

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **652/2020/DS - PT**

Ngày: 06-7-2020

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hiền.

Ông Bùi Liên Minh.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 29 tháng 6 và 03, 06 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự
thụ lý số M22/2020/TLPT-DS ngày 05/02/2020 về việc “Tranh chấp dân sự về
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 627/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 V/v
“Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
mua bán nhà” của Tòa án nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh bị
kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số H616/2020/QĐ - PT
ngày 22 tháng 5 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7323/2020/QĐ-
PT ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
7324/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh S, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Bùi Minh T.R, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Số H81/2 đường NK, Phường 7, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền có chứng thực số 002600, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/5/2017, tại Văn phòng Công chứng N.C).

- Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A11/4A đường BTN, KP H, Phường TA, Quận C.H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền có chứng thực số 001123, quyền số 08.SCT/CK.ĐC, ngày 11/8/2017, tại Văn phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Nguyễn Châu Thanh T.h, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số 46/5 đường N.t, Phường M.C, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số H12 Lô A, chung cư PC, Phường M.C, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Kiều Tấn B, sinh năm 1976. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 62 đường A, Phường H.A, Quận T.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số M: là ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Ngọc S.O (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2020) (Ông D- có mặt)

Địa chỉ: 97 P, phường BN, QuậnM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 đường NQ, Phường B.A, Quận N.A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Chung Thị Thu L, sinh năm 1963. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Căn hộ 10F chung cư H, số 47 H, phường T.H, quận T.P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị ME, sinh năm 1969. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số M32 đường CA, Phường H.A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1984. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 511B đường HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Minh V.a, sinh năm 1985. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 511B đường HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Bà Trần Thị Minh S; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa :

Căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Minh S. Ông Bùi Minh T.R (con bà S) có hợp tác kinh doanh với bà Nguyễn Châu Thanh T.h, nên bà S đã tin tưởng và ngày 05/10/2009, bà T.H ký giấy mượn giấy tờ nhà để thế chấp vay tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và cam kết sẽ hoàn trả lại giấy tờ nhà cho bà S trong thời hạn 03 tháng.

Ngày 06/10/2009, bà S và bà T.H đến Phòng Công chứng số M để lập hợp đồng ủy quyền cho bà T.H được thế chấp căn hộ của bà S. Bà T.H đã lừa dối bà S ký hợp đồng ủy quyền, ngoài nội dung ủy quyền cho bà T.H được thế chấp nhà như hai bên đã thỏa thuận, có thêm nội dung ủy quyền cho bà T.H được bán nhà. Hành vi lừa dối bà S như sau: Tại hợp đồng ủy quyền (mẫu) của Phòng công chứng giao cho người yêu cầu công chứng ghi thông tin, có dòng chữ về nội dung ủy quyền được in sẵn là: “*quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê, bán hoặc tặng cho phần sở hữu của bên A*”. Khi ghi thông tin vào tờ hợp đồng ủy quyền (mẫu) này, bà T.H đã gạch bỏ các chữ “*quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê*” và các chữ “*hoặc tặng cho phần sở hữu của bên A*”, bà T.H đã cố ý không gạch chữ “*bán*” nằm giữa các chữ nêu trên và viết thêm chữ “*thế chấp*” bên cạnh dòng chữ in sẵn đã bị gạch bỏ, mục đích làm cho bà S nhầm lẫn nội dung của hợp đồng ủy quyền là chỉ có “*ủy quyền thế chấp nhà*”. Vì tin tưởng bà T.H, bà S đã không đọc lại hợp đồng ủy quyền trước khi ký tên và lấn tay. Bà không biết trong hợp đồng ủy quyền có thêm nội dung “*bán nhà*”.

Ngày 26/02/2010, bà S cho bà T.H vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn trả nợ là tháng 4/2010. Đến hạn trả nợ, bà T.H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho bà S.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà S với bà T.H được Phòng Công chứng số M chứng thực số 036298, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009;

- Buộc bà T.H trả lại cho bà S Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H695/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/1998 đối với căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U và số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 23/7/2010, ngày 17/7/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu đòi lại giấy tờ

nhà và số tiền 100.000.000 đồng. Nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà S với bà T.H được Phòng Công chứng số M chứng thực số 036298, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009 và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Ông B với bà S do bà T.H đại diện theo ủy quyền được Phòng Công chứng số H chứng thực số 039419, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2009. Với lý do: Tại thời điểm năm 2009, căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U có giá là 1.000.000.000 đồng, nhưng bà T.H chỉ bán cho Ông B với giá 700.000.000 đồng; Ông B mua nhà nhưng không đặt cọc trước khi ký công chứng, không yêu cầu nhận nhà ngay. Ông B mua nhà vào tháng 10/2009 nhưng đến tháng 5/2010 Ông B mới thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và đăng ký quyền sở hữu nhà.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số M00/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Châu Thanh T.h vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 20/7/2010 và biên bản hòa giải ngày 23/7/2010 trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2009, bà T.H quen biết và chung sống như vợ chồng với ông Bùi Minh T.R (con bà S), bà với bà S có quan hệ thân thiết như mẹ chồng - con dâu. Trước khi sống chung với ông Triết, ông Triết đã có kinh doanh Câu lạc bộ Trí Tuệ Trẻ Em, bà T.H trình bày bà đã đóng góp công sức, tiền bạc cho việc kinh doanh Câu lạc bộ Trí Tuệ Trẻ Em và trả các khoản nợ của ông Triết. Khi việc kinh doanh của ông Triết gặp khó khăn và nợ nần, mà ông Triết chỉ giỏi làm kỹ thuật, không biết kinh doanh, nên bà S đã đồng ý giao căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U cho bà để bà thế chấp hoặc bán lấy tiền trả nợ cho ông Triết và cũng để trả lại cho bà các khoản tiền bà đã đóng góp cho ông Triết trước đó. Do vậy, ngày 06/10/2009, bà S ký hợp đồng ủy quyền cho bà được thế chấp, bán căn hộ nêu trên.

Ngày 08/10/2009, bà T.H ký hợp đồng bán căn hộ nêu trên cho ông Kiều Tấn B, đã nhận đủ số tiền bán nhà là 700.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà S, bà đã dùng số tiền bán nhà thanh toán các chi phí kinh doanh và các khoản nợ của ông Triết. Bà T.H xác định hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2009 giữa bà S với bà là sự tự nguyện và hợp pháp, nên bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với số tiền nợ 100.000.000 đồng là tiền ông Triết mượn của bà S nhưng yêu cầu bà T.H viết giấy nợ thay cho ông Triết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Tấn B trình bày tại bản tự khai ngày 23/7/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 08/10/2009, tại Phòng Công chứng số H, Ông B được Công chứng viên giải thích hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2009 của bà S và bà T.H phù hợp quy định của pháp luật, nên ông đã ký hợp đồng mua căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U của bà S, do bà T.H đại diện theo ủy quyền với giá 700.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho bà T.H.

Quá trình giao dịch mua bán nhà, bà T.H cho ông biết căn hộ đang được cho thuê từ tháng 5/2009 đến tháng 5/2010, nên ông đồng ý đến tháng 5/2010 ông mới nhận nhà. Ngày 20/5/2010, ông đi thực hiện thủ tục nộp thuế và đăng bộ nhà thì được biết căn hộ bị ngăn chặn chuyển quyền sở hữu.

Ông B không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông B có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông với bà S do bà T.H đại diện theo ủy quyền được Phòng Công chứng số H chứng thực số 039419, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2009 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà S giao căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U cho ông.

- Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số M00/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân quận B.T.

Tại biên bản hòa giải ngày 17/7/2018 và đơn yêu cầu ngày 16/10/2019, Ông B bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông với bà S do bà T.H đại diện theo ủy quyền vô hiệu, ông yêu cầu bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền ông đã thanh toán mua căn hộ là 700.000.000 đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phòng Công chứng số M trình bày:

Ngày 06/10/2009, Phòng Công chứng số M có chứng nhận hợp đồng ủy quyền, số công chứng 036298, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà Nguyễn Châu Thanh T.h. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên Phòng Công chứng số M đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng số H trình bày:

Ngày 08/10/2009, Phòng Công chứng số H có chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U, số công chứng 039419, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Minh S do bà Nguyễn Châu Thanh T.h đại diện theo ủy quyền và ông Kiều Tấn B. Tại thời điểm chứng nhận hợp

đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Công chứng viên Phòng Công chứng số H đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Những người thuê căn hộ 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U bao gồm: Bà Chung Thị Thu L, Bà Nguyễn Thị ME, Ông Nguyễn Minh V.a, Bà Nguyễn Hoàng L cùng xác định:

Các hợp đồng thuê nhà với bà S đã chấm dứt, không có yêu cầu gì trong vụ án này và từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình thu thập chứng cứ và thực hiện thủ tục tố tụng tại Tòa án:

1. Ngày 29/7/2010, Tòa án nhân dân quận B.T ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số M00/2010/QĐ-BPKCTT, nội dung: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H695/98, được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/02/1998 cho bà Trần Thị Minh S đứng tên sở hữu”.

2. Ngày 23/8/2017, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận M.U có văn bản số H567/CNQ10 về việc cung cấp thông tin tình trạng pháp lý của căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U như sau:

Ngày 21/6/2010, Ủy ban nhân dân Quận M.U có nhận hồ sơ của ông Kiều Tấn B đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận đối với căn hộ nêu trên, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên bà Trần Thị Minh S; Tờ khai lệ phí trước bạ; Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh Quận M.U đang tạm ngưng giải quyết hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận do nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số M00/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29/7/2010 của Tòa án nhân dân quận B.T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U tham gia phiên tòa:

- Xét tại điểm 1; 2 của hợp đồng quy định: “*Bên B (bà T.H) được quyền thay mặt cho bên A (bà S) thế chấp, bán căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U...Được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền*” phù hợp với nội dung ủy quyền “*bán, thế chấp*” tại tờ hợp đồng (mẫu), là sự tự nguyện của bà S. Căn cứ kết luận giám định của Phân Viện khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, việc bà S khai bà T.H cố ý không gạch chữ “*bán*” và viết chữ “*thế chấp*”, làm cho bà S hiểu sai lệch nội dung của giao dịch dân sự là không có cơ sở. Tờ cam kết ngày 05/10/2009 của bà T.H được xác lập trước thời điểm ủy quyền, nên không phải là căn cứ xác định ý chí của bà S về nội dung ủy quyền. Do vậy, không có căn cứ xác định bà S bị lừa dối hoặc bị nhầm lẫn. Căn cứ Điều 121, Điều 122 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng ủy

quyền được Phòng công chứng số M chứng nhận số 036298, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009 có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật, nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 581 và Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì bà T.H đã thực hiện xong công việc được ủy quyền, nên việc bà S yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Minh S.

- Xét trong quá trình giải quyết vụ án, bà T.H khai việc bà S ủy quyền cho bà T.H bán nhà là hợp pháp và bà đã nhận đủ số tiền bán nhà từ Ông B, nên việc Ông B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà là có cơ sở chấp nhận. Hiện Ông B đã nộp thuế trước bạ nhà, nên phải buộc bà S và những người trong nhà giao căn nhà cho Ông B. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Tấn B.

- Bà T.H chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tiền cho bà S theo quy định của hợp đồng ủy quyền: *“Tiền thu được từ việc thực hiện hành vi ủy quyền, bên B (bà T.H) sẽ giao lại cho bên A (bà S) sau này”*. Do đó, bà S được quyền yêu cầu bà T.H trả tiền từ việc thụ ủy bán nhà trong vụ án khác.

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 627/2019/DS-ST ngày: 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Áp dụng khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Áp dụng Điều 131; Điều 132; Điều 137; khoản 2 Điều 138; Điều 581; Điều 586; khoản 1 Điều 604 và khoản 3 Điều 608 của Bộ luật Dân sự năm 2005,

- Áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

- Áp dụng Điều 2 của Luật người cao tuổi,

- Áp dụng điểm a.1; điểm b.3 và điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao,

- Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

- Áp dụng khoản 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009,

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Trần Thị Minh S về việc đòi bà Nguyễn Châu Thanh T.h trả lại giấy tờ nhà và số tiền 100.000.000 đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Minh S:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số M chứng thực ngày 06/10/2009, số công chứng 036298, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền bà Trần Thị Minh S, bên được ủy quyền bà Nguyễn Châu Thanh T.h và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số H chứng thực ngày 08/10/2009, số công chứng 039419, quyền số M0TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên bán bà Trần Thị Minh S do bà Nguyễn Châu Thanh T.h đại diện theo ủy quyền, bên mua ông Kiều Tấn B vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Tấn B:

Buộc bà Nguyễn Châu Thanh T.h hoàn trả cho ông Kiều Tấn B số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

Buộc bà Trần Thị Minh S bồi thường thiệt hại cho ông Kiều Tấn B số tiền 1.850.000.000 (một tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc ông Kiều Tấn B hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và Tờ khai lệ phí trước bạ của căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh S.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có nghĩa vụ thi hành cùng lúc tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số M00/2010/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 7 năm 2010 của Tòa án nhân dân quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Giải tỏa tài khoản số 6130601201027 của bà Trần Thị Minh S tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch Bà Chiểu, chi nhánh An Sương, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 98/2010/QĐ-BPBD ngày 29 tháng 7 năm 2010 của Tòa án nhân dân quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị Minh S tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Chi phí định giá lại tài sản: Ông Kiều Tấn B tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Chi phí giám định: Bà Trần Thị Minh S tự nguyện chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí về hợp đồng ủy quyền vô hiệu là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng: Bà Nguyễn Châu Thanh T.h chịu.

+ Án phí về hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng: Ông Kiều Tấn B chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2010/03392 ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Kiều Tấn B được nhận lại số tiền tạm nộp án phí chênh lệch là 15.800.000 (mười lăm triệu tám trăm nghìn) đồng.

+ Án phí về nghĩa vụ hoàn trả tài sản là 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng: Bà Nguyễn Châu Thanh T.h chịu.

+ Án phí về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là 67.500.000 (sáu mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng: Bà Trần Thị Minh S chịu, nhưng được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí phải chịu nêu trên. Bà Trần Thị Minh S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số AB/2008/013222, ngày 02 tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/12/2019, Nguyên đơn – Bà Trần Thị Minh S kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 23/12/2019, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 13/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 514/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số 627/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị và căn cứ kháng nghị:

Giữ nguyên kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 627/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.U theo Quyết định kháng nghị số 514/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U.

Căn cứ :

Phía nguyên đơn căn cứ vào Tờ cam kết ngày 05/10/2009 do bà T.H ký để chứng minh việc có sự thỏa thuận mượn nhà để thế chấp, xét thấy Tờ cam kết được xác lập trước thời điểm ủy quyền, nên không phải là căn cứ xác định ý chí của bà S về nội dung ủy quyền. Theo các điều thỏa thuận của của hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà S và bà T.H thì có phần quy định: *“Bên B (bà T.H) được quyền thay mặt cho bên A (bà S) thế chấp, bán căn hộ số 011 Lô K, chung cư N.T, Phường H.A, Quận M.U...Được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền”*, như vậy phù hợp với nội dung ủy quyền *“bán, thế chấp”* tại tờ hợp đồng (mẫu), thể hiện đây đúng là sự tự nguyện của bà S, như vậy việc bà S khai bà T.H có ý không gạch chữ *“bán”* và viết chữ *“thế chấp”*, làm cho bà S hiểu sai lệch nội dung của giao dịch dân sự là không có cơ sở. Do vậy, không có căn cứ xác định bà S bị lừa dối hoặc bị nhầm lẫn. Căn cứ Điều 121, Điều 122 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng số M chứng nhận số 036298, quyển số M0TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2009 có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật, nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 581 và Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì bà T.H đã thực hiện xong công việc được ủy quyền, nên việc bà S yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B. Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, bà T.H khai việc bà S ủy quyền cho bà T.H bán nhà là hợp pháp và bà đã nhận đủ số tiền bán nhà từ Ông B, nên việc Ông B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà là có cơ sở chấp nhận.

- Bà T.H chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tiền cho bà S theo quy định của hợp đồng ủy quyền: *“Tiền thu được từ việc thực hiện hành vi ủy quyền, bên B (bà T.H) sẽ giao lại cho bên A (bà S) sau này”*. Do đó, bà S được quyền yêu cầu bà T.H trả tiền từ việc thụ ủy bán nhà trong vụ án khác.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định bà Trần Thị Minh S là người cao tuổi nên không đọc kỹ hợp đồng ủy quyền và tự nhầm lẫn chữ *“bán”* không gạch bỏ để tuyên hai hợp đồng nêu trên vô hiệu là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng trên vô hiệu nhưng không tuyên hủy hai hợp đồng là chưa đầy đủ theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm lập luận bà Nguyễn Châu Thanh T.h không có lỗi trong thực hiện hợp đồng ủy quyền và mua bán nhà làm cho hợp đồng vô hiệu nhưng lại tuyên buộc bà Nguyễn Châu Thanh T.h trả tiền 700.000.000 đồng cho Ông B và có quyền đòi bà S trong các vụ án khác là chưa hợp lý. Bởi lẽ, việc bà T.H đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền cho bà S hay không là theo hợp đồng ủy quyền quy định *“Tiền thu được từ việc thực hiện các hành vi ủy quyền bên B (bà T.H) sẽ giao lại cho bên A sau này (bà S)”*, nên trường hợp có căn cứ để tuyên hai hợp đồng vô hiệu thì cần buộc bà Trần Thị Minh S có trách nhiệm

trả lại số tiền 700.000.000 đồng cho ông Kiều Tấn B mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những nhận định trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Minh S. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Tấn B. Hiện Ông B đã nộp thuế trước bạ nhà, nên phải buộc bà S và những người trong nhà giao căn nhà cho Ông B.

Ông Bùi Minh T.R và bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S cùng thống nhất trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Thực chất việc ký hợp đồng ủy quyền giữa bà S và bà T.H là do bà S bị lừa dối, nhầm lẫn. Bà T.H đã thực hiện hành vi lừa dối qua việc sửa đổi trong bản yêu cầu công chứng do bà T.H gạch bỏ các chữ nhưng chừa lại chữ “Bán” đồng thời viết thêm các chữ “Thế chấp”. Mặt khác, bà T.H bán nhà cho Ông B nhưng không giao tiền cũng không thông báo cho bà S biết việc bán nhà 700.000.000 đồng. Ông B cũng không đủ điều kiện là người thứ ba ngay tình vì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, Ông B không biết vị trí, hình thể, hiện trạng người sử dụng căn nhà, giao dịch giữa bà T.H và Ông B cũng chưa hoàn thành vì chỉ mới ký hợp đồng, chưa cập nhật sang tên Ông B trong giấy chứng nhận, chưa giao nhận nhà. Hiện tại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M.U đang lưu giữ nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Ông B phải hoàn lại giấy tờ nhà là không đúng đối tượng.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà S phải bồi thường thiệt hại cho Ông B số tiền 1.850.000.000 đồng là phán quyết trái luật, vì bản án đã nhận định bà T.H bán nhà của bà S cho Ông B với giá 700.000.000 đồng nhưng không giao tiền cho bà S, như vậy không thể cùng một người là bà S vừa là người bị lừa dối vừa phải bồi thường thay cho nghĩa vụ của người lừa dối là bà T.H.

Do bản án sơ thẩm tuyên không đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T.H phải bồi thường thiệt hại cho Ông B số tiền 1.850.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bà T.H trả lại giấy tờ nhà và số tiền 100.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bà T.H trả lại số tiền bán nhà 700.000.000 đồng vì bà S không ký hợp đồng ủy quyền cho bà T.H bán nhà, việc ký hợp đồng ủy quyền là do bị nhầm lẫn, lừa dối.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B:

Kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại đơn kháng cáo của Ông B thể hiện: Ông B không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên bà T.H phải trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng. Số tiền này

mặc dù ông đã đưa cho bà T.H, nhưng bà T.H chỉ là người được bà S ủy quyền đại diện đứng ra bán nhà, nên người thực sự phải có nghĩa vụ trả tiền phải là bà S nếu như Tòa án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng vô hiệu. Do đó, ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo hướng: Công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa Ông B với bà S do bà T.H đại diện ký bán, buộc bà S và những người đang ở trong nhà phải ra khỏi nhà để giao trả nhà cho Ông B. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải buộc bà S có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.850.000.000 đồng.

Ông Đặng Văn D là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Công chứng viên Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận M.U. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kiều Tấn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U, trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét thấy Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà bị đơn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Châu Thanh T.h.

Xét đơn đề nghị vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Kiều Tấn B, Phòng Công chứng số H, bà Chung Thị Thu L, bà Nguyễn Thị ME, ông Nguyễn Minh V.a và bà Nguyễn Hoàng L.

Về xác định người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Châu Thanh T.h trình bày bà đã dùng số tiền ông Kiều Tấn B thanh toán mua căn hộ của bà Trần Thị Minh S để thanh toán các chi phí kinh doanh và các khoản nợ của ông Bùi Minh T.R, nhưng không được ông Triết thừa nhận. Bà Thảo không có chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình do đó cần phải đưa ông Bùi Minh T.R vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm không đưa ông Bùi Minh T.R vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

Cần phải làm rõ lời khai của ông Bùi Minh T.R và bà Nguyễn Châu Thanh T.h để xác định dòng tiền mua bán nhà hiện ai đang giữ. Làm rõ lý do ủy quyền, số tiền trong hợp đồng bán nhà bà T.H có dùng để thanh toán nợ cho ông Bùi Minh T.R hay không. Làm rõ lý do lập giấy cam kết mượn giấy tờ nhà giữa bà Trần Thị Minh S và bà Nguyễn Châu Thanh T.h, Đối chất giữa bà T.H và ông Triết để làm rõ nội dung vừa nêu.

Do các thiếu sót về tố tụng và nội dung như đã phân tích trên không thể khắc phục ở cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là cần thiết. Nên không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Kiều Tấn B; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017,

1. Hủy bản án sơ thẩm số 627/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn – bà Trần Thị Minh S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Kiều Tấn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại ông Kiều Tấn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0014227 ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M.U, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Q.10;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.10;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Lê Thị Thúy Hoa