

**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: 1053/2020/DS-PT

Ngày: 24 -11-2020

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

**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 Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thương Huyền;
2. Bà Phạm Thị Mai Xuân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – Thư ký 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 423/DSPT ngày 24 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5031/2020/QĐ-PT ngày 30/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 18657/2020/QĐ-PT ngày 28/10/2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thu L, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 416A khu phố 7, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Phạm Thái L– Văn phòng Luật sư E thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 169/5 Đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hồ Thị Mỹ D, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 2/235 ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Phạm Phương P, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 17C H, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị Mỹ D:

Luật sư Võ Đan M (có mặt).

Địa chỉ: Số 07 Q, R, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Mai Văn H, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ 1: 63/7 (số mới 59/7) đường R, S, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Phú Hoàng T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3.2. Ông Võ Đăng K, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.3. Ông Ngô Đình K, sinh năm 1962 (có mặt).

3.4. Bà Phan Thị L, sinh năm 1953 (vắng mặt).

3.5. Bà Bùi Thị Vân Q, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.6. Ông Phạm Phương P, sinh năm 1982 (có mặt).

3.7. Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.8. Văn phòng công chứng W (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1/4 Bà Triệu, khu phố 1, thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI D V U Á N:

Theo nội D Bản án sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu L trình bày:

Bà Hồ Thị Mỹ D là chủ sử dụng thửa đất số 609, Tờ bản đồ (gọi tắt là TĐĐ) số 55, diện tích 733,8m² và chủ sở hữu căn nhà trên đất diện tích xây dựng 211,1m², địa chỉ: 2/235M ấp K, xã L, huyện M, được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy chứng nhận) số BY 709351 ngày 01/4/2015.

Ngày 19/9/2018, bà D lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Mai Văn H, số công chứng 036135, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà D ủy quyền cho ông H quản lý, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp..., được ủy quyền lại cho bên thứ ba và được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại 2/235M ấp K, xã L, huyện M (thửa đất số 609, TĐĐ số 55 và căn nhà trên đất diện tích xây dựng 211,1m²).

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 23/11/2018, ông H lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Đình K, số công chứng 044380, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh với nội D giống nội D ủy quyền của bà D cho ông H. Theo đó, ông H ủy quyền cho ông K quản lý, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... và được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền đối với tài sản trên. Tuy nhiên, thực tế là ông H đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Ngô Đình K với giá 4.850.000.000đ. Ông K đã trả đủ tiền cho ông H và đã nhận bản chính giấy tờ nhà đất.

Căn cứ hai hợp đồng ủy quyền trên, ngày 29/11/2018, ông Ngô Đình K và bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở (toàn bộ phần còn lại) số công chứng 018163, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 609, diện tích còn lại 563,7m², TĐĐ số 55 và căn nhà trên đất với giá 500.000.000 đồng.

Hiện nay, bà L đã tiếp nhận nhà đất và là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận được. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc bà D, ông H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trên theo Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba ngày 23/11/2018 giữa bà Hồ Thị Mỹ D, ông Mai Văn H, ông Ngô Đình K và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa bà L với ông Ngô Đình K ngày 29/11/2018 đối với phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55, diện tích 563,7m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích xây dựng 211,1m², địa chỉ 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh để bà L làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với tài sản nói trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Thu L là Luật sư Phạm Thái Ltrình bày:

Ngày 23/11/2018, ông Mai Văn H (là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D) ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Đình K tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông K được quyền thay mặt bên A (bà D và ông H) quản lý, trông coi, cho thuê, bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế

chấp..., để bên B (ông Khoa) tự chọn và quyết định đối với căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 2/235M ấp K, xã L, huyện M.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền trên, ngày 29/11/2018, ông K và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở đối với toàn bộ phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55, diện tích 563,7m² và căn nhà trên đất diện tích xây dựng 211,1m². Hiện nay, bà L đang quản lý, sử dụng nhà đất trên. Do bà D khiếu nại tại UBND xã L nên bà L chưa đóng thuế trước bạ được.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và mua bán nhà ở ngày 29/11/2018 (toàn bộ phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55 và căn nhà số 2/235M ấp K, xã L, huyện M) được ký kết đúng theo quy định tại các Điều 118, 119, 120, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 29/11/2018 đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 609, tờ bản đồ số 55 và căn nhà số 2/235M ấp K, xã L, huyện M thành phố Hồ Chí Minh, để bà Hoàng Thị Thu L được quyền đăng bộ sang tên đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 609, tờ bản đồ số 55 và căn nhà số 2/235M ấp K, xã L, huyện M thành phố Hồ Chí Minh; hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐBPKCTT ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Bị đơn bà Hồ Thị Mỹ D do ông Phạm Phương P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/7/2018, bà D có vay của bà Võ Thu Thủy số tiền 1.000.000.000đ, lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay trên, bà Thủy buộc bà D phải lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Phú Hoàng T được thực hiện các quyền về tài sản đối với nhà đất thuộc thửa 609 nói trên. Kèm theo hợp đồng ủy quyền là hợp đồng vay tiền ngày 19/7/2018.

Sau khi vay tiền, ông P và vợ là bà Quỳnh đã chuyển trả cho ông T 60.000.000đ tiền lãi.

Ngày 19/9/2018, bà Thủy yêu cầu bà D hủy hợp đồng ủy quyền cho ông T và làm hợp đồng ủy quyền cho ông H, kèm theo là hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2018. Tuy nhiên, cùng ngày 19/9/2018, ông H đã ủy quyền tài sản của bà D cho ông Võ Đăng K. Sau đó, ông H nhắn tin số tài khoản của ông Võ Đăng K, vợ chồng ông P đã chuyển cho ông Võ Đăng K số tiền lãi là 60.000.000đ.

Ngày 23/11/2018, bà Thủy yêu cầu bà D xóa hợp đồng ủy quyền giữa ông H với ông Võ Đăng K và thay thế bằng hợp đồng ủy quyền giữa ông H và ông Ngô Đình K. Việc ông H ủy quyền cho bên thứ ba là ông Ngô Đình K mà không thông báo cho bà D biết là vi phạm hợp đồng ủy quyền số 036135.

Do các hợp đồng trên là giả cách nên bà D khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

1/ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hồ Thị Mỹ D với ông Mai Văn H.

2/ Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba số công chứng 044380, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Văn H (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D) với ông Ngô Đình K.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 018163, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng W giữa ông Ngô Đình K (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H) đối với phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55, diện tích 563,7m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích xây dựng 211,1m², địa chỉ 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phương P trình bày: Ông thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công chứng viên Phòng công chứng K chứng nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135 ngày 19/9/2018 và hợp đồng ủy quyền số công chứng 044380 ngày 23/11/2018 theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng và giao dịch về tài sản có đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Mục đích và nội D của các hợp đồng nêu trên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, các hợp đồng trên có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan. Phòng công chứng K không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng W do bà W đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 29/11/2018, Văn phòng công chứng W có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở đối với toàn bộ phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55 và căn nhà số 2/235M ấp K, xã L,

huyện M của ông Ngô Đình K. Việc chứng nhận hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật về dân sự, đất đai, nhà ở và công chứng. Tại thời điểm công chứng, việc giao kết của hai bên (ông Ngô Đình K và bà Hoàng Thị Thu L) là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều hiểu rõ quyền và nghĩa vụ cũng như hệ quả pháp lý khi giao kết hợp đồng. Do đó, Văn phòng công chứng đề nghị giữ nguyên hợp đồng nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các đương sự gồm các ông bà Phạm Phương P, Mai Văn H, Nguyễn Phú Hoàng T, Võ Đăng K, Phan Thị L, Bùi Thị Vân Q để tham gia hòa giải, công khai chứng cứ cũng như làm rõ nội D vụ án. Tuy nhiên, các ông bà Mai Văn H, Nguyễn Phú Hoàng T, Võ Đăng K, Phan Thị L, Bùi Thị Vân Q đều vắng mặt không rõ lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu L .

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Thu L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở” với bà Hồ Thị Mỹ D, ông Mai Văn H.

1.1. Buộc bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở (toàn bộ phần còn lại) số công chứng 018163, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hồ Thị Mỹ D (do ông Mai Văn H, ông Ngô Đình K đại diện theo ủy quyền) với bà Hoàng Thị Thu L đối với thửa đất số 609, diện tích còn lại 563,7m², TĐĐ số 55 và nhà ở trên đất diện tích 211,1m²; địa chỉ: 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Hoàng Thị Thu L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Diện tích đo đạc thực tế căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 06/11/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị Mỹ D về việc hủy các hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hồ Thị Mỹ D với ông Mai Văn H.

2.2. Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba số công chứng 044380, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Văn H (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D) với ông Ngô Đình K.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 018163, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng W giữa ông Ngô Đình K (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H) đối với phần còn lại của thửa 609, TBĐ số 55, diện tích 563,7m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích xây dựng 211,1m², địa chỉ 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/4/2019.

4. Bà Hồ Thị Mỹ D được nhận lại số tiền 100.000.000đ (do bà Phan Thị L nộp hộ) theo chứng từ giao dịch ngày 05/4/2019 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh M mà bà Hồ Thị Mỹ D đã thực hiện theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBD ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

5. Về chi phí đo đạc, định giá là 7.086.850đ: Bà L tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2020, bà Hồ Thị Mỹ D có đơn kháng cáo toàn bộ nội D Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7159/QĐ-KNPT ngày 12/6/2020

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Hoàng Thị Thu L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Phương P là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong đánh giá chứng cứ và chứng minh; vi phạm thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D.

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

- Về việc chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Thụ lý đúng thẩm quyền; thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định tại Điều 296, đến 298; Điều 301 đến 303, Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội D vụ án:

+ Đối với Đơn kháng cáo:

Đề nghị chấp nhận một phần nội D kháng cáo về nội D, không chấp nhận kháng cáo về yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng

+ Đối với Quyết định kháng nghị:

Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7159/QĐ-KNPT ngày 12/6/2020 theo hướng:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D, hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135 ngày 19/9/2018 giữa bà Hồ Thị Mỹ D với ông Mai Văn H, hủy Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba số công chứng 044380, ngày 23/11/2018 giữa ông Mai Văn H với ông Ngô Đình K, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 018163 do có cơ sở xác định: xuất phát từ Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2018 (hợp đồng giả cách) giữa bà D và ông H, mục đích của việc làm Hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản giữa bà D và ông H. Việc ông H ủy quyền cho ông K và việc ông K bán, chuyển nhượng nhà, đất đang thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà D cho bà L là ngoài ý chí của bà D

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hình thức: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7159/QĐ-KNPT ngày 12/6/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ D còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

2. Về nội D:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ D:

2.1.1 Về thủ tục tố tụng:

Xét:

Ngày 27/12/2018, Chánh án Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 832/2018/QĐ-PCDS phân công Thẩm phán Bùi Tô Đông Đức giải quyết vụ án thụ lý số 832/2018/TLST-DS. Ngày 01/7/2019, Chánh án Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 832/2019/QĐPCDS phân công Thẩm phán Nguyễn Liên Quân giải quyết vụ án có số thụ lý nêu trên.

Ngày 22/01/2019, Chánh án Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 175/2019/QĐ-PCDS phân công Thẩm phán Nguyễn Liên Quân giải quyết vụ án thụ lý số 175/2019/TLST-DS.

Ngày 29/8/2019, Chánh án Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 832/2019/QĐ-PCDS phân công Thẩm phán Nguyễn Văn Mai giải quyết vụ án thụ lý số 832/2018/TLST-DS

Ngày 27/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân huyện M ban hành Quyết định nhập vụ án số 945/2019/QĐST-DS, nhập vụ án thụ lý số 175/2019/QĐ-PCDS và vụ án thụ lý số 832/2018/TLST-DS thành một vụ án thụ lý số 832/2018/TLST-DS ngày 27/12/2018 do Thẩm phán Nguyễn Văn Mai đang thụ lý giải quyết.

Xét việc Chánh án Tòa án nhân dân huyện M thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án nhưng không ban hành quyết định thay đổi mà tiếp tục ban hành quyết định phân công Thẩm phán mới là không đúng theo quy định tại Điều 56 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng không ảnh hưởng tới quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải, Biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 27/12/2019, người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D là ông Phạm Phương P có mặt, ông P đã biết có sự thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án nhưng không có ý kiến gì về việc thay đổi Thẩm phán. Do đó việc Thẩm phán Nguyễn Văn Mai tiếp tục thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Xét:

Căn cứ nội D Giấy ủy quyền lập ngày 04/12/2018 giữa bà Hồ Thị Mỹ D và ông Phạm Phương P thì ông P được thay mặt bà D toàn quyền liên hệ với các cá nhân, tổ chức nộp, nhận, trích lục hồ sơ, đề đạt yêu cầu, cung cấp lời khai, tiếp cận chứng cứ, công khai và cung cấp chứng cứ, lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ liên quan, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa.... Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký giấy ủy quyền cho đến khi vụ án được thi hành án xong

bằng bản án có hiệu lực pháp luật..Do tại thời điểm tổng đạt ông P không có mặt tại địa chỉ trên và không có người nhận thay, Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa chỉ cư trú, Tòa án nhân dân huyện M và Ủy ban nhân dân xã L là đúng quy định tại các Điều 171, 173, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét:

Đối với vụ án thụ lý số 832/2018/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì nguyên đơn là bà Hoàng Thị Thu L, bị đơn là bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H. Đối với vụ án thụ lý số 175/2019/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng ủy quyền” thì nguyên đơn là bà Hồ Thị Mỹ D, bị đơn là ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị Thu L. Ngày 27/11/2019, Tòa án huyện M đã ban hành quyết định nhập vụ án số 945/QĐST-DS nhập 02 vụ án trên để giải quyết. Như vậy địa vị tố tụng của bà D đã thay đổi từ nguyên đơn thành bị đơn sau khi nhập vụ án, yêu cầu khởi kiện của bà D trở thành yêu cầu phản tố. Tại Biên bản hòa giải ngày 27/12/2019, ông P là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà D, và cũng đã ký nhận quyết định nhập vụ án nêu trên. Nay bà D kháng cáo cho rằng không có quyết định nhập vụ án, không có yêu cầu phản tố là không có căn cứ.

Với các nhận định nêu trên, việc ông P và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

2.2.2 Về nội D:

- Về Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018, tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Văn H và bà Hồ Thị Mỹ D:

Tại Điều 1 của Hợp đồng này nêu :” Bên A (bà Hồ Thị Mỹ D) ủy quyền cho bên B (ông Mai Văn H) được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau đây: cho thuê, cho mượn, bán- chuyển nhượng, tặng cho, thế chấpvà được toàn quyền quyết định đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh ... bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba do bên B tự lựa chọn theo quy định pháp luật”.

Tại Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng cũng nêu rõ: “Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc,từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước mặt công chứng viên”.

Như vậy, việc ký kết Hợp đồng nêu trên đã thỏa các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định :.. "Nội D và hình thức hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật" do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135 nêu trên vì cho rằng hợp đồng giả tạo là có căn cứ.

- Về Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba, số công chứng 044380 lập ngày 23/11/2018 tại Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Văn H và ông Ngô Đình K:

Như trên đã nhận định, căn cứ vào Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135, theo nội D “bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba do bên B tự lựa chọn theo quy định pháp luật”, do đó, việc ông Mai Văn H và ông Ngô Đình K thỏa thuận ký kết Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba số công chứng 044380, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong phạm vi mà bà Hồ Thị Mỹ D đã ủy quyền cho ông H. Xét nội D và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc bà D yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên giữa ông Mai Văn H và Ngô Đình K là không có căn cứ.

- Về Hợp đồng vay tiền ngày 19/9/2018 ký kết giữa bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H:

Xét nội D Hợp đồng vay tiền (có chữ ký của ông H) thể hiện: ông H cho bà D vay số tiền 1.000.0000.000 đồng và ông H không được cầm cố, chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 609 nói trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập ông H tham gia tố tụng nhưng ông H đều vắng mặt không rõ lý do, ông H không tranh chấp và cũng không yêu cầu tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền. Hợp đồng vay này là sự thỏa thuận riêng giữa bà D và ông H. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bên thứ ba (bên được ủy quyền lại, bên nhận chuyển nhượng, nhận cầm cố, thế chấp...) không có nghĩa vụ phải biết điều này do trong Hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018 đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bà D và ông H. Đồng thời nhận định: Trong trường hợp ông H thực hiện công việc ủy quyền mà gây thiệt hại cho bà D thì bà D có quyền khởi kiện yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác là có căn cứ.

- Đối với các chứng cứ do bị đơn cung cấp như các tin nhắn, hóa đơn nộp tiền mà bị đơn cho rằng có liên quan đến số tiền vay 1.000.000.000đ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này, giành quyền khởi kiện bằng vụ án khác cho các đương sự nếu có tranh chấp là có cơ sở.

Ngoài ra, bà D trình bày bà vay tiền của bà Võ Thu Thủy nhưng bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà Thủy có liên quan đến các hợp đồng nêu trên, không cung cấp được thông tin của bà Thủy nhưng lại yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018 vì cho rằng đây là hợp đồng giả cách là không có căn cứ.

Xét lời trình bày của ông Ngô Đình K cho rằng giữa ông và ông Mai Văn H thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất (trị giá 4.850.000.000đ) nhưng hai bên làm Hợp đồng ủy quyền để thuận tiện cho ông Ngô Đình K giao dịch sau này. Ông Ngô Đình K cung cấp Giấy nhận cọc ngày 17/11/2018 (không có công chứng, chứng thực) có chữ ký của ông Võ Đăng K, Biên nhận tiền ngày 23/11/2018 có chữ ký của ông H. Do ông H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chưa đủ cơ sở xác định giao dịch giữa ông Ngô Đình K và ông H là chuyển nhượng nhà đất cũng như ông H đã nhận số tiền 4.850.000.000đ đồng của ông Ngô Đình K và giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác giữa ông Mai Văn H, ông Võ Đăng K và ông Ngô Đình K là có cơ sở.

- Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở (toàn bộ phần còn lại) số công chứng 018163, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Đình K và bà Hoàng Thị Thu L:

Căn cứ nội D ủy quyền và phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ngày 23/11/2018 giữa ông Mai Văn H và ông Ngô Đình K, ông Ngô Đình K đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên, các Hợp đồng ủy quyền đều đang có hiệu lực. Cả ông Ngô Đình K và bà Hoàng Thị Thu L đều là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch trên. Xét hình thức và nội D của hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bà Hoàng Thị Thu L đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Nay bà Hồ Thị Mỹ D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 018163 ngày 29/11/2018 giữa ông Ngô Đình K và bà Hoàng Thị Thu L là không có căn cứ, tòa án cấp sơ thẩm xét không chấp nhận yêu cầu này của bà D là có cơ sở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, như trên đã nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc nhập vụ án, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn nên yêu cầu hủy Bản

án sơ thẩm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 7159/QĐ-KNPT ngày 12/6/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Như trên đã nhận định, các chứng cứ mà bị đơn cung cấp không có cơ sở cho rằng các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở là Hợp đồng giả cách, do đó nội D Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa toàn bộ bản án, hủy các Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở nêu trên là không có căn cứ, nghĩ không chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên đương sự kháng cáo là bà Hồ Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 296 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 133, Điều 562, Điều 564 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014; Luật công chứng năm 2014;

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

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ D.
- Không chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/DS-ST ngày 14/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Thu L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở” với bà Hồ Thị Mỹ D, ông Mai Văn H.

1.1. Buộc bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở (toàn bộ phần còn

lại) số công chứng 018163, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hồ Thị Mỹ D (do ông Mai Văn H, ông Ngô Đình K đại diện theo ủy quyền) với bà Hoàng Thị Thu L đối với thửa đất số 609, diện tích còn lại 563,7m², TĐĐ số 55 và nhà ở trên đất diện tích 211,1m²; địa chỉ: 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Hoàng Thị Thu L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Diện tích đo đạc thực tế căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 06/11/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị Mỹ D về việc hủy các hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 036135, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hồ Thị Mỹ D với ông Mai Văn H.

2.2. Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba số công chứng 044380, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 tại Phòng công chứng K Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Mai Văn H (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D) với ông Ngô Đình K.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 018163, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2018 tại Văn phòng công chứng W giữa ông Ngô Đình K (đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D và ông Mai Văn H) đối với phần còn lại của thửa 609, TĐĐ số 55, diện tích 563,7m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích xây dựng 211,1m², địa chỉ 2/235M ấp K, xã L, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/4/2019.

4. Bà Hồ Thị Mỹ D được nhận lại số tiền 100.000.000đ (do bà Phan Thị L nộp hộ) theo chứng từ giao dịch ngày 05/4/2019 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh M mà bà Hồ Thị Mỹ D đã thực hiện theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBD ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

5. Về chi phí đo đạc, định giá là 7.086.850 đồng: Bà L tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Thu L không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thu L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 3234 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bà Hồ Thị Mỹ D được miễn án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà Hồ Thị Mỹ D 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0003400 ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

+Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Mỹ D được miễn án phí phúc thẩm

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện M
- TAND huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy