

Bản án số: 100/2018/DS-PT
Ngày 17 tháng 5 năm 2018
V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”

**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 Đặng Quốc Khởi

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Mai Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - 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: Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi lại tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Đỗ Diễm Q, sinh năm 1981(vắng mặt);

Thường trú: Lô 6, TVV, Phường 4, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Lin Tong Ch, sinh năm 1937(vắng mặt);

Địa chỉ: Lầu 3, Lô 3, số 315 DS, BK, Đài Bắc, Đài Loan.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, ông Chih: Ông Lê Anh M, sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền số 001284 ngày 21/9/2015 - có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 864A, Quốc lộ 20, thị trấn LN, huyện DT, tỉnh Lâm Đồng;

Bị đơn: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt đề ngày 15/5/2018);

Địa chỉ: C7b/129/18 PH, Ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Hồng A: Ông Đặng Hoài V là luật sư - Văn phòng Luật sư Hoài Vũ thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà NLQ1, sinh năm 1961 (vắng mặt);
- 2/ Bà NLQ2, sinh năm 1984 (vắng mặt);
- 3/ Ông NLQ3, sinh năm 1987 (vắng mặt);
- 4/ Bà NLQ4, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- 5/ Bà NLQ5, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- 6/ Bà NLQ6, sinh năm 1984 (vắng mặt);
- 7/ Ông NLQ7, sinh năm 1978 (vắng mặt);
- 8/ Bà NLQ8, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- 9/ Ông NLQ9, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 10/ Bà NLQ10, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 11/ Ông NLQ11, sinh năm 1972 (vắng mặt);
- 12/ Bà NLQ12, sinh năm 1983 (vắng mặt);
- 13/ Ông NLQ13, sinh 1993 (vắng mặt);
- 14/ Ông NLQ14, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- 15/ Ông NLQ15, sinh năm 1985 (vắng mặt);
- 16/ Bà NLQ16, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 17/ Ông NLQ17, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- 18/ Bà NLQ18, sinh năm 1959 (vắng mặt);
- 19/ Bà NLQ19, sinh năm 1995 (vắng mặt);
- 20/ Bà NLQ20, sinh năm 1952 (vắng mặt);
- 21/ Ông NLQ21, sinh năm 1974 (vắng mặt);
- 22/ Ông NLQ22, sinh năm 1975 (vắng mặt);
- 23/ Ông NLQ23, sinh năm 1954 (vắng mặt);
- 24/ Ông NLQ24, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- 25/ Bà NLQ25, sinh năm 1978 (vắng mặt);
- 26/ Ông NLQ26, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- 27/ Bà NLQ27, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 28/ Bà NLQ28, sinh năm 1965 (vắng mặt);
- 29/ Bà NLQ29, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- 30/ Ông NLQ30, sinh năm 1981 (vắng mặt);
- 31/ Bà NLQ31, sinh năm 1982 (vắng mặt);
- 32/ Ông NLQ32, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- 33/ Bà NLQ33, sinh năm 1995 (vắng mặt);
- 34/ Bà NLQ34, sinh năm 1971 (vắng mặt);

35/ Ông NLQ35, sinh năm 1967 (vắng mặt);

36/ Ông NLQ36, sinh năm 1989 (vắng mặt);

37/ Bà NLQ37, sinh năm 1996 (vắng mặt);

38/ Ông NLQ38, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên đều tạm trú tại: Số C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

39/ Công ty cổ phần NLQ39

Đại diện của Công ty NLQ39: Ông Dương Công Đ – Phó giám đốc khối kinh doanh (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Trụ sở: 234 NTT, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn - Ông Phạm Hồng A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2012; ngày 24/7/2012 và tại các biên bản hòa giải, đại diện cho nguyên đơn ông Lê Anh M trình bày:

Năm 2002, bà Đỗ Diễm Q và ông Lin Tong Ch sang nhượng của bà Trương Thị Ph lô đất có diện tích 658m² thửa số 72 tờ bản đồ số 4, bộ địa chính BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 9 năm 2002, vợ chồng bà xây dựng 22 căn phòng trọ (nhà cấp 4), sau khi hoàn thiện vợ chồng bà giao cho bà Nguyễn Thị Kim V1 tổ chức cho thuê phòng trọ và thu tiền thuê hàng tháng. Mỗi tháng bà V1 được nhận tiền thù lao bằng 10% trên doanh thu tiền cho thuê nhà. Lợi dụng lòng tin, năm 2004 bà V1 tự ý ký hợp đồng bán hai căn trong số 22 căn phòng trọ trên. Hành vi của bà V1 đã bị truy tố và xét xử về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” (Bản án phúc thẩm hình sự số: 1661/2006/HSPT ngày 23/10/2006, của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2006, do bận công việc không tham gia được phiên tòa hình sự với tư cách là người bị hại và không tiếp tục quản lý được tài sản, nên ngày 10/7/2006 bà Q làm giấy ủy quyền cho ông Phạm Hồng A trực tiếp quản lý trông coi nhà đất nói trên. Sau khi được ủy quyền, ông A trực tiếp quản lý và kinh doanh cho thuê phòng trọ nhưng không hề trả cho nguyên đơn một khoản tiền nào cả.

Do ông A vi phạm không thanh toán tiền thuê nhà, mặc dù nguyên đơn yêu cầu nhiều lần nhưng ông A không tự nguyện trả nhà đất, Ngày 24/02/2012, vợ chồng bà Q hủy ủy quyền đối với ông A và yêu cầu ông A giao nhà đất của vợ chồng bà nhưng ông A đã gây khó khăn, dây dưa không muốn bàn giao.

Nay bà Đỗ Diễm Q và ông Lin Tong Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án xử chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2006 giữa bà Q với ông Phạm Hồng A, buộc ông Phạm Hồng A và những người liên quan trả lại toàn bộ nhà đất có diện tích 658m² thửa số 72 tờ bản đồ số 4, bộ địa chính BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời yêu cầu bị đơn thanh toán tiền cho thuê nhà từ ngày 24/02/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 820.800.000 (Tám trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn) đồng và đồng ý chuyển khoản tiền thu được từ ngày 10/7/2006 đến 24/02/2012 là 633.400.000 (sáu trăm ba mươi ba triệu bốn trăm

ngàn) đồng cho bị đơn là tiền công sức trông coi, quản lý, tu bổ trong thời gian bị đơn quản lý.

Bị đơn ông Phạm Hồng A trình bày: Nguyên đơn khởi kiện việc tranh chấp quyền sở hữu là không đúng, bởi lẽ ông không có tranh chấp gì đối với nhà đất có diện tích 658m² thửa số 72, tờ bản đồ số 4, bộ BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất trên là của nguyên đơn mua mà có, ông chỉ là người đứng ra lấy lại giúp và bỏ tiền ra đầu tư xây dựng, nâng cấp phòng trọ.

Nay nguyên đơn muốn lấy lại nhà đất trên, ông đồng ý giao trả lại ngay sau khi nguyên đơn hoàn trả đầy đủ cho ông các khoản tiền sau:

- Tiền đầu tư xây dựng mà ông đã bỏ ra là: 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

- Chi phí đi lại trong vòng 03 (ba) năm để đòi lại nhà đất cho bà Q khoảng 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

- Bà Q nợ trước 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Tổng ba khoản tiền hơn 3.024.000.000 (ba tỷ không trăm hai mươi bốn triệu) đồng. Nếu hòa giải không thành, Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì bị đơn yêu cầu lấy lại một nửa tài sản tại địa chỉ C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương 03 (ba) tỷ đồng do ông A bỏ ra sửa chữa, đi lại để lấy lại tài sản cho bà Q như bà Q đã hứa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ1 (vợ ông A), bà Liên cũng đồng ý như yêu cầu của ông A. Vì đây là những căn phòng trọ nên những người thuê phòng không ổn định, họ không liên quan gì đến vụ việc này. Toàn bộ giấy tờ nhà đất ông A không giữ.

Ngoài ra, các đương sự không có sự thỏa thuận gì khác để giải quyết vụ án.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm ông Trương Nghiệp Mẫn, bà NLQ18, ông Lê Văn Bình, ông Trần Minh Sang, là những người thuê nhà trọ hiện đang sinh sống tại C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Họ là những người thuê nhà trọ của ông A và bà Liên không liên quan đến vụ án, xin phép được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp và cam kết không khiếu nại, chấp nhận quyết định của Tòa án.

- Công ty cổ phần NLQ39, cho rằng trước đây Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1995-QĐ-UB ngày 10/5/2004, giao cho Công ty cổ phần NLQ39 thực hiện dự án xây nhà ở 221.710 m², ngày 09/7/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản 3912/UBND-ĐTMT điều chỉnh dự án trên diện tích còn 45.341m². Công ty cổ phần NLQ39 đã tiến hành đền bù và đã thực hiện dự án, phần đất C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC không nằm trong dự án của công ty NLQ39 nữa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 37; 147; 228; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 581; 582; 584; 589 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự được sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử:

- Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 10-07-2006, giữa bà Đỗ Diễm Q với ông Phạm Hồng A.

- Buộc ông Phạm Hồng A, bà NLQ1 cùng những người đang cư trú trong khuôn viên nhà đất (*bao gồm những người đang thuê nhà*):

- + Bà NLQ1, sinh năm 1961;
- + Bà NLQ2, sinh năm 1984;
- + Ông NLQ3, sinh năm 1987;
- + Bà NLQ4, sinh năm 1993;
- + Bà NLQ5, sinh năm 1996;
- + Bà NLQ6, sinh năm 1984;
- + Ông NLQ7, sinh năm 1978;
- + Bà NLQ8, sinh năm 1977;
- + Ông NLQ9, sinh năm 1985;
- + Bà NLQ10, sinh năm 1986;
- + Ông NLQ11, sinh năm 1972;
- + Bà NLQ12, sinh năm 1983;
- + Ông NLQ13, sinh năm 1993;
- + Ông NLQ14, sinh năm 1993;
- + Ông NLQ15, sinh năm 1985;
- + Bà NLQ16, sinh năm 1992;
- + Ông NLQ17, sinh năm 1994;
- + Bà NLQ18, sinh năm 1959;
- + Bà NLQ19, sinh năm 1995;
- + Bà NLQ20, sinh năm 1952;
- + Ông NLQ21, sinh năm 1974;
- + Ông NLQ22, sinh năm 1975;
- + Ông NLQ23, sinh năm 1954;
- + Ông NLQ24, sinh năm 1969;
- + Bà NLQ25, sinh năm 1978;
- + Ông NLQ26, sinh năm 1993;
- + Bà NLQ27, sinh năm 1992;
- + Bà NLQ28, sinh năm 1965;
- + Bà NLQ29, sinh năm 1976;

- + Ông NLQ30, sinh năm 1981;
- + Bà NLQ31, sinh năm 1982;
- + Ông NLQ32, sinh năm 1994;
- + Bà NLQ33, sinh năm 1995;
- + Bà NLQ34, sinh năm 1971;
- + Ông NLQ35, sinh năm 1967;
- + Ông NLQ36, sinh năm 1989;
- + Bà NLQ37, sinh năm 1996;
- + Ông NLQ38, sinh năm 1978;

Giao trả cho bà Đỗ Diễm Q 22 (hai mươi hai) phòng trọ có diện tích 658m², thửa số 72, tờ bản đồ số 4, bộ BH, tại địa chỉ C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Phạm Hồng A phải hoàn trả cho bà Q số tiền 820.800.000đ (*tám trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả công sức quản lý trông coi tài sản cho ông Phạm Hồng A bằng tiền thu từ việc cho thuê 22 (hai mươi hai) phòng trọ là 633.400.000đ (*sáu trăm ba mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng*). Hiện ông A đang quản lý, được khấu trừ không yêu cầu thi hành án.

- Về án phí dân sự ông Phạm Hồng A phải chịu là 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*) và 24.416.000đ (*hai mươi bốn triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng*).

Hoàn trả cho bà Đỗ Diễm Q và ông Lin Tong Ch số tiền đã nộp là 20.742.000đ (*hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai số AG/2010/08653 ngày 28/5/2015. Hoàn trả cho ông Lin Tong Ch số tiền 28.500.000đ (*hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AG/2010/04396 ngày 05/11/2012.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 29 tháng 11 năm 2016, ông Phạm Hồng A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng không rút đơn khởi kiện, không thay đổi kháng cáo, không tự thỏa thuận hòa giải và yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn lập luận rằng: Người khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2016 chỉ ủy quyền về tham gia tố tụng chứ không có ủy quyền về quản lý tài sản, nhưng bản án sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn 22 phòng trọ tọa lạc tại địa chỉ số C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng do vượt quá yêu cầu của người khởi kiện; Ông Phạm Hồng A đã có đơn xin miễn giảm nộp dự phí cho việc yêu cầu phản tố của ông A, chưa được Tòa cấp sơ thẩm xem xét trả lời bằng văn bản, nhưng lại đình

chỉ yêu cầu phản tố này của ông A là không đúng pháp luật. Ông Lê Anh M chỉ được phía nguyên đơn ủy quyền tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, nên không được tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời phân tích đánh giá chứng cứ cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hồng A, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Xét đơn xin vắng mặt đề ngày 15/5/2018 của người kháng cáo ông Phạm Hồng A cho rằng do bị bệnh cao huyết áp, hở van tim và có cung cấp kèm theo 02 đơn thuốc của Bệnh viện An Sinh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: bệnh của ông Phạm Hồng A chỉ điều trị ngoại trú dài hạn, không thuộc trường hợp bất khả kháng. Hơn nữa ở vụ án này đã mở phiên tòa đến lần thứ 6 (cụ thể vào các ngày 22/6/2017; 08/8/2017; 10/11/2017; 18/12/2017; 12/01/2018 và 17/5/2018). Trong đó đã triệu tập hợp lệ đối với ông Phạm Hồng A đến lần thứ 3 (cụ thể ngày 22/6/2017; 18/12/2017 và 17/5/2018). Do đó; Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt ông Phạm Hồng A tại phiên tòa phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- Xét ủy quyền của ông Lin Tong Ch, bà Đỗ Diễm Q cho ông Lê Anh M tham gia tố tụng đề ngày 21/9/2015 đã thể hiện thời hạn ủy quyền đến khi xét xử và thi hành án xong. Do đó người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng ông Lê Anh M chỉ được nguyên đơn ủy quyền tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét về khởi kiện của nguyên đơn: Tại các đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2012; ngày 15/6/2012 đều có nội dung yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và buộc bị đơn phải giao trả nhà, đất cho nguyên đơn; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/5/2015 của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 982.800.000đ và đã có nộp tiền tạm ứng án phí khởi kiện 20.742.000đ theo quy định. Vì lẽ đó; bản án sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải giao trả nhà, đất và số tiền 820.800.000đ cho nguyên đơn là hoàn toàn nằm trong nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giải quyết không vượt quá yêu cầu của nguyên đơn như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã đặt ra.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất có diện tích 658m², thửa số 72, tờ bản đồ số 4, bộ địa chính BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Mai Thị H đứng tên sử dụng. Đến tháng 12-1999, bà H chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ph diện tích 4.500m². Sau đó, ngày 20/01/2002 bà Ph sang nhượng cho bà Q và ông Chih diện tích 658m². Tháng 9-2002, bà Đỗ Diễm Q cùng Nguyễn Thị Kim

V1 ký hợp đồng xây dựng với nội dung: “Vợ chồng bà Q chi toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng 22 căn nhà trọ dạng nhà cấp 4 ... giao cho bà Nguyễn Thị Kim V1 trực tiếp trông coi việc thi công. Khi xây dựng nhà hoàn chỉnh, các bên thỏa thuận giao cho bà V1 tổ chức cho thuê nhà trọ, hàng tháng bà V1 được nhận thù lao bằng 10% trên doanh thu cho thuê nhà”. Trong quá trình quản lý, năm 2004 bà V1 tự ý bán 02 (hai) căn nhà đang xây dở cho bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn B. Hành vi của bà Nguyễn Thị Kim V1 đã bị truy tố và xét xử về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” (được thể hiện tại Bản án hình sự phúc thẩm số: 1661/2006/HSPT ngày 23/10/2006, của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 10-07-2006, bà Đỗ Diễm Q ủy quyền cho ông Phạm Hồng A tham gia tố tụng để giải quyết vấn đề trên, hợp đồng ủy quyền không ghi thời hạn. Trong quá trình quản lý và khai thác cho thuê phòng trọ ngày 11/7/2011 ông A làm “Giấy biên nhận” với nội dung xác nhận ông có quản lý hai lô nhà trọ tại ấp 4, xã BH, BC. Ông A cam kết không bán hoặc sang nhượng khi chưa có ý kiến bằng văn bản của vợ chồng bà Q.

Trong quá trình quản lý khai thác cho thuê phòng trọ, ông A không thực hiện đúng cam kết về thanh toán tiền cho thuê phòng trọ, không tự nguyện giao lại tài sản cho bà Q, mặc dù bà Q đã yêu cầu nhiều lần. Ngày 24/02/2012, bà Q có văn bản hủy ủy quyền ngày 10-07-2006 giữa bà Đỗ Diễm Q với ông Phạm Hồng A và yêu cầu ông Phạm Hồng A giao lại toàn bộ tài sản cho bà Q. Đối với khoản tiền thu được từ việc cho thuê nhà, nguyên đơn yêu cầu:

- Thời gian ủy quyền từ ngày 10/7/2006 đến ngày hủy ủy quyền 24/2/2012, ông A thu được 633.600.000 đồng; số tiền này phía nguyên đơn tự nguyện giao cho ông A được hưởng, xem như là khoản tiền để đền bù công sức quản lý trông coi cho ông A.

- Thời gian hủy ủy quyền từ ngày 24/2/2012, đến ngày xét xử sơ thẩm ông A thu được số tiền 820.800.000 đồng; số tiền này yêu cầu ông A phải thanh toán cho nguyên đơn.

Đối với ông Phạm Hồng A xác định: Tại giấy biên nhận ngày 11/7/2011, ông A thừa nhận có quản lý 02 lô đất nhà trọ tại Ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là của nguyên đơn. Tuy nhiên, nếu phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lấy lại tài sản trên thì nguyên đơn phải hoàn trả cho ông A các khoản tiền gồm: Tiền đầu tư xây dựng nhà trọ mà ông A đã bỏ ra là 1.800.000.000 đồng; Tiền chi phí đi lại trong thời gian ba năm để đòi lại nhà đất cho bà Q khoảng 1.200.000.000 đồng và 24.000.000 đồng do bà Q đã nợ ông A trước đó. Tổng ba khoản bằng 3.024.000.000 đồng. Mặt khác, do trước đây bà Q có hứa (bằng miệng) với ông A; nếu lấy lại được tài sản thì bà Q sẽ cho ông A một nửa tổng giá trị nhà đất. Nay ông A chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn một nửa tổng giá trị tài sản tại địa chỉ C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương bằng ba tỷ đồng.

[3] Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông Phạm Hồng A, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại công văn trả lời số 114/CV-UB ngày 23/6/2005, của Ủy ban nhân dân xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy xác nhận của bà Trương Thị Ph, thì có đủ căn cứ xác định: Lô đất có diện tích 658m² thuộc thửa

số 72 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Mai Thị H đứng tên quyền sử dụng. Đến tháng 12-1999, bà Mai Thị H chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ph diện tích 4.500m². Đến ngày 20/01/2002 bà Ph chuyển nhượng lại cho bà Q và ông Chih diện tích 658m². Sau khi chuyển nhượng bà Đỗ Diễm Q là người bỏ tiền ra xây dựng 22 phòng trọ trên phần đất này. Điều này hoàn toàn phù hợp “*Giấy biên nhận*” đề ngày 11/7/2011 do ông Phạm Hồng A viết có nội dung “*Ông Phạm Hồng A có quản lý hai lô nhà trọ tại ấp 4, xã BH, BC, ông A cam kết không bán hoặc sang nhượng khi chưa có ý kiến bằng văn bản của vợ chồng bà Q*”. Vì thế, tại bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 10-07-2006, giữa bà Đỗ Diễm Q với ông Phạm Hồng A và buộc ông Phạm Hồng A phải giao trả cho bà Đỗ Diễm Q 22 phòng trọ nằm trong diện tích đất 658m², thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 4, bộ BH, tại địa chỉ C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ pháp luật.

[4] Đối với khoản tiền cho thuê phòng trọ: Ông Phạm Hồng A đã thừa nhận chính ông là người trực tiếp quản lý và thu tiền cho thuê phòng trọ cụ thể như sau:

- Trong khoản thời gian từ ngày 10/7/2006 đến ngày 24/2/2012 là 64 tháng. Trung bình giá của mỗi phòng cho thuê bằng 450.000 đồng/tháng/phòng. Như vậy ông Phạm Hồng A đã thu được số tiền (*64 tháng X 450.000đồng X 22 phòng*) = 633.600.000 đồng. Số tiền này phía nguyên đơn đã tự nguyện giao cho ông Phạm Hồng A được hưởng để bù đắp vào công sức quản lý trông coi nhà trọ của ông A. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái đạo đức xã hội và pháp luật, nên có căn cứ để Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Trong khoảng thời gian từ khi nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 57 tháng (*từ ngày 24/2/2012 đến ngày 24/11/2016*); theo ông Phạm Hồng A xác định lưu lượng phòng cho thuê bình quân mỗi tháng chỉ được 18/22 phòng; giá mỗi phòng cho thuê bằng 800.000 đồng/tháng/phòng; vấn đề này phía nguyên đơn đã đồng ý chấp nhận. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông Phạm Hồng A phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Q số tiền cho thuê phòng trọ (*57 tháng X 800.000đ X 18 phòng*) = 820.800.000đ là có căn cứ.

[5] Đối với ông Phạm Hồng A yêu cầu bà Đỗ Diễm Q phải thanh toán cho ông Phạm Hồng A các khoản tiền gồm: Tiền đầu tư xây dựng nhà trọ 1.800.000.000 đồng. Tiền chi phí đi lại trong 3 năm để đòi lại nhà cho bà Q khoản 1.200.000.000 đồng và cho bà Q mượn trước 24.000.000 đồng. Tổng cộng ba khoản hơn 3.024.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố này của ông Phạm Hồng A đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã liên tục ban hành nhiều văn bản thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 471/TB-TA ngày 13/5/2013; số 1214/TB-TA ngày 12/3/2015; số 2199/TB-TA ngày 15/4/2015 theo quy định Điều 130 Bộ luật tố tụng dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011 (*nay là Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015*) nhưng ông Phạm Hồng A không thực

hiện nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm nhận định ông Phạm Hồng A đã tự từ bỏ yêu cầu của mình; nếu sau này ông Phạm Hồng A có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác, xét thấy là phù hợp.

[6] Tại văn bản số 3129/2015 ngày 20/11/2015 có xác nhận của Văn phòng Kinh tế - Văn Hoá Việt Nam tại Đài Bắc, ông Lin Tong Ch thừa nhận tài sản diện tích 658m² thửa số 72 tờ bản đồ số 4, bộ BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của bà Đỗ Diễm Q; bà Q được quyền tự định đoạt. Cho nên bản án sơ thẩm tuyên giao trả tài sản cho bà Đỗ Diễm Q là đúng pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Hồng A không đưa ra tài liệu chứng cứ nào khác, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hồng A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên ở tại phiên tòa là có căn cứ.

[8] ông Phạm Hồng A phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; 24.410.000 đồng (*của số tiền 820.800.000 phải trả cho bà Q*) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm;

[9] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hồng A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1171/2016/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 37; 147; 228; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 581; 582; 584; 589 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự được sửa đổi năm 2014.

Tuyên xử:

1/ Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 10-07-2006, giữa bà Đỗ Diễm Q với ông Phạm Hồng A.

2/ Buộc ông Phạm Hồng A, bà NLQ1 cùng những người đang cư trú trong khuôn viên nhà đất (*bao gồm những người đang thuê nhà*):

- Bà NLQ1, sinh năm 1961;
- Bà NLQ2, sinh năm 1984;
- Ông NLQ3, sinh năm 1987;
- Bà NLQ4, sinh năm 1993;
- Bà NLQ5, sinh năm 1996;
- Bà NLQ6, sinh năm 1984;
- Ông NLQ7, sinh năm 1978;

- Bà NLQ8, sinh năm 1977;
- Ông NLQ9, sinh năm 1985;
- Bà NLQ10, sinh năm 1986;
- Ông NLQ11, sinh năm 1972;
- Bà NLQ12, sinh năm 1983;
- Ông NLQ13, sinh năm 1993;
- Ông NLQ14, sinh năm 1993;
- Ông NLQ15, sinh năm 1985;
- Bà NLQ16, sinh năm 1992;
- Ông NLQ17, sinh năm 1994;
- Bà NLQ18, sinh năm 1959;
- Bà NLQ19, sinh năm 1995;
- Bà NLQ20, sinh năm 1952;
- Ông NLQ21, sinh năm 1974;
- Ông NLQ22, sinh năm 1975;
- Ông NLQ23, sinh năm 1954;
- Ông NLQ24, sinh năm 1969;
- Bà NLQ25, sinh năm 1978;
- Ông NLQ26, sinh năm 1993;
- Bà NLQ27, sinh năm 1992;
- Bà NLQ28, sinh năm 1965;
- Bà NLQ29, sinh năm 1976;
- Ông NLQ30, sinh năm 1981;
- Bà NLQ31, sinh năm 1982;
- Ông NLQ32, sinh năm 1994;
- Bà NLQ33, sinh năm 1995;
- Bà NLQ34, sinh năm 1971;
- Ông NLQ35, sinh năm 1967;
- Ông NLQ36, sinh năm 1989;
- Bà NLQ37, sinh năm 1996;
- Ông NLQ38, sinh năm 1978;

Phải có trách nhiệm giao trả cho bà Đỗ Diễm Q 22 (*hai mươi hai*) phòng trọ nằm trong diện tích đất 658m², thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 4, bộ BH, tại địa chỉ C7b/129/18 PH, ấp 4, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Buộc ông Phạm Hồng A phải hoàn trả cho bà Đỗ Diễm Q số tiền 820.800.000đ (*tám trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng*).

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả công sức quản lý trông coi tài sản cho ông Phạm Hồng A bằng tiền thu từ việc cho thuê 22 (hai mươi hai) phòng trọ là 633.400.000đ (sáu trăm ba mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng). Hiện ông A đang quản lý, được khấu trừ không yêu cầu thi hành án.

5/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự có giá ngạch: ông Phạm Hồng A phải chịu là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) và 24.416.000đ (hai mươi bốn triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Đỗ Diễm Q và ông Lin Tong Ch số tiền đã nộp 20.742.000đ (hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng) theo biên lai số AG/2010/08653 ngày 28/5/2015. Hoàn trả cho ông Lin Tong Ch số tiền 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số AG/2010/04396 ngày 05/11/2012.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng A phải chịu 300.000đ. Ông Phạm Hồng A đã nộp tạm ứng án phí 200.000đ được thể hiện tại biên lai thu số 0031682 ngày 09 tháng 12 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nay còn phải nộp tiếp 100.000đ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Công an TP. HCM;
- Sở Tư pháp TP. HCM;
- BCTN “ (3);
- Lưu: VP (3), HS (2), 15b. (ÁN 09)

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

Đặng Quốc Khởi