

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 294/2023/DS-PT

Ngày 25 - 5 - 2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất, bồi thường
thiệt hại về tài sản.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ưc Minh Thanh Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 581/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3244/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Trúc Li., sinh năm 1980;

Nơi cư trú: ... quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Oa., sinh năm 1981.

Nơi cư trú: ... quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt

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

Luật sư Nguyễn Thị Thanh Thủy, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.
Có mặt

- Bị đơn: Bà Hà Thị Phương Lo., sinh năm 1982;

Nơi cư trú: ... quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh; ... phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Nguyễn Thị Diễm Tri., sinh năm 1988;

Nơi cư trú: ... phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Ông Trần Minh Tr., sinh năm 1973;

Nơi cư trú: ... quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

(Theo giấy ủy quyền ngày 25/02/2023 lập tại VPCC Nguyễn Thị Kim Oanh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Phan Trung Hoài, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Trần Tấn Nhu., sinh năm 1995;

Nơi cư trú: khóm Trung 1, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích Tu., sinh năm 2001; Nơi cư trú: ... huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 17/5/2023 lập tại UBND phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp)

2/. Bà Lương Thị R., sinh năm 1954;

Nơi cư trú: ... Maidstone Vic 3012, Australia.

Nơi cư trú hiện nay: ... quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thùy Tra.; Nơi cư trú: ... quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3/. Văn phòng công chứng CL..

Địa chỉ: 93 Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Hoài Nhi; Nơi cư trú: khóm 7, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Có văn bản xin xét xử vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng Oa.; đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm Tri.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Do tin tưởng, thân thiết nên bà Phạm Trúc Li. và Bà Hà Thị Phương Lo. có hùn để mua chung tài sản là nhà và đất tại 79 Châu Văn Liêm, phường An Lạc (nay là Tân An), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN257445, số vào sổ CS01562 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/7/2018.

Vì công việc phải đi lại giữa hai nước Việt Nam và Úc nên bà Li. có làm hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 để ủy quyền cho Bà Lo. thay mặt bà Li. định đoạt các quyền liên quan đến nhà và đất nêu trên nhưng với điều kiện là khi sang bán, chuyển nhượng thì Bà Lo. phải báo cho bà Li. được biết. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng CL..

Tuy nhiên, gần đây do một số mâu thuẫn nên giữa bà Li. và Bà Lo. không còn thuận thảo như ban đầu, thường xuyên bất đồng ý kiến. Vì sợ ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên bà Li. đã khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã ký kết. Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp về hợp đồng ủy quyền thì Bà Lo. đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhà và đất cho Ông Trần Tấn Nhu. mà hoàn toàn không thông báo, không thông qua ý kiến của bà Li. cũng như không giao bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc chuyển nhượng nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng này cũng được công chứng tại Văn phòng công chứng CL.. Việc Bà Lo. tự ý chuyển nhượng tài sản đã xâm phạm đến quyền lợi của bà Li., là hành vi vi phạm pháp luật, hoàn toàn không phải là ý kiến và mong muốn của bà Li.. Do vậy, giao dịch giữa Bà Lo. và Ông Nhu. là hoàn toàn bất hợp pháp. Việc Văn phòng công chứng CL. đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nhưng vẫn tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian Tòa án giải quyết là trái pháp luật.

Chính vì vậy, bà Li. khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà Phạm Trúc Li. và Bà Hà Thị Phương Lo. ngày 09/11/2018 tại Văn phòng công chứng CL..

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đã ký ngày 30/7/2020 giữa Bà Hà Thị Phương Lo. và Ông Trần Tấn Nhu.. Hoặc Bà Hà Thị Phương Lo. và Văn phòng công chứng CL. phải liên đới trả lại cho bà Li. 50% giá trị tài sản nhà và đất tại 79 Châu Văn Liêm, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Hà Thị Phương Lo. trình bày:

Do Bà Hà Thị Phương Lo. và bà Phạm Trúc Li. có quan hệ thân thiết nên Bà Lo. có xin bà Lương Thị R. (mẹ Bà Lo.) về việc cho bà Li. cùng đứng tên chung tài sản dự định mua là nhà và đất tại 79 Châu Văn Liêm, phường An Lạc,

quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Vì vậy, Bà Lo. và bà Li. đã cùng đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN257445, số vào sổ CS01562 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/7/2018. Mục đích Bà Lo. để cho bà Li. cùng đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là để thuận tiện cho việc thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh vì bị đơn thường xuyên ở nước ngoài. Thực tế, toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là do Bà Lo. và bà Ra bỏ tiền ra. Cụ thể, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng vào ngày 07/6/2018 là của cá nhân Bà Lo., còn số tiền chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng là của bà Ra rút tiền ra từ Ngân hàng Nam Á vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, số tiền đầu tư, sửa chữa, nâng cấp nhà 2.500.000.000 đồng cũng là từ nguồn vốn của Bà Lo.. Bà Li. hoàn toàn không có đóng góp nào đối với nhà và đất nêu trên. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia 50% giá trị tài sản là không có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Hà Thị Phương Lo. với Ông Trần Tấn Nhu. đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, hợp đồng được lập thành văn bản, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng CL.. Bà Lo. đã nhận tiền xong và cũng đã giao tài sản cho Ông Nhu. quản lý, sử dụng. Đồng thời, Ông Nhu. đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên vào ngày 07/8/2020 đúng quy định. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có cơ sở.

Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng CL. trình bày:

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018, số công chứng 4404, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, bà Phạm Trúc Li. ủy quyền cho Bà Hà Thị Phương Lo. được toàn quyền đối với tài sản là nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS01562 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/7/2018. Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục, theo quy định tại Điều 41 của Luật công chứng năm 2014.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2020, số công chứng 2532, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD: Bà Hà Thị Phương Lo. hành động nhân danh bản thân đồng thời là người được ủy quyền của bà Phạm Trúc Li. theo hợp đồng ủy quyền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông Trần Tấn Nhu.. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định tại Điều 41 của Luật công chứng năm

2014.

Qua tra cứu phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng tại Cần Thơ (UCHI) cho thấy, tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có bất kỳ văn bản nào thể hiện tài sản bị hạn chế giao dịch hoặc bị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Văn phòng công chứng CL. cũng không nhận được bất kỳ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào của Tòa án về việc cấm chuyển dịch về tài sản theo khoản 7 Điều 114 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Văn phòng công chứng CL. đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên.

Bà Hà Thị Phương Lo. đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Trúc Li. chuyển nhượng tài sản. Theo quy định tại khoản 5 Điều 565 và khoản 2 Điều 568 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu bà Li. có yêu cầu hoàn trả 50% số tiền chuyển nhượng tài sản thì đây hoàn toàn là việc thỏa thuận riêng giữa bà Li. và Bà Lo.. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 3 Điều 568 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho thấy, nếu bên ủy quyền cho rằng bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ thì bên ủy quyền có quyền yêu cầu bên được ủy quyền bồi thường thiệt hại.

Đây là việc thỏa thuận dân sự giữa hai bên, không có bất kỳ liên quan nào đến Văn phòng công chứng CL.. Do đó, việc bà Phạm Trúc Li. yêu cầu Văn phòng công chứng CL. liên đới cùng Bà Hà Thị Phương Lo. phải hoàn trả 50% tài sản là hoàn toàn không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Trần Tấn Nhu. trình bày:

Ông Trần Tấn Nhu. không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất giữa Ông Nhu. với Bà Hà Thị Phương Lo. vì các lý do:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo luật định, thỏa mãn các quy định của pháp luật về giao dịch, về dân sự, luật đất đai và luật công chứng.

Thứ hai, các bên đã hoàn thành giao dịch thể hiện bằng việc Ông Nhu. đã chuyển trả tiền đầy đủ để nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng đã giao tài sản và hiện Ông Nhu. là chủ tài sản nêu trên.

Thứ ba, hợp đồng đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã được sang tên chủ sử dụng tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN257445, số vào sổ CS01562 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ vào ngày 07/8/2020.

Như vậy, các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, được công chứng, hoàn thành thủ tục đăng ký vào sổ địa chính nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ Điều 133, khoản 1 Điều 422, khoản 2 Điều 568, Điều 569 Bộ luật

dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Bà Hà Thị Phương Lo. phải hoàn lại cho bà Phạm Trúc Li. số tiền 2.225.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không hoàn trả hết số tiền nêu trên thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Văn phòng công chứng CL. liên đới với bị đơn bồi thường số tiền 10.926.889.500 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Trúc Li. với Bà Hà Thị Phương Lo. được Văn phòng công chứng CL. công chứng ngày 09/11/2018, số 4404, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng Oa. có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 giữa bà Phạm Trúc Li. và Bà Hà Thị Phương Lo.; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 30/7/2020 giữa Bà Lo. với Ông Trần Tấn Nhu., trường hợp không hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì yêu cầu Bà Lo. và Văn phòng Công chứng CL. liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tương đương 50% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường đã được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số V122 BĐS/2022/CT.ĐA ngày 28/4/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.

Ngày 06/9/2022, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm Tri. có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu trả lại 50% giá trị tài sản của nguyên đơn.

Ngày 08/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có Quyết định số 14/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 thì bên Bà Lo. có nghĩa vụ báo cho bên bà Li. việc thực hiện công việc ủy quyền nhưng Bà Lo. không báo cho bà Li. việc sửa chữa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông Trần Tấn Nhu., đến ngày 07/8/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nên căn cứ theo khoản 3 Điều 188 Luật đất đai: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng

cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Vì vậy, đối tượng ủy quyền không còn theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 “hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn”. Nên hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 đương nhiên hết hiệu lực vào ngày 07/8/2020. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy hợp đồng ủy quyền là chưa đúng quy định của pháp luật. Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về việc đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa Bà Lo. và bà Li. thì có đủ cơ kết luận giá chuyển nhượng thực tế là 7.000.0000.000 đồng và tài sản này à đồng sở hữu giữ bà Li. và Bà Lo., do đó Bà Lo. chuyển nhượng nhà đất cho Ông Nhu. thì Bà Lo. có trách nhiệm trả cho bà Li. ½ giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Đông Á là 21.853.468.779 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 20.563.468.800 đồng, công trình xây dựng trên đất là 1.290.310.560 đồng, bà Li. yêu cầu được nhận ½ giá trị là 10.926.889.500 đồng thì Bà Lo. có quyền được sở hữu toàn bộ tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Lo. và Ông Nhu. ngày 30/7/2020 có giá 4.500.000.000 đồng là chưa đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm như trên.

Ngày 12/9/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 151/TB-TA trả lợi đơn kháng cáo cho đại diện theo ủy quyền của bị đơn với lý do: Người kháng cáo không có quyền kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như nêu trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, sửa Bản án sơ thẩm buộc Bà Lo. và Văn phòng công chứng CL. liên đới trả cho Bà Lo. ½ giá trị nhà đất 79 Châu Văn Liêm là 10.926.889.500 đồng. (Có bài phát biểu kèm theo)

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không có khả năng khắc phục vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Kể từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị về nội dung buộc Bà Lo. phải trả cho bà Li. ½ giá trị nhà đất 79 Châu Văn Liêm là 10.926.889.500 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ, chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Trúc Li., sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 79 Châu Văn Liêm giữa Bà Lo. và Ông Nhu..

(Có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là trong hạn luật định. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ. Do đó, kháng cáo và kháng nghị được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Bản án sơ thẩm không đúng thời hạn cho Bà Lo. nên từ đó làm mất quyền kháng cáo của Bà Lo., xét quan điểm này của luật sư là không có cơ sở chấp nhận vì tại phiên tòa sơ thẩm có mặt người đại diện theo ủy quyền của Bà Lo. (trường hợp này coi như Bà Lo. có mặt tại phiên tòa sơ thẩm), do đó người đại diện ủy quyền có nghĩa vụ thông báo kết quả xét xử cho Bà Lo. để Bà Lo. thực hiện quyền kháng cáo theo đúng quy định pháp luật.

[2] Đối với việc kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thấy rằng: Căn cứ vào văn bản ủy quyền giữa bị đơn Hà Thị Phương Loan và bà Nguyễn Thị Diễm Tri. được lập ngày 09/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim Oanh; địa chỉ: 284 Võ Văn Kiệt, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thì không có nội dung ủy quyền kháng cáo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo số 151/TB-TA ngày 12/9/2022 trả lại đơn kháng cáo cho bà Nguyễn Thị Diễm Tri. với lý do bà Trinh không có quyền kháng cáo là đúng quy định tại Điều 272, 274 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phần phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về nội dung buộc Bà Hà Thị Phương Lo. hoàn trả cho bà Phạm Trúc Linh ½ giá trị nhà đất số 79 Châu Văn Liêm. Xét việc rút một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này.

[4] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

[5] Về quyền sở hữu nhà, đất tại số 79 Châu Văn Liêm, phường An Lạc, thành phố Cần Thơ (nay là phường An Lạc, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ):

Theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 15/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thanh có nội dung; Công ty TNHH Thiên Phước chuyển nhượng cho Bà Hà Thị Phương Lo. và bà Phạm Trúc Li. toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở diện tích 67,2m² tại 79 Châu Văn Liêm, phường an Lạc, thành phố Cần Thơ với giá 2.880.000.000 đồng. Đồng thời bà Li. và Bà Lo. lập văn bản thỏa thuận phân chia phần sở hữu/sử dụng căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên của mỗi người là 50% và thỏa thuận bà Li. là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc sở hữu chung của bà Li., Bà Lo.. Ngày 18/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 257455 cho bà Phạm Trúc Li. đứng tên.

Do đó, căn cứ quy định tại các Điều 207, 208 và 209 Bộ luật dân sự thì đây là tài sản chung của bà Li. và Bà Lo. và thuộc sở hữu chung theo phần, mỗi người sở hữu 50% như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn Bà Lo. cho rằng, thực tế giá chuyển nhượng nhà đất là 7.000.000.000 đồng và toàn bộ số tiền này do bị đơn và mẹ là bà Lương Thị R. chi trả, phía bà Li. không có đóng góp gì nên nguyên đơn không có quyền đòi chia 50% giá trị tài sản. Xét quan điểm này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận vì không có chứng cứ chứng minh, hơn nữa trong trường hợp đúng là số tiền 7.000.000.000 đồng do bà Ra chi trả để mua nhà đất 79 Châu Văn Liêm nhưng các bên đã tự nguyện thỏa thuận nhà đất là tài sản chung của bà Li., Bà Lo., mỗi người sở hữu 50%. Thỏa thuận này là đúng quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý.

[6] Về hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/11/2018:

Ngày 09/11/2018, tại Văn phòng công chứng CL., bà Phạm Trúc Li. ủy quyền cho Bà Hà Thị Phương Lo. được toàn quyền sử dụng, xin phép xây dựng, cải tạo, liên hệ cơ quan có thẩm quyền giải quyết tất cả các vấn đề liên quan và quyết định việc giao dịch (ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng...) đối với tài sản là nhà đất 79 Châu Văn Liêm nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 10 năm. Trong hợp đồng ủy quyền này các bên không thỏa thuận có thù lao và không thỏa thuận về điều kiện chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Do đó, căn cứ Điều 428 và 569 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “...nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực

hiện hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.” thì bà Li. có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 bất cứ lúc nào. Bà Li. xác định do phát sinh mâu thuẫn với Bà Lo. nên đã nhiều lần yêu cầu Bà Lo. đến Văn phòng Công chứng CL. để hủy hợp đồng ủy quyền nhưng Bà Lo. không hợp tác nên ngày 25/3/2020 bà Li. làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên. Ngày 01/7/2020, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số 202/TB-TLVA. Như vậy, có căn cứ xác định ngày Tòa án quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thụ lý vụ án (01/7/2020) là ngày bà Li. thông báo cho Bà Lo. biết về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018.

[7] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2020 giữa Bà Hà Thị Phương Lo. và Ông Trần Tấn Nhu. đối với nhà, đất tại số 79 Châu Văn Liêm, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ:

Như đoạn [6] đã nhận định hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 đã bị bà Li. đơn phương chấm dứt thực hiện từ ngày 01/7/2020, do đó Bà Lo. ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông Trần Tấn Nhu. vào ngày 31/7/2020 là vi phạm pháp luật, Văn phòng Công chứng CL. biết rõ Tòa án quận Ninh Kiều đang thụ lý, giải quyết vụ việc bà Li. khởi kiện đối với Bà Lo. để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 nhưng Văn phòng Công chứng CL. vẫn tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là không đúng pháp luật nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Bà Lo. có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông Nhu. số tiền 4.500.000.000 đồng. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Ông Nhu. có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ông Trần Tấn Nhu. -người nhận chuyển nhượng nhà, đất từ Bà Lo. là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng.

[8] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; sửa Bản án sơ thẩm; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 số công chứng 4404 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng CL., thành phố Cần Thơ; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2020 giữa Bà Hà Thị Phương Lo. và Ông Trần Tấn Nhu. vô hiệu (số công chứng 2532, quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 của Văn phòng Công chứng CL., thành phố Cần Thơ);

[9] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Bà Phạm Trúc Li. không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà Thị Phương Lo. phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá

ngạch là 300.000 đồng (đối với yêu cầu của bà Phạm Trục Linh) và phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.500.000 đồng (Đối với khoản tiền 4.500.000.000 đồng hoàn trả cho Ông Nhu.)

[10] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Li. không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, sửa án sơ thẩm là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 284; Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 562, 569 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị Bà Hà Thị Phương Lo. trả cho bà Phạm Trục Li. $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất 79 Châu Văn Liêm là 10.926.889.500 đồng.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Trục Li..

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Sửa Bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Trục Li..

1. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2018 giữa bà Phạm Trục Li. với Bà Hà Thị Phương Lo., số công chứng 4404 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng CL., thành phố Cần Thơ.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2020 giữa Bà Hà Thị Phương Lo. và Ông Trần Tấn Nhu. là vô hiệu (số công chứng 2532, quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2020 của Văn phòng Công chứng CL., thành phố Cần Thơ).

3. Bà Hà Thị Phương Lo. có trách nhiệm trả cho Ông Trần Tấn Nhu. số tiền 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Phạm Trúc Li. không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Li. tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 61.100.000 đồng tại các biên lai thu tiền số 002409 ngày 07/4/2020; biên lai số 003230 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4.2. Bà Hà Thị Phương Lo. phải chịu 112.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Trúc Li. không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ hoàn trả cho bà Li. 300.00 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000341 ngày 06/9/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b 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;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, TLQ.

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

Hoàng Minh Thịnh