

**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: 880 /2017/DS-PT

Ngày: 25/9/2017

*V/v tranh chấp Hợp đồng ủy quyền  
và hợp đồng mua bán 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 Phan ThxLieh

*Các thẩm phán :*

Ông Hồ Minh Cường

Ông Bùi Liên Minh

**- Thư ký phiên tòa :** ông Lê Trọng Luân, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21/8/2017, 13/9/2017 và 25/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2017/TLPT-DS ngày 12/6/2017 về *tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà ở* Do ban an dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 27/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định của vụ án ra xét xử số 1656/QWPT-DS ngày 31/7/2017 ghi các nội dung sau

*Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1935

Trú tại: 1089/17 Đường A, KP3, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Anh H**, sinh năm 1969

Trú tại: 1089/17 Đường A, KP3, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền số 3660, ngày 29/4/2014 lập tại Văn phòng công chứng TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị T, luật sư, Văn phòng luật sư Huỳnh Thị T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông **Võ Thiện Y**, sinh năm 1971

Địa chỉ: 79/6A Đường C, KP1, Phường 19, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Trần Chính N, luật sư, Văn phòng luật sư T - Chính Nghĩa, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân Quận H

Trụ sở: 168 Đường E, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn D, chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận H

Văn bản ủy quyền số 846/VPĐK-KTTT ngày 16/01/2017

3. Bà **Huỳnh Thị Thanh T**, sinh năm 1976

Trú tại: 79/6A Đường C, KP1, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1961 và bà **Nguyễn Thị Bạch T**

sinh năm 1968, (xin vắng mặt)

Trú tại: 4/8A Đường F, Phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 2/3 Khu phố 4, Đường G, Phường K, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông **Nguyễn Anh T**, ông **Nguyễn Anh H**, ông **Nguyễn Anh V**, ông **Nguyễn Anh L**, ông **Nguyễn Anh X**, ông **Nguyễn Anh O**, bà **Nguyễn Thị Thu L**, bà **Nguyễn Thị Thu H**, bà **Nguyễn Thị Thu D** bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Anh H. (Văn bản ủy quyền số 0244 ngày 9/01/2015)

Cùng địa chỉ liên hệ: 19 Đường M, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

6. **Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh** ( xin vắng mặt)

Trụ sở: 12 Đường L, Phường R, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Lệ T**.

Chức danh: Trưởng phòng

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Anh H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Ngô Thị B và vợ chồng ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị Bạch T là anh em (ông H là em ruột của bà B). Năm 2012 do có nhu cầu cần tiền nên vợ chồng ông K có hỏi mượn vợ chồng ông H một số tiền và đã được cho mượn.

Cuối năm 2012, do cần tiền để đáo nợ ngân hàng ông H kẹt tiền nên có đến gặp ông K, bà B giúp đỡ bằng cách vay lại ngân hàng, cho mượn lại để đáo nợ, khi vay được ông H sẽ trả lại. Ông K, bà B chấp nhận lời đề nghị của ông H nhưng do nhà đất của ông K nằm trong khu quy hoạch giải toả nên ngân hàng không chấp nhận cho vay.

Lúc này ông H, bà T cho biết có quen ông Võ Thiện Y là người có tiền cho vay nhưng phải có tài sản thế chấp. Ông H, bà T đề nghị ông K cho mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H (hồ sơ gốc số 1542/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 14/7/2004) để thế chấp cho ông Võ Thiện Y bằng hình thức ông K, bà B lập hợp đồng ủy quyền tài sản trên cho ông Y. Ngoài ra, ông H - bà T còn cam kết nếu ông K, bà B trả đủ tiền thì ông H - bà T sẽ trả lại giấy chứng nhận.

Theo yêu cầu của ông Y, ngày 09/01/2013 ông K, bà B và ông Y đến Phòng Công chứng B để lập và ký hợp đồng ủy quyền.

Sau đó, ông K có cảm số tiền còn thiếu trả cho ông H, bà T, ông H cho biết giấy chứng nhận ông Y đang giữ nên trả tiền cho ông Y. Ông K cùng đi với ông H bà T, ông Y trả lại giấy chứng nhận bản chính. Do lớn tuổi, khi nhận lại giấy chứng nhận ông K không xem khi về đến nhà, ông đưa con xem được biết ông Y đã bán nhà đất trên cho vợ ông là bà Huỳnh Thị Thanh T ngay trong ngày ông ký hợp đồng ủy quyền. Ông K yêu cầu ông Y trả lại giấy chứng nhận như ban đầu đứng tên ông K nhưng ông Y tránh né.

Ông K bà B không quen biết, không nợ nần ông Y, ông K, bà B lập hợp đồng ủy quyền là nhằm mục đích đảm bảo số tiền mà ông Y cho ông H, bà T vay. Ngoài ra, sau khi lập hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 cùng ngày ông Y lập hợp đồng mua bán tài sản trên cho vợ ông là sự đan đối có tính toán trước của ông Y. Ông đại diện cho ông K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà B và ông Y ngày 09/01/2013 và hợp đồng mua bán nhà giữa ông Y và bà Thanh T lập tại Phòng Công chứng B là vô hiệu.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ông Võ Thiện Y trình bày: Ngày 09/01/2013 ông K, bà B và ông có ký với nhau một hợp đồng ủy quyền, hợp đồng có công chứng cùng ngày. Theo đó, ông toàn quyền định đoạt đối với nhà đất số 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H. Trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền cùng ngày ông đã bán căn nhà trên cho vợ tên Thanh T, hợp đồng mua bán được công chứng và bà Thanh T đã đăng bộ sang tên. Ông đã thực hiện đúng những gì mà ông K, bà B ủy quyền. Nay ông K yêu cầu Tòa án xử tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà B và ông và hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà Thanh T ký ngày 09/3/2013 là vô hiệu, ông không chấp nhận.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải bà Huỳnh Thị Thanh T trình bày: Đối với quan hệ giữa ông K, bà B và ông Y bà không có ý kiến. Việc ông Y - chồng bà có bán cho bà nhà đất số 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H là có thật, việc

mua bán có hợp đồng, hợp đồng trên có công chứng, hiện tại bà đã đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, bà là người đang đứng tên tài sản trên. Nay ông K có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà B và ông Y là không có ý kiến. Còn về yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông Y và bà vô hiệu là không đồng ý.

Ông Huỳnh Văn H và bà Huỳnh Thị Tuyết M đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày: Ông H và bà B là chị em ruột. Việc ông K, bà B mượn tiền ông H là có thật, Nay ông K đã trả đủ tiền cho ông H, bà T nên giữa hai bên không còn nợ nần gì. Ông bà xác nhận ông H, bà T có vay mượn tiền của ông Võ Thiện Y, việc vay mượn với ông Y là một quan hệ khác, các ông bà không có tranh chấp nên ông bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Quan hệ tranh chấp giữa ông K và ông Y ông bà không liên quan nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Anh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu D trình bày: Ông nhất trí với nội dung cũng như yêu cầu mà ông đại diện cho ông K trình bày, ông không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Anh T, Nguyễn Anh V, Nguyễn Anh L, Nguyễn Anh X, Nguyễn Anh O, Nguyễn Thị Thu L, Nguyễn Thị Thu H có bản tự khai trình bày: Nhất trí toàn bộ nội dung trình bày cũng như yêu cầu mà ông Nguyễn Anh H đại diện ông Nguyễn Văn K trình bày.

Ủy ban nhân dân Quận H không tham gia nhưng có văn bản có nội dung: Tranh chấp giữa ông K và ông Y không liên quan gì đến Ủy ban nhân dân Quận H nên Ủy ban nhân dân Quận H sẽ không tham gia tố tụng nhưng sẽ thực hiện theo phán quyết của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Lê Văn D trình bày:

Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đúng quy trình cập nhật biến động đất đai. Tranh chấp giữa ông K, ông Y Văn phòng không trình bày hay có yêu cầu gì. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh sẽ thực hiện theo phán quyết của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật

Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày: Phòng công chứng thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà giữa ông K, bà B và ông Y, giữa ông Y và bà Thanh T là đúng quy định. Nay ông K, ông Y có tranh chấp tùy Tòa án căn cứ theo pháp luật mà xét xử. Phòng Công chứng B không trình bày và không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận H phát biểu: Về tố tụng: Tòa án thụ lý và giải quyết đúng trình tự luật định nhưng thời hạn đưa vụ án ra xét xử có vi phạm. Về nội dung: các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các

chứng cứ có trong hồ sơ và chứng minh công khai tại phiên tòa không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 27/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 129, Điều 137 Bộ luật Dân sự;

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền mà ông Nguyễn Văn K, bà Ngô Thị B, ông Võ Thiện Y lập ngày 09/01/2013 và Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Võ Thiện Y và bà Huỳnh Thị Thanh T ký ngày 09/01/2013 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn K liên hệ với cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền để lập hồ sơ sang tên đăng bộ theo quy định đối với nhà đất số 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2016/QĐ-BPKCTT ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận H.

Ông Nguyễn Văn K liên hệ với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh DSG để nhận lại số tiền 20.000.000 đồng mà Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh DSG đã nhận gửi theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 14/2016/QĐ-BPBD ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân Quận H.

3. Dành cho bà Huỳnh Thị Thanh T quyền khởi kiện liên quan đến hợp đồng mua bán nhà khi có đủ điều kiện và có yêu cầu.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/3/2017 ông Võ Thiện Y nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 10/8/2017 ông Y nộp đơn trình bày chi tiết lý do kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên họp đối chất ngày 05/9/2017 và tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Thiện Y trình bày:

Ông K, bà B ký hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 cho ông Y được quyền đại diện ông bà bán nhà 1089/17 Đường A nhằm để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khi thuê vợ chồng ông làm hợp đồng dịch vụ đòi hủy ủy quyền giữa ông K, bà B với ông Huỳnh Văn Z. Trong cùng ngày ông Y đã ký bán nhà trên cho vợ ông là bà Thanh T, theo ông là vì sợ tranh chấp trong nội bộ gia đình ông K khi hợp đồng ủy quyền bị chấm dứt.

Hợp đồng dịch vụ ngày 16/01/2013, ông Y đại diện ông K, bà B ra Tòa án để đòi hủy ủy quyền với ông Huỳnh Văn Z, chi phí dịch vụ là 83m<sup>2</sup> đất lúa thửa 1025, tờ bản đồ số 2 Phường N, Quận H, ông K đã giao 3m<sup>2</sup> quy đổi là 20.000.000đ.

Ngày 28/3/2013 ông làm thêm việc cập nhật phần đất nông nghiệp bị thu hồi một phần còn lại một phần vào giấy chứng nhận cho ông K nên hai bên lập hợp đồng dịch vụ bổ sung ngày 28/3/2013 lúc này thỏa thuận phí dịch vụ tổng cộng là 133m<sup>2</sup> đất.

Ông Y đã thực hiện xong việc ông K, bà B đòi hủy ủy quyền với ông Thệ bằng quyết định hòa giải thành của Tòa án nhân dân Quận H ngày 18/02/2013 và đã hoàn tất việc liên hệ làm thủ tục cập nhật phần diện tích đất ruộng còn lại sau khi ông K, bà B bị thu hồi một phần đất. Ông K trả cho ông Y được một phần phí dịch vụ là 20 triệu đồng và 600 triệu đồng chuyển bằng séc, còn thiếu lại phí dịch vụ là 266 triệu đồng.

Ông Y, bà Thanh T mua nhà 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H của ông K, bà B bán; ngày 01/4/2013 ông Y mượn Ngân hàng TMCP Thương Tín 600 triệu, ngày 12/4/2013 ông Y chuyển 600 triệu vào tài khoản của ông K ghi là chuyển nhượng bất động sản và ông K sử dụng 600 triệu này để thanh toán tiền phí dịch vụ lại cho vợ chồng ông Y.

Khi bà B sắp mất, bà B đòi chuộc nhà 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H cho ông O và bà D, nên ông Y cho chuộc lại với giá 1,5 tỷ đồng, ông O đã đưa trả lại 100 triệu nên còn 1,4 tỷ đồng. Ông Y đã đưa giấy chứng nhận bản chính cho ông O khi nhận 100 triệu.

Về tố tụng: ông Y cho Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B vì lý do không có khai sanh, không có chứng tử của bà B.

Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 xuất phát từ hợp đồng dịch vụ ngày 16/01/2013 và 28/3/2013 Tòa án nhân dân Quận H không cho ông Y, bà Thanh T có yêu cầu phản tố mặc dù có đưa ra yêu cầu và Tòa sơ thẩm có đề cập đến để hòa giải. Căn nhà 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H vợ chồng ông mua của ông K, bà B bán với giá 600 triệu nhưng khi Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng lại không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu khi ông K, đã nhận 600 triệu tiền bán nhà. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà đã tuyên vô hiệu hợp đồng, không giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán vô hiệu. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà đã quyết định tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà làm ảnh hưởng quyền lợi của vợ chồng ông, nên ông và bà Thanh T yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Ý kiến của ông Nguyễn Anh H đại diện cho ông Nguyễn Văn K trình bày: Ba mẹ ông có nhờ bà Thanh T, ông Y làm dịch vụ là đại diện để yêu cầu Tòa án nhân dân Quận H hủy việc ủy quyền ngày 10/8/2006 của ông K, bà B cho ông Huỳnh Văn Z trong việc đòi đất ruộng với công ty do bị thu hồi đất. Đã trả phí dịch vụ 30 triệu vào ngày 16/01/2013, trả thêm 110 triệu không nhớ ngày không có chứng tử cho ông Y.

Ba mẹ ông không bán nhà cho ông Y, số tiền 100 triệu do ông O (em ông) giao trả ông Y là do ba mẹ nợ của bà T, ông H do vay của ông Y nên thế chấp giấy tờ nhà 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H cho ông Y. Ông Y trả lại giấy chủ

quyền nhà cho bà T, bà T giao lại cho ông O. Ba mẹ ông ký ủy quyền cho ông Y xuất phát từ việc vay nợ thế chấp giấy tờ nhà nên đề nghị tuyên vô hiệu cả hai hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà.

Luật sư Trần Chính N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Mấu chốt của việc tranh chấp đòi hủy 2 hợp đồng này là từ việc vay nợ hay làm dịch vụ ?. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng đã xử vô hiệu cả hai hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Hợp đồng dịch vụ có là do ông K bị công ty cổ phần xây dựng Sài Gòn lấy hết đất nên nhờ ông Y, bà Thanh T làm dịch vụ nay nguyên đơn đưa ra lý do vay nợ để không đưa hợp đồng dịch vụ và thanh toán phí dịch vụ vào giải quyết chung. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền nhưng chưa làm rõ việc ủy quyền giao cho định đoạt nhà xuất phát từ hợp đồng vay tiền nào, ngày nào giữa ai với ai, chưa làm rõ hợp đồng vay tiền liên quan đến ông H, bà T, ông K, bà B. Do bà Thanh T không biết để có yêu cầu phản tố đòi giải quyết vụ hợp đồng dịch vụ chung trong vụ án này. Tại phiên Tòa ngày 21/8/2017 và phiên đối chất ngày 05/9/2017 ông Anh H thừa nhận có nhờ làm dịch vụ nhưng chưa chứng minh được là đã trả chi phí dịch vụ. Hồ sơ chưa thu thập người thừa kế di sản của bà B mà đưa vào tham gia chưa đủ người, thiếu khai sanh, khai tử để chứng minh quan hệ huyết thống với bà B. Yêu cầu hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Luật sư Đoàn Thị T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ngày 10/01/2013 ông Y lập hợp đồng vay tài sản có thế chấp nhà cho ông H, bà T vay 300 triệu đồng. Ngày 09/01/2013 ra Phòng công chứng lập hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà B cho ông Y định đoạt nhà, cùng ngày 09/01/2013 ông Y bán nhà cho vợ là bà Thanh T. Ông K khởi kiện đòi hủy cả hai hợp đồng và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu.

Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 giữa ông K, bà B và ông Y nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay giữa ông H và bà T nên phần trình bày của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngày 10/01/2013 ông Y, ông H, bà T vay 300 triệu có thế chấp nhà của ông K.

Ngày 27/3/2014 ông K mang 100 triệu trả cho ông H, bà T. Cụ thể ông K, ông O giao trực tiếp cho Hùng 100 triệu để nhận giấy chủ quyền nhà về. Tại biên nhận ông Y ghi rõ có nhận 100 triệu đồng của số tiền vay từ Nguyễn Thị Bạch T. Như vậy 100 triệu bà T vay của ông Y nên khi trả có bà T, ông Y trả lại giấy chủ quyền nhà cho Khởi.

Tại phiên đối chất ngày 05/9/2017, ông Y khai nhận 100 triệu là tiền bán lại căn nhà cho O nhưng không chứng minh được hợp đồng mua bán. Ông O xác nhận không mua lại nhà do ông Y bán lại.

Ông K, bà B ký ủy quyền là xuất phát từ hợp đồng vay nợ nên mới có việc trả nợ thì giao trả giấy chủ quyền nhà. Còn hợp đồng dịch vụ chi phí dịch vụ trả bằng đất không liên quan đến căn nhà. Tòa án cấp sơ thẩm có đề nghị đưa hợp

đồng dịch vụ vào giải quyết chung nhưng bà Thanh T đã không có yêu cầu phản tố nên nay đề nghị không xét yêu cầu này của ông Y. Việc ủy quyền là đảm bảo cho việc vay nợ, với thời hạn vay là 5 năm nhưng ông Y bán nhà ngay nên là giao dịch bất hợp lý, yêu cầu chấp nhận đề nghị của nguyên đơn là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Thanh T trình bày: Bà có ý kiến giống như ý kiến của ông Võ Thiện Y chồng bà.

Các ông bà: Nguyễn Anh T, Nguyễn Anh H, Nguyễn Anh V, Nguyễn Anh L, Nguyễn Anh X, Nguyễn Anh O, Nguyễn Thị Thu L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu D (bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Anh H) trình bày: Các ông bà có ý kiến giống như ý kiến của ông Nguyễn Anh H đại diện cho cha là Nguyễn Văn K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm: Đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Ông Y cho là Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Nguyên đơn ông K do ông Anh H đại diện yêu cầu xử y án sơ thẩm tuyên cho vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà. Bị đơn cho là hai hợp đồng trên xuất phát từ hợp đồng dịch vụ chứ không phải từ hợp đồng vay tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự Đường L ông K và 9 người con của ông K, bà B sẽ trả phí dịch vụ cho ông Y bà Thanh T là 110m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 1025, tờ bản đồ số 2, Phường N, Quận H nhưng chưa Đường L thời gian khi nào ông Y, bà Thanh T sang tên lại tên chủ quyền nhà đất số 1089/17 Đường A cho ông K và 9 người con. Ông Y, bà T khai việc ủy quyền của ông K, bà B không liên quan đến hợp đồng vay nợ. Còn việc vay nợ các bên khai đã giải quyết xong, bà Thanh T đang đứng tên chủ quyền nhà 1089/17 Đường A là từ hợp đồng dịch vụ và hợp đồng mua bán nhà. Nhận thấy việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chưa đầy đủ, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự là chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thiện Y nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

[2] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có đưa 9 người con của ông K, bà B vào tham gia tố tụng nhưng không có khai sinh để chứng minh có phải con bà B, ông K không; chưa thu thập giấy khai tử của bà B; có 2 người con của bà B là ông Nguyễn Anh D đã chết năm 1997 và Nguyễn Thị Thu C, đã chết lúc nhỏ có khai



sinh, khai tử hay không Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu đương sự cung cấp các chứng cứ này.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Y, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy

Ông K và bà B ( Bà B đã mất ngày 15/02/2013) là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70103191592 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 14/7/2004.

Theo lời khai của ông Anh H - đại diện cho ông K cho là hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản ngày 10/01/2013 ông Y có cho ông H, bà T vay 300.000.000đ, tài sản thế chấp là căn nhà 1089/17 Đường A của ông K, bà B. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Y và ông H, bà T không tranh chấp về hợp đồng vay tiền này mà cho là đã thanh toán xong. Ông Anh H không cung cấp được bản chính để Tòa án đối chiếu, ông Anh H khai bản chính này ông H giữ, ông K không giữ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chiếu bản chính, không ghi nhận ai là người cung cấp bản photo cho tòa.

Theo hợp đồng vay tiền ngày 16/01/2013 ông H, bà T cho ông K, bà B vay 300.000.000đ, tài sản thế chấp là nhà 1089/17 Đường A. (Theo ông Anh H khai ông K chỉ vay 200.000.000đ, có thể chấp nhà cho ông H, bà T) ông H, bà T thế chấp giấy tờ nhà cho ông Y. Ông Anh H không cung cấp được bản chính, bản chính này ai giữ Tòa sơ thẩm không làm rõ. Không đối chiếu hoặc cho người cung cấp ký xác nhận.

Còn hợp đồng vay nợ không ghi ngày, không tháng, có ghi năm 2013 ông Anh H có cung cấp bản chính cho Tòa án; nội dung là ông Y cho ông K, bà B, ông H, bà T vay 300.000.000đ và thế chấp giấy tờ chủ quyền nhà cho ông Y. Ông Y cho việc vay nợ này không phải dẫn đến việc ký ủy quyền ngày 09/01/2013 cho ông.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông H và bà M đại diện cho bà T khai: Ông H và bà B là chị em ruột. Việc ông K, bà B mượn tiền ông H là có thật, nay ông K đã trả đủ tiền cho ông H, bà T nên giữa hai bên không còn nợ nần gì. Ông bà còn xác nhận ông bà có vay mượn tiền của ông Võ Thiện Y, việc vay mượn với ông Y là một quan hệ khác, các ông bà không có tranh chấp nên ông bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Quan hệ tranh chấp giữa ông K và ông Y ông bà không liên quan nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông H, bà T có thể chấp giấy chủ quyền nhà của ông K, bà B để vay tiền của ông Y không? Trong khi ông H, bà T khai việc ông Y giữ giấy chủ quyền nhà của ông K là từ quan hệ giao dịch khác. Bản chính Giấy nợ ngày 10/01/2013 và ngày 16/01/2013 ông K, ông Anh H không giữ không xuất trình được tại phiên tòa phúc thẩm, hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập không ghi nhận ai cung cấp hợp đồng vay nợ này, có đối chiếu từ bản chính chưa mà ông Anh H lại khai là ông H, bà T giữ bản chính này. Như vậy Tòa sơ thẩm chưa có việc đối

chất làm rõ xuất phát từ quan hệ vay nợ hay quan hệ giao dịch khác là giao dịch nào?.

[4] Nguyên đơn - ông K do ông Anh H đại diện có yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ký giữa nguyên đơn, bà B (vợ nguyên đơn) và ông Y ký ngày 09/01/2013 và Hợp đồng mua bán nhà ký giữa ông Y và Bà Thanh T (vợ ông Y) ký cùng ngày 09/01/2013 tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Y không đồng ý bản án sơ thẩm, ông nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm ông cho không phải như bên ông K và các con ông K khai và không phải xuất phát từ việc vay nợ thế chấp tài sản mà ông K, bà B lập hợp đồng ủy quyền cho ông được quyền định đoạt bán tài sản là nhà của ông bà mà do thiếu phí làm dịch vụ từ 2 hợp đồng dịch vụ mà ông K và bà B ký ủy quyền ngày 09/01/2013 cho ông Y. Cùng ngày ông bán nhà cho bà Thanh T vì phòng hờ trong nội bộ gia đình ông K tranh chấp. Khi thực hiện việc mua bán nhà cho bà Thanh T sau đó ông có báo ông K và ông đã mượn tiền ngân hàng để thanh toán tiền mua nhà là 600.000.000đ cho ông K bằng việc chuyển séc ngày 12/4/2013.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bị đơn ông Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thanh T cho Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 xuất phát từ việc làm dịch vụ, hai bên ký 2 hợp đồng dịch vụ ngày 16/01/2013 và hợp đồng dịch vụ bổ sung ngày 28/3/2013, nguyên đơn chưa thanh toán đủ phí dịch vụ. Bị đơn có yêu cầu đưa việc làm dịch vụ vào giải quyết chung trong vụ án này cho nên ngày 05/5/2015 tại Tòa án nhân dân Quận H hòa giải có nội dung: *ông Anh H sẽ liên hệ với Văn phòng công chứng để làm thủ tục ủy quyền cho ông Y, bà Thanh T quản lý 110m<sup>2</sup> đất mà ông K được cơ quan hành chính nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận 110m<sup>2</sup> đất ông Y, bà Thanh T làm thủ tục trả lại nhà đất 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H cho ông K.* Nhưng sau đó các bên không thỏa thuận được. Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án nhưng không thu thập thêm những chứng cứ này để làm rõ việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2013 do ông K, bà B ký cho ông Y toàn quyền định đoạt đối với căn nhà 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H xuất phát từ hợp đồng nào? từ hợp đồng vay nợ như nguyên đơn khai hay từ việc là làm dịch vụ như bị đơn và bà Thanh T khai ?.

Phía ông H, bà T khai ông K, bà B giao giấy chủ quyền nhà và làm hợp đồng ủy quyền cho bị đơn không phải từ quan hệ vay nợ 300.000.000đ của ông H, bà T mà từ một quan hệ giao dịch khác.

Ông Y, bà Thanh T có mua nhà đất 1089/17 Đường A, Phường N, Quận H của ông K, bà B bán với giá 600.000.000đ hay không mà ông Y lại chuyển khoản bằng séc 600.000.000đ ngày 12/4/2013 cho ông K, ông K đã nhận số tiền này. Ông Anh H, ông O khai ba mẹ hai ông không bán nhà cho ông Y, bà Thanh T giá 600.000.000đ; không có việc ông Y cho chuộc lại nhà giá 1.500.000.000đ, mà ngày

27/3/2014 ông O giao trả 100.000.000đ là trả nợ có bà T làm trung gian để lấy giấy tờ chủ quyền nhà 1089/17 Đường A.

[6] Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 xuất phát từ việc vay nợ thế chấp nhà hay từ việc làm dịch vụ đại diện ra Tòa để hủy ủy quyền giữa ông K, bà B với ông Huỳnh Văn Z hay thêm việc cập nhật tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúa số thửa 1016, 1024, 1025 tờ bản đồ số 2, Phường N, Quận H mà ông K, bà B phải ký hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2013 cho ông Y, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự thật này. Còn hợp đồng mua bán nhà giữa ông Y, bà Thanh T do ông Y đại diện ông K, bà B ký bán cho bà Thanh T có phải từ việc bán nhà của ông K cho ông Y, bà Thanh T hay không mà lại có sec chuyển số tiền 600.000.000đ từ ông Y sang tên ông K do ông K nhận từ ông Y, sec chuyển tiền ghi là giao dịch chuyển nhượng bất động sản ?

Những nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà tuyên vô hiệu cả hai hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mua bán nhà cùng ngày 09/01/2013 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ngày 09/01/2013 là giải quyết chưa triệt để vụ án nay Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được và để đảm bảo phạm vi xét xử phúc thẩm với những nội dung cấp sơ thẩm đã xem xét rồi thì cấp phúc thẩm mới xét lại được cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ quyết định lại khi xử sơ thẩm vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn lại 300.000 đồng cho bên kháng cáo là ông Võ Thiện Y.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/01/2009 và Danh mục Mức án phí, lệ phí Tòa án.

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

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thiện Y.

1. Hủy bản án Dân sự thứ nhất số 07/2017/DS-ST ngày 27/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

2. Án phí dân sự thứ nhất sẽ xác minh lại khi giải quyết vụ án.

An phs dah sl uphuc thakn: Ông Võ Thiện Y w z u hoan lai 300.000 wong (ba trăm nghìn đồng) do ông Võ Thiện Y wa {nöp tam l ng an phs phuc thakn theo bie h lai thu so 0004855 ngày 13/3/2017 tại Chi cuc Thi hanh an dah sl u Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Ban an phuc thakn co hieju ll u phap lua j kekl ngay tuyeh an.

*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;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Thị Liên**