sẽ được thanh toán theo từng giai đoạn công việc được thực hiện. Thời gian hoàn thành công việc, hai bên thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng: Thời hạn thực hiện các công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là 03 tháng tính từ ngày Bên A thực hiện khoản thanh toán đầu tiên. Nếu hết thời hạn 03 tháng mà Bên B chưa hoàn thành toàn bộ công việc nhưng đã hoàn thành việc cắm mốc hoặc giải phóng mặt bằng thì Bên B sẽ được gia hạn thêm 01 tháng để hoàn thành công việc. Việc gia hạn lần tiếp theo (nếu có) sẽ được hai bên cân nhắc tùy thuộc vào kết quả công việc khi thời hạn gia hạn lần một kết thúc.

Cùng ngày 12/6/2019, Bên A đã tạm ứng cho Bên B số tiền là 200.000.000 đồng. Để làm tin, Bên B đã giao cho Bên A một Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CD 888793 mang tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr. Ngày 26/8/2019, Bên A đã tạm ứng thêm cho Bên B số tiền là 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian là 01 (một) tháng so với thời gian thỏa thuận tại Hợp đồng ký ngày 12/6/2019.

Ngày 14/6/2019, bà Trần Thị T, ông Lê Trọng Ng (Bên ủy quyền – Bên A) và ông Nguyễn Quang M (Bên nhận ủy quyền – Bên B) đã ký Giấy ủy quyền về việc giải phóng mặt bằng, cắm mốc và xây tường bao. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 2233/2019, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ ủy quyền: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922091 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/1992. Ngày 05/10/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận N xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ông Lê Trọng Ng và Bà Trần Thị T theo hồ sơ số 007243.CN.117/PC. Hiện tại thửa đất nêu trên đang tiến hành giải phóng mặt bằng, cắm mốc và xây tường bao. **Phạm vi ủy quyền: “Bên A giao khoán cho bên B tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất”** bao gồm các công việc gồm 12 mục về cơ bản như đã được thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng giao khoán việc ký ngày 12/6/2019. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký kết đến khi các công việc ủy quyền được hoàn thành.

Như vậy, hai bên đã có thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng giao khoán việc ký ngày 12/6/2019: **Để đảm bảo tính pháp lý và thực hiện công việc được nhanh chóng và thuận tiện, Bên A và đồng sở hữu khu đất sẽ có văn kiện ủy quyền cho Bên B thay mặt thực hiện các công việc liên quan. Văn bản ủy quyền sẽ được công chứng, chứng thực và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.** Thực hiện theo đúng thỏa thuận này, ngày 14/6/2019 Bên A và đồng sở hữu khu đất (Là bà Trần Thị T và ông Lê Trọng Ng) đã ký Giấy ủy quyền cho Bên B (Là ông Nguyễn Quang M) về việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất nêu trên. Phạm vi công việc được giao khoán và phạm vi ủy quyền về cơ bản đều bao gồm các công việc gồm 12 mục như đã được thỏa thuận giữa hai bên.

Hợp đồng giao khoán việc ký ngày 12/6/2019 không có công chứng, chứng thực. Giấy ủy quyền ký ngày 14/6/2019 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 2233/2019, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD. Phạm vi giao khoán công việc và phạm vi ủy quyền đều là: “Bên A giao khoán cho bên B tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất”. Cả hai bên đều xác định thỏa thuận tại Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 là đúng với ý chí của họ, thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Vì vậy xác định Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 là một phần không thể tách rời của Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019.

3. Xét các công việc được giao khoán và ủy quyền:

Phạm vi công việc được giao khoán và phạm vi ủy quyền là tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất, đều bao gồm các công việc gồm 12 mục đã được thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019.

Nguyên đơn xác định: Sau khi ký kết Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, nguyên đơn đã liên hệ với các cơ quan hữu quan như: UBND quận N, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh N, UBND phường P, các cơ quan báo chí, Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội,... để thực hiện các công việc được ủy quyền. Ông M có thông báo những việc đã làm được cho bà T biết. Khi việc xác định mốc giới sắp được hoàn thành, ông M đã ký Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019 với Công ty TNHH Xây dựng T để chuẩn bị thực hiện các công việc liên quan đến giải phóng mặt bằng, xây dựng tường bao và bảo vệ công trình. Đầu tháng 10/2019, về cơ bản ông M đã làm được một số việc để xác định được tọa độ thửa đất và chuẩn bị cho việc cắm mốc, bàn giao mốc giới và xây tường bao.

Bị đơn xác định: Đến hết thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng, ông M vẫn chưa làm được bất cứ nội dung gì như Hợp đồng giao khoán việc đã ký. Sau 74 ngày (thiếu 16 ngày là đủ 03 tháng), ông M vẫn chưa hoàn thành bất cứ công việc nào nhưng bà T vẫn đồng ý gia hạn thêm 01 tháng và tạm ứng thêm tiền cho ông M. Đến ngày 13/10/2019 (tròn 04 tháng), hết thời hạn Hợp đồng cũng như thời gian gia hạn, ông M vẫn không thực hiện được đúng nghĩa vụ đã cam kết là tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất đã gây thiệt hại trực tiếp đến giá bán khu đất. Trước khi bán đất bà T có thông báo cho ông M biết, hai bên không làm thanh lý hợp đồng vì khi đó đã hết thời hạn cả hai hợp đồng.

Tại Văn bản số 575/UBND-ĐC ngày 11/5/2021 của UBND phường P, quận N, Hà Nội gửi Tòa án đã cung cấp nội dung: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A922091, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780.QSDĐ đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 22, diện tích 888m², địa chỉ tại xóm Đ, thôn H, phường P, quận N, Hà Nội, mục đích sử dụng đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài, do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/01/1992 mang tên ông Nguyễn Đình B. Ngày 09/8/2010, ông Nguyễn Đình B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng Ng và bà Trần Thị T, được Văn phòng công chứng V chứng nhận theo Hợp đồng công chứng số 2010080356, quyền số 02/TP/CC. Ngày 05/10/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận N đăng ký biến động chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất cho ông Lê Trọng Ng và bà Trần Thị T. Trong thời gian từ tháng 6/2019 đến nay, UBND phường P không nhận được chỉ lệnh cắm mốc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với

thửa đất nêu trên hay văn bản đề nghị phối hợp với cơ quan có thẩm quyền cấp trên để thực hiện công tác cắm mốc ngoài thực địa đối với thửa đất nêu trên.

Xét, phạm vi công việc được giao khoán và phạm vi ủy quyền đều là: Bên A giao khoán cho bên B tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất nêu trên. Mặc dù nguyên đơn chưa thực hiện được việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án (bút lục số 34 - 48). Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn cũng đã tiến hành được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 như: Có liên hệ với các cơ quan chức năng như UBND phường P; UBND quận N; Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh N; Báo Kinh tế và Đô thị; Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, sơ họa thửa đất tỷ lệ 1/1000, lập bảng kê tọa độ thửa đất; đề nghị cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất, đề nghị xác định ranh giới thửa đất, hỗ trợ trong việc cắm mốc trên thực địa và giải tỏa các công trình trái phép của các hộ khác trên thửa đất (bút lục số 34-48); Những tài liệu này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh H (bút lục số 230,231,232). Ngày 23/8/2019 nguyên đơn đã ký Hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH Xây dựng T với nội dung giao khoán cho Công ty TNHH Xây dựng T tiến hành các công việc cần thiết liên quan đến việc xây dựng tường bao và giải phóng mặt bằng sau khi nguyên đơn hoàn thành việc xác định mốc giới cho khu đất. Nguyên đơn đã đặt cọc tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng T tổng số tiền là 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) theo phiếu thu ngày 23/08/2019 tạm ứng 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và phiếu thu ngày 29/08/2019 tạm ứng 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng). Phù hợp với lời khai và các tài liệu giao nộp Tòa án của đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Xây dựng T (bút lục số 205-217). Tuy nhiên số tiền ông M đã tạm ứng cho Công ty theo hai phiếu thu nêu trên không có tài liệu chứng cứ chứng minh đã sử dụng để thực hiện các nội dung đã giao khoán được thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019.

4. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

4.1. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông M và bà Trần Thị T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành và buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông M số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

Xét, Tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, hai bên thỏa thuận về *thời hạn thực hiện công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là 03 tháng tính từ ngày Bên A thực hiện khoản thanh toán đầu tiên. Nếu hết thời hạn 03 tháng mà Bên B chưa hoàn thành toàn bộ công việc nhưng đã hoàn thành việc cắm mốc hoặc giải phóng mặt bằng thì Bên B sẽ được gia hạn thêm 01 tháng để hoàn thành công việc. Việc gia hạn lần tiếp theo (nếu có) sẽ được hai bên cân nhắc tùy thuộc vào kết quả công việc khi thời hạn gia hạn lần một kết thúc.*

Tại Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, hai bên thỏa thuận *Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký kết đến khi các công việc ủy quyền được hoàn thành.*

Tại mục 1.12 phạm vi ủy quyền, phạm vi giao khoán của Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, hai bên thỏa thuận: *“Sau khi hoàn thành việc xây tường bao, cử nhân công của mình hoặc thuê nhân công bên ngoài thực hiện việc bảo vệ khu đất để đảm bảo tường bao không bị phá hoại đến khi Bên A chuyển nhượng được khu đất này cho người khác nhưng không quá 03 tháng”.*

Ngày 12/6/2019, Bên A đã tạm ứng cho Bên B số tiền là 200.000.000 đồng, đây là khoản thanh toán đầu tiên để thực hiện công việc.

Ngày 26/8/2019, Bên A đã tạm ứng thêm cho Bên B số tiền là 100.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian là 01 (một) tháng so với thời gian thỏa thuận tại Hợp đồng ký ngày 12/6/2019.

Ngày 18/10/2019 Bên A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A.

Cho đến thời điểm ngày 18/10/2019, mặc dù Bên B đã tiến hành được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền như đã phân tích ở trên, tuy nhiên Bên B chưa thực hiện được việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất như đã thỏa thuận với Bên A. Hai bên đã thỏa thuận Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 là một phần không thể tách rời của Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019. Như vậy, xác định đến ngày 18/10/2019 đã hết thời gian gia hạn (hết 04 tháng) thực hiện công việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019.

Ngày 18/10/2019 bà Trần Thị T và ông Lê Trọng Ng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Văn A. Tại Văn bản số 575/UBND-ĐC ngày 11/5/2021 của UBND phường P, quận N, Hà Nội cung cấp: Ngày 13/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai

Hà Nội – Chi nhánh quận N đã đăng ký biến động chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A.

Như vậy, chủ sở hữu của khu đất nêu trên không còn thuộc bà Trần Thị T và ông Lê Trọng Ng. Mặc dù giữa bà T và ông M không có văn bản về việc chấm dứt công việc được giao khoán, được ủy quyền, không có văn bản về việc thanh lý hợp đồng ủy quyền, giao khoán. Nhưng do đã hết thời hạn thực hiện công việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Mặt khác khu đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Vân A là chủ sở hữu mới của khu đất. Ông M xác định đã liên hệ với chủ sở hữu mới của khu đất và họ khẳng định không có văn bản về việc tiếp tục thực hiện quan hệ ủy quyền với ông Nguyễn Quang M về những công việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất nêu trên. Căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự, HĐXX xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 đã ký kết giữa bà T và ông M không thể tiếp tục thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn nên không phát sinh tiếp quyền và nghĩa vụ của các bên. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông M và bà T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thù lao là 700.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, trong đó bà T đã tạm ứng cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng để thực hiện công việc, cần phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng.

Xét về tiền thù lao, tại Điều 3 của Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, hai bên có thỏa thuận về tiền thù lao Bên A phải trả cho Bên B để thực hiện toàn bộ các công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này số tiền là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng, khoản thù lao này sẽ được thanh toán theo từng giai đoạn công việc được thực hiện: (1) Thanh toán 200.000.000 đồng ngay sau khi ký Hợp đồng này. (2) Thanh toán 300.000.000 đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành việc đo đạc và cắm mốc xác định ranh giới khu đất. (3) Thanh toán 500.000.000 đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành việc di dời tài sản của các bên liên quan ra khỏi khu đất. (4) Thanh toán 500.000.000 đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành việc xây tường bao cho khu đất. Và một số thỏa thuận khác.

Tại Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, hai bên không thỏa thuận về tiền thù lao.

Ngày 12/6/2019, Bên A đã tạm ứng cho Bên B số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 26/8/2019, Bên A đã tạm ứng thêm cho Bên B số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền Bên A đã tạm ứng cho Bên B là 300.000.000 đồng.

Do không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông M và bà T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành. Mặt khác, tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, hai bên thống nhất không áp dụng chế tài phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại trong Hợp đồng này. Nên không có căn cứ xem xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả thêm số tiền là 400.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Đối với tổng số tiền bị đơn đã tạm ứng cho nguyên đơn là 300.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên, mặc dù nguyên đơn chưa thực hiện được việc giải phóng mặt bằng, xác định mốc giới và xây tường bao cho khu đất như đã thỏa thuận với bị đơn. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn có làm được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Tuy nhiên số tiền ông M đã tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng T, không có tài liệu chứng cứ chứng minh đã sử dụng để thực hiện các nội dung đã giao khoán được thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng xây dựng ngày 23/8/2019. Do vậy HĐXX chấp nhận một phần đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bị đơn đã tạm ứng cho nguyên đơn. Chấp nhận số tiền là 100.000.000 đồng nguyên đơn đã chi phí làm được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng.

Đối với số tiền nguyên đơn đã tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng T tổng số tiền là 226.000.000 đồng theo Hợp đồng xây dựng ký ngày 23/8/2019: Công ty TNHH Xây dựng T xác định nếu ông M không tiếp tục thực hiện Hợp đồng, Công ty sẽ không trả lại số tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 3.4 Điều 3 Hợp đồng xây dựng mà ông M đã ký với Công ty. Ông M và Công ty TNHH Xây dựng T đều không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền đó trong vụ án này, do vậy HĐXX không xem xét. Nếu các bên có tranh chấp về số tiền này, về Hợp đồng xây dựng ký ngày 23/8/2019, thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

4.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Bà Trần Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (Bản gốc) đang giữ của vợ chồng ông M.

Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, ông M đã giao cho bà T giữ 01 (một) bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD888793, số vào sổ cấp GCN CS05021, tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/02/2017 đứng tên ông Nguyễn Quang M và Bà Đào Thị Thanh Tr.

Như đã phân tích ở trên, đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 14/6/2019 và Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 đã ký kết giữa bà T và ông M không thể tiếp tục thực hiện được nên không phát sinh tiếp quyền và nghĩa vụ của các bên.

Chấp nhận số tiền là 100.000.000 đồng nguyên đơn đã chi phí làm được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Ông M phải trả lại bà T số tiền là 200.000.000 đồng. Bà T phải trả lại ông M bản gốc Giấy chứng nhận nêu trên.

5. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà T yêu cầu phản tố, cụ thể như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Quang M phải hoàn trả cho Bà Trần Thị T toàn bộ số tiền đã tạm ứng qua 02 lần số tiền là 300.000.000 đồng;

+ Buộc ông Nguyễn Quang M phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền đã tạm ứng kể từ ngày quá hạn 04 tháng (có tính thêm 01 tháng gia hạn) tính từ ngày 13/10/2019 đến ngày tạm tính 13/8/2022 với số tiền là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 33 \text{ tháng} = 74.250.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông M buộc phải trả cho bà T là: $300.000.000 \text{ đồng} + 74.250.000 \text{ đồng} = 374.250.000 \text{ đồng}$.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD888793 đứng tên Nguyễn Quang M và Đào Thị Thanh Tr (bản gốc) hiện do bà T đang giữ. Bà T chỉ đồng ý trả lại khi ông M trả đủ bà số tiền trên.

Từ những căn cứ và phân tích như đã nêu ở các phần trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bị đơn đã tạm ứng cho nguyên đơn. Chấp nhận số tiền là 100.000.000 đồng nguyên đơn đã chi phí làm được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019. Nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng. Do vậy, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng. Bị đơn phải trả lại nguyên đơn một bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD888793, sổ vào sổ cấp GCN CS05021, tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/02/2017 đứng tên ông Nguyễn Quang M và bà Đào Thị Thanh Tr.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền đã tạm ứng kể từ ngày quá hạn 04 tháng (có tính thêm 01 tháng gia hạn) tính từ ngày 13/10/2019 đến ngày tạm tính 13/8/2022 với số tiền là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/\text{năm} \times 33 \text{ tháng} = 74.250.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông M phải trả cho bà T là: $300.000.000 \text{ đồng} + 74.250.000 \text{ đồng} =$

374.250.000 đồng. Xét thấy, tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019, hai bên thống nhất không áp dụng chế tài phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại trong Hợp đồng này, hai bên không có thỏa thuận nào khác về việc nếu một trong hai bên vi phạm Hợp đồng thì phải trả lại toàn bộ số tiền đã tạm ứng và phải trả tiền lãi suất cơ bản của số tiền đã tạm ứng, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc nguyên đơn đã gây thiệt hại trực tiếp đến việc chuyển nhượng và giá bán khu đất của bị đơn. Do đó, không có căn cứ xem xét yêu cầu phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền mà bị đơn đã tạm ứng cho nguyên đơn.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; khoản 1 Điều 146; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 274; khoản 1 Điều 275; Điều 278; khoản 1 Điều 281; Điều 385; khoản 5 Điều 422; Điều 562; Điều 563; Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân Tối cao – Bộ Tư pháp – Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4,5 Điều 26 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 và điểm b, điểm c khoản 1.3 Mục 1 Phần II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh;

Xử:

1. Xác định Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019 ký kết giữa ông Lê Trọng Ng, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Quang M là một phần không thể tách rời của Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 ký kết giữa Bà Trần Thị T và ông Nguyễn Quang M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

2.1. Chấp nhận nguyên đơn đã chi phí làm được một số công việc cần thiết có liên quan đến việc được giao khoán, được ủy quyền theo Hợp đồng giao khoán việc ngày 12/6/2019 và Giấy ủy quyền ngày 14/6/2019, số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Bị đơn phải trả lại nguyên đơn một bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD888793, số vào sổ cấp GCN: CS05021, tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ số 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/02/2017 đứng tên ông Nguyễn Quang M và bà Đào Thị Thanh Tr.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố quan hệ ủy quyền ký giữa ông Nguyễn Quang M và bà Trần Thị T tại văn bản ủy quyền ký ngày 14/6/2019 còn hiệu lực thi hành.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả thêm số tiền thù lao là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng cho nguyên đơn.

2.4. Đối với số tiền nguyên đơn đã tạm ứng cho Công ty TNHH Xây dựng T tổng số tiền là 226.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu đồng) theo Hợp đồng xây dựng ký ngày 23/8/2019: Ông Nguyễn Quang M và Công ty TNHH Xây dựng T đều không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền đó trong vụ án này, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu các bên có tranh chấp về số tiền này, về Hợp đồng xây dựng ký ngày 23/8/2019, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn phải trả lại bị đơn số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Bị đơn phải trả lại nguyên đơn một bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD888793, số vào sổ cấp GCN: CS05021, tại thửa đất số 34-2, tờ bản đồ số 6G-I-37, địa chỉ: Tổ A, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 14/02/2017 đứng tên ông Nguyễn Quang M và bà Đào Thị Thanh Tr.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi suất cơ bản cho khoản tiền mà bị đơn đã tạm ứng cho nguyên đơn kể từ ngày quá hạn 04 tháng (có tính thêm 01 tháng gia hạn) tính từ ngày 13/10/2019 đến ngày tạm tính 13/8/2022 với số tiền là: 300.000.000 đồng x 9%/năm x 33 tháng = 74.250.000 đồng. Tổng số tiền là: 300.000.000 đồng + 74.250.000 đồng = 374.250.000 đồng.

4. Về án phí và quyền kháng cáo:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng.

Nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0003336 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Nguyên đơn còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 18.000.000 (*Mười tám triệu*) đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị Thanh Tr, ông Lê Trọng Ng; Vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Xây dựng T.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Hai Bà Trưng;
- TAND TP.Hà Nội;
- VKSND TP.Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu HS, VP.

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

Hoàng Lan Chi