

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 174/2021/DS-PT
Ngày 19-11-2021
Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sở hữu tài sản hình thành trong
tương lai

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 89/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản hình thành trong tương lai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2021/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố 1, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/7, Đại lộ B, phường Phú C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Đồng Tr, xã Định H, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 467/7, Đại lộ B, phường Phú C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn

Doãn H – Luật sư thuộc Công ty Luật hợp doanh N - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 269/12 Phạm Ngũ Lão, tổ 44, khu 3, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 23/7A, Lê Thị Tr, tổ 12, khu 2, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền 23/6/2020); có mặt.

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

1. Ông Trần Văn A1, sinh năm 1989; địa chỉ: Phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lại Thị Ng, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 1, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Công ty Cổ phần SB; trụ sở: Khu nhà VP, đường R11-1, EcoLakes Mỹ Phước, khu phố 6, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Leong Swee Chow – Tổng giám đốc; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Ng; trụ sở: Ô 4, lô A2, khu dân cư Mỹ Phước, khu phố 2, đường Đại lộ B, phường Mỹ Phước, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy L – Trưởng văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng B; trụ sở: Đường NE 8, Khu đô thị và Công nghiệp Mỹ Phước 3, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Ngọc S – Trưởng văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 09/10/2019, ông Phạm Ngọc T và bà Trần Thị H ký giấy vay tiền, nội dung bà H cho ông T vay số tiền 1.127.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu đồng), không thỏa thuận lãi suất. Ông T hẹn đến ngày 09/11/2019 sẽ hoàn trả lại cho bà H. Để làm tin cùng ngày 09/10/2019, ông T và bà Ng (vợ ông T) ký hợp đồng ủy quyền căn nhà SV-08, địa chỉ số 08 khu nhà ở thương mại, tiểu khu R11 EcoLakes, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà H. Khi nào ông T trả lại số tiền vay thì bà H ký hủy hợp đồng ủy quyền với ông T.

Ngày 12/5/2020, bà Trần Thị H tự ý chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho bên thứ 3 là ông Trần Văn A1, hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng Ng công chứng.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc T, bà Lại Thị Ng với bà Trần Thị H, ký ngày 09/10/2019 tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương, số công chứng 010982, quyển số 10-TP/CC/HĐGD;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn A1 đối với căn nhà SV-08, địa chỉ số 8, khu nhà ở thương mại, tiểu khu R11 EcoLakes, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu bà Trần Thị H trả lại cho ông Phạm Ngọc T và bà Lại Thị Ng hồ sơ căn nhà lô số SV-08, địa chỉ số 8, khu nhà ở thương mại, tiểu khu R11 EcoLakes, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Phạm Ngọc T đồng ý trả lại cho bà H số tiền 1.127.000.000 đồng đã vay, lãi theo quy định và các chi phí phát sinh do thực hiện nội dung hợp đồng ủy quyền (nếu có chứng cứ chứng minh).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ông Phạm Ngọc T đồng ý trả lại cho bà H số tiền 1.127.000.000 đồng đã vay cùng với tiền lãi phát sinh tính từ ngày 09/11/2020 và số tiền 73.958.350 đồng mà bà H trình bày trong quá trình tố tụng. Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn bà Trần Thị H và người đại diện ủy quyền của bà H (bà Nguyễn Thanh Nh) trình bày:*

Trước đây, bà H là nhân viên của Công ty TNHH Bất động sản Thịnh Ph (do ông T làm giám đốc) nên giữa bà H và ông T có mối quan hệ là nhân viên và lãnh đạo. Bà H thừa nhận ngày 09/10/2019, ông T có vay bà số tiền 1.127.000.000 đồng để trả nợ cho số tiền thanh toán mua căn nhà SV-08. Ông T nói vay số tiền trên trong thời hạn 30 ngày (từ ngày 09/10/2019 - ngày 09/11/2019). Đồng thời, ông T và bà Ng vợ ông T sẽ ký hợp đồng ủy quyền cho bà H được toàn quyền chuyển nhượng văn bản thỏa thuận mua bán đối với căn nhà nói trên. Đến ngày 09/11/2019 khi ông T trả cho bà H số tiền nói trên thì hai bên tiến hành ký văn bản hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2019.

Tuy nhiên, đến ngày 09/11/2019 ông T không có tiền trả cho bà H nên ông T đề nghị sang nhượng lại cho bà H căn nhà SV-08 với giá 2.707.950.000 đồng và bà H đã thanh toán tiếp số tiền còn lại là 1.580.950.000 đồng. Tổng cộng bà H đã giao cho ông T số tiền 2.707.950.000 đồng (bằng với số tiền ông T đã đặt cọc thanh toán cho Công ty Cổ phần SB). Sau khi giao tiền xong thì các bên đồng ý không hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2019.

Đến ngày 11/5/2020, bà H đóng tiền lãi chậm thanh toán tiền độ thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà SV-08 là 73.958.350 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng) (trong đó chuyển khoản 70.000.000 đồng và 3.958.350 đồng tiền mặt cho Công ty Cổ phần SB).

Do không đủ tài chính để tiếp tục đóng cho Công ty Cổ phần SB nên ngày

12/5/2020, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn nhà SV-8 nói trên cho ông Trần Văn A1. Ông A1 đã giao đủ cho bà H số tiền 2.707.950.000 đồng.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị Ng trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn A1 trình bày:*

Do có nhu cầu về nhà ở và biết bà H đang cần chuyển nhượng căn nhà SV-08, nên ông A1 đã nhận chuyển nhượng lại với giá là 2.707.950.000 đồng. Ngày 12/5/2020, ông A1 và bà H tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Ng. Ông A1 đã giao đủ số tiền 2.707.950.000 đồng cho bà H, hai bên không có làm giấy tờ giao nhận. Trước khi nhận chuyển nhượng bà H có cho ông A1 biết nguồn gốc căn nhà này là bà H nhận ủy quyền từ ông T, bà Ng. Trường hợp Tòa án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T thì ông Trần Văn A1 yêu cầu bà H trả lại cho ông A1 số tiền bà H đã nhận là 2.707.950.000 đồng và đề nghị Tòa án cho ông A1 03 ngày, kể từ ngày 09/7/2020, ông A1 sẽ làm các thủ tục yêu cầu độc lập, tuy nhiên hết thời hạn nói trên ông A1 không làm thủ tục yêu cầu độc lập như trình bày. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông A1 xác định trường hợp Tòa án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T thì yêu cầu Tòa án giành quyền khởi kiện cho ông A1 buộc bà H trả lại cho ông A1 số tiền bà H đã nhận là 2.707.950.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần SB trình bày:*

Bà Trần Thị H có liên hệ với Công ty Cổ phần SB xin xác nhận đã thu tiền theo tiến độ hợp đồng đối với căn nhà SV-08 theo hợp đồng mua bán EL/SPA01/4A/Z1A/SV-08 ngày 23/9/2019. Bà H cung cấp cho công ty các giấy tờ là Hợp đồng ủy quyền có công chứng của Văn phòng Công chứng Ng. Do đó, Công ty Cổ phần SB có xác nhận ông T đã thanh toán 2.707.950.000 đồng (tương đương 35% giá trị hợp đồng).

Ngày 27/5/2020, bà Trần Thị H có đến cung cấp văn bản là hợp đồng chuyển nhượng tài sản đối với căn nhà SV-08 cho ông Trần Văn A1 và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 106/TBT-CCT ngày 27/5/2020 của Chi cục thuế thị xã B, giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 27/5/2020 và các hồ sơ liên quan đến căn nhà SV-08, bà H đề nghị và đến ngày 01/6/2020 Công ty Cổ phần SB xác nhận việc chuyển nhượng căn nhà SV-08 từ bà H sang ông A1.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng Công chứng Ng trình bày:*

Ngày 12/5/2020, Văn phòng Công chứng Ng nhận được yêu cầu công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại của ông Trần Văn A1. Theo đó, bà Trần Thị H là người đại diện cho ông Phạm Ngọc T và bà Lại Thị Ng đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn A1, đối tượng chuyển nhượng là hợp đồng mua bán EL/SPA01/4A/Z1A/SV-08, ngày 23/9/2019. Sau khi kiểm tra đối chiếu, hồ sơ đề nghị công chứng của ông Trần Văn A1 đã đầy đủ và hợp lệ, Văn phòng Công chứng Ng đã tiến hành xác nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn A1 và bà Trần Thị H. Văn phòng Công chứng Ng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng Công chứng B trình bày:

Căn cứ đối chiếu và kiểm tra hồ sơ đề nghị công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Ngọc T, bà Lại Thị Ng và bà Trần Thị H, Văn phòng Công chứng B nhận thấy hồ sơ đề nghị của các bên đã đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật Văn phòng Công chứng B đã tiến hành xác nhận và công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà Ng với bà H theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T đối với bị đơn bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản hình thành trong tương lai”;

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2019, giữa ông Phạm Ngọc T, bà Lại Thị Ng với bà Trần Thị H, có xác nhận của Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương, số công chứng 010982, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại giữa ông Phạm Ngọc T, bà Lại Thị Ng, bà Trần Thị H với ông Trần Văn A1 ngày 12/5/2020, có xác nhận của Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Dương, số công chứng 03143, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Ngọc T thanh toán cho bà Trần Thị H số tiền 1.127.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu đồng) theo giấy mượn tiền ngày 09/10/2019; lãi suất chậm trả 13 tháng số tiền 122.091.666 đồng (một trăm hai mươi hai triệu không trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng) và số tiền 73.958.350 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng) mà bà H đã đóng cho Công ty Cổ phần SB). Tổng cộng ông Phạm Ngọc T phải thanh toán cho bà Trần Thị H số tiền 1.323.050.016 đồng (một tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm năm mươi nghìn không trăm mười sáu đồng).

3. Sau khi thanh toán xong số tiền 1.323.050.016 đồng (một tỷ ba trăm hai mươi ba triệu không trăm năm mươi nghìn không trăm mười sáu đồng) cho bà Trần Thị H, ông Phạm Ngọc T được quyền liên hệ Công ty Cổ phần SB để tiến hành ký lại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng mua bán nhà ở đối với căn nhà

SV 08 khu nhà ở thương mại, tiểu khu R11 EcoLakes, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/01/2021, bị đơn bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm tuyên đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Doãn H trình bày:

Giữa bà H và ông T có quan hệ vay mượn tiền, cụ thể ông T có vay bà H số tiền 1.127.000.000 đồng theo giấy ngày 09/10/2019, hợp đồng này thể hiện rõ ý chí vay mượn, để đảm bảo thanh toán, hai bên có ký hợp đồng ủy quyền. Xét thấy giao dịch giữa ông T và Hường thực chất là vay tiền, ông T chưa trả được tiền cho bà H nên chưa hủy hợp đồng ủy quyền với bà H, khi nào ông T trả tiền thì hai bên hủy hợp đồng ủy quyền nhưng bà H lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A1 (là em của bà H) là thực hiện không đúng cam kết nêu trên. Xuyên suốt quá trình tố tụng, bị đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn luôn khẳng định hai bên ký kết hợp đồng vay tiền với số tiền 1.127.000.000 đồng, việc ký hợp đồng ủy quyền để bảo đảm vay mà không phải là để chuyển nhượng. Bị đơn cũng đã thừa nhận nội dung này bằng văn bản cũng như trình bày tại Tòa án cấp phúc thẩm, như vậy đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định của Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ sự thừa nhận trên thì thấy rằng Hợp đồng vay là hợp đồng có thật, hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo, nên bị vô hiệu, việc này cũng được thể hiện tại một số lời khai của bị đơn tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2020, Biên bản hòa giải ngày 24/9/2020, Bản tự khai ngày 01/7/2020. Như vậy người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã 3 lần trình bày bằng văn bản và tại phiên tòa hôm nay cũng tiếp tục xác định hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo.

Người làm chứng ông Nguyễn Kim Phụng cũng đã xác định vào ngày 09/10/2019 ông T có vay bà H số tiền 1.127.000.000 đồng và để đảm bảo khoản vay hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền.

Số tiền 1.580.950.000 đồng, bị đơn lúc thì cho rằng đã trả cho ông T, lúc cho rằng chưa trả, tại phiên tòa hôm nay xác định sẽ trả cho ông T, việc này thể hiện hoàn toàn không có việc thanh toán này. Nguyên đơn cũng xác nhận không có thỏa thuận này và không đúng thực tế.

Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thêm các vấn đề để giải quyết toàn diện vụ án:

Thứ nhất, số tiền thuế hơn 54.000.000 đồng, bà H đã nộp cho Chi cục thuế thị xã B và đóng khoản tiền phạt cho Công ty SB số tiền 73.958.350 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn xác định trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng thì yêu cầu nhận lại số tiền thuế này, nguyên đơn cũng xác định trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả số tiền thuế và tiền đóng phạt này cho bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hoàn lại cho bà H tiền thuế đã nộp.

Thứ hai, đối với Văn bản ngày 01/6/2020 về việc xác nhận chuyển nhượng của Công ty SB cho ông Trần Văn A1, khi hủy hợp đồng chính thì hủy luôn các hồ sơ theo sau, do đó cần hủy luôn văn bản này để giải quyết trọn vẹn vụ án, khôi phục lại hợp đồng ban đầu giữa Công ty SB và ông T.

Thứ ba, đối với hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn bà H cho bà Nhân và giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A1 cho bà Nhân: Việc ủy quyền hoàn toàn được quyết định theo ý chí tự nguyện của đương sự, bà Nhân được ủy quyền thay mặt ông A1, bà H có toàn quyền định đoạt các vấn đề trong phạm vi ủy quyền và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã giải thích bằng văn bản về quyền và nghĩa vụ về quyền có yêu cầu độc lập cho người đại diện theo ủy quyền của ông A1 là bà Nhân và bà Nhân đã xác định rằng ông A1 không có yêu cầu độc lập mà chỉ đứng về phía quyền lợi của bị đơn bà H, thống nhất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà H, nếu ông A1 và bà H có tranh chấp thì sẽ xem xét bằng một vụ án khác. Ý chí này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và không thể bắt ép đương sự có yêu cầu độc lập trong vụ án này được, đồng thời ông A1 và bà H thống nhất ý chí nên việc ủy quyền này là phù hợp quy định pháp luật vì hai bên đương sự ông A1 và bà H không có quyền lợi đối lập nhau.

Từ những ý kiến nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122 của Bộ luật Dân sự và Điều 92, Điều 95, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tuân theo pháp luật:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Trong suốt quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn A1 ủy quyền cho bà Nhân tham gia tố tụng, bà Nhân đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị H. Theo hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm thể hiện không có văn bản trình bày ý kiến riêng của ông A1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A1 có bản tự khai yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, ông A1 và bà H là hai bên giao

dịch của hợp đồng chuyển nhượng, nên quyền lợi đối lập nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận tư cách đại diện của bà Nhân cùng đại diện cho 02 đương sự có quyền lợi đối lập nhau. Đồng thời cấp sơ thẩm chưa giải quyết quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là thiếu sót. Do đó, cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày của các bên đương sự, luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn A1, bà Lại Thị Ng, Công ty Cổ phần SB, Văn phòng Công chứng Ng và Văn phòng Công chứng B vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về đại diện theo ủy quyền của các đương sự: Nguyên đơn ông T khởi kiện bị đơn bà H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông T, bà Ng và bà H đồng thời yêu cầu hủy văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A1. Như vậy việc Tòa án xem xét hủy văn bản chuyển nhượng hợp đồng giữa bị đơn bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông A1 sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà H và quyền lợi, nghĩa vụ của ông A1 phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà. Trong vụ án này, bà Trần Thị H và ông Trần Văn A1 là hai bên của hợp đồng chuyển nhượng nên có quyền lợi đối lập nhau nhưng cả hai đương sự đều ủy quyền cho cùng một người là bà Nguyễn Thanh Nh làm đại diện tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tư cách tố tụng của bà Nhân làm đại diện theo ủy quyền cho hai bên đương sự có quyền lợi đối lập nhau là vi phạm quy định về những trường hợp không được làm người đại diện theo điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn ông T, bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ng đều thừa nhận ngày 09/10/2019, ông T và bà Ng ký giấy xác nhận vay tiền của bà H số tiền 1.127.000.000 đồng (theo Giấy xác nhận vay tiền ngày 09/10/2019) và để đảm bảo cho khoản vay thì ông T, bà Ng ký hợp đồng ủy quyền (cùng ngày 09/10/2019) cho bà H được đại diện ông T, bà Ng *“liên hệ với Công ty SB để thực hiện thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ đối với Hợp đồng mua bán nhà ở số: EL/SPA01/4A/ZV-08, ngày 23/9/2019 và phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04,*

08 Khu nhà ở thương mại tiểu Khu R11 thuộc dự án Khu dân cư EcoLakes Mỹ Phước, phường Thới H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, xin xác nhận về tình trạng pháp lý, tiến độ thanh toán tiền đối với nhà ở theo hợp đồng của chủ đầu tư, toàn quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên theo quy định của pháp luật”. Theo sự thừa nhận của các bên đương sự thì giao dịch thực tế giữa ông T, bà Ng và bà H là hợp đồng vay tài sản (tiền) và hợp đồng ủy quyền cho bà H căn nhà SV 08 để đảm bảo việc trả nợ. Như vậy, các bên ký hợp đồng ủy quyền không đúng với mục đích đã nêu trong hợp đồng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo nên hủy hợp đồng, từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông A1 là vô hiệu. Xét thấy, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông A1 vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do là các đương sự không có yêu cầu và nhận định trong trường hợp ông A1 có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án khác. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do chấp nhận bà Nhân có tư cách làm người đại diện theo ủy quyền cho cả bà H và ông A1 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải thích cho bà Nhân về quyền yêu cầu độc lập, không giải thích cho ông Trần Văn A1. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông A1 tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm để xác định lại ý chí của ông A1. Tuy nhiên, ông A1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại cấp phúc thẩm và gửi văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án, không đề cập gì đến việc có biết hay không biết về quyền yêu cầu độc lập. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa triệt để vụ án.

[2.2] Về xử lý hậu quả giao dịch vay tiền và trách nhiệm trả nợ vay: Theo trình bày của bà H thì đến ngày 09/11/2019 do ông T không có tiền trả nợ nên ông T có đề nghị sang nhượng lại cho bà H căn nhà và bà H thanh toán tiếp số tiền còn lại là 1.580.950.000 đồng, tổng cộng bà H đã giao cho ông T số tiền 2.707.950.000 đồng (bằng với số tiền ông T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần SB). Tuy nhiên, lời trình bày này của bà H không được ông T thừa nhận và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Ông T cho rằng có trả một phần nợ cho bà H nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông T trả nợ cho bà H số tiền 1.580.950.000 đồng và lãi chậm trả. Tuy nhiên, xét Giấy vay tiền ngày 09/10/2019 (BL 37) có nội dung ông T và bà Ng có vay tiền mặt của bà H 1.127.000.000 đồng và cuối trang có chữ ký, dấu vân tay của bà Ng và ông T (là bên ủy quyền), có chữ ký, dấu vân tay của bà H (bên nhận ủy quyền) và chữ ký dấu vân tay của ông Phụng (là người làm chứng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Trong trường hợp này cần xem xét, đánh giá chứng cứ để làm rõ có trách nhiệm liên đới của bà Ng đối với khoản tiền nợ bà H hay không, đồng thời từ đó xác định nghĩa vụ liên đới chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào trình bày của đương sự mà không xem xét đến chứng cứ Giấy vay tiền để xác định có trách nhiệm liên đới hay không là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện.

[2.4] Ngoài ra, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại hồ sơ nhà cho nguyên đơn và bà Ng cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá hồ sơ gồm những gì, ai là người đang giữ hồ sơ, bà H hay ông Trần Văn A1, tại sao ông T, bà Ng không giữ hồ sơ, để từ đó có cơ sở xem xét giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn. Mặt khác, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử cho nguyên đơn được quyền ký lại hợp đồng với Công ty SB trong khi chưa xác định được ai là người giữ các hồ sơ, hiện tại thì hồ sơ còn hay đã bị tiêu hủy, điều này sẽ dẫn đến khả năng khó thi hành án vì nếu hồ sơ còn thì khi ký lại hợp đồng sẽ xảy ra khả năng tồn tại hai hợp đồng liên quan đến việc mua bán nhà giữa nguyên đơn và Công ty SB. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập thông tin, tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu này để xem xét giải quyết trong cùng vụ án là còn có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nhân xác định toàn bộ hồ sơ liên quan đến nhà đất đang tranh chấp do ông Trần Văn A1 giữ và nộp cho Công ty Cổ phần SB để Công ty Cổ phần SB xác nhận hợp đồng giữa bà H và ông A1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng khi hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên hợp đồng chuyển nhượng tài sản hình thành trong tương lai giữa bà H và ông A1 vô hiệu thì phải xem xét hủy xác nhận của Công ty SB ngày 01/6/2020 và khôi phục lại hiệu lực của hợp đồng được ký kết giữa Công ty SB với ông T. Vấn đề này cũng chưa được đề cập, đánh giá tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.5] Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã cung cấp chứng cứ về hồ sơ pháp lý công ty và hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến Công ty Cổ phần SB. Để đánh giá hợp đồng giữa các bên có phù hợp với quy định của pháp luật hay không từ đó chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có đủ điều kiện để được công nhận giao dịch thì ngoài các yếu tố có liên quan đến các chủ thể tham gia hợp đồng thì cần xem xét tính hợp pháp của dự án là một trong các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng giữa các bên. Tuy nhiên, chứng cứ này mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu được xem xét số tiền thuế thu nhập cá nhân mà bà H đã đóng cho Chi cục Thuế thị xã B là 54.159.000 đồng. Đại diện nguyên đơn cũng đồng ý thanh toán số tiền này cho bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 27/5/2020 thì tại mục người nộp tiền không có người ký, nhưng tại mục kế toán trưởng thì có người ký ghi họ tên là Trần Văn A1. Số tiền thuế này phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông A1, cấp sơ thẩm đã tách giao dịch giữa bà H và ông A1 giải quyết bằng vụ án khác nếu các bên có tranh chấp đồng thời ông A1 không tham gia phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể làm rõ số tiền thuế do ai nộp do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đối với số tiền thuế nêu trên.

[3] Ngoài ra, trong hồ sơ còn có bút lục số 114 Biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B đối với ông Cao Quang Tú, sinh năm 1986 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung không có liên quan đến vụ án này. Đây là sơ sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã lưu nhầm bút lục vào hồ sơ vụ án nên cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu đồng thời phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[5] Đối với việc thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự khi các bên đương sự có yêu cầu.

[6] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị H không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0054214 ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/11/2021)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai