TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **118**/2024/DS - PT
Ngày: 11/6/2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 1 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 62/2024/QĐ – PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 88/2024/QĐ – PT ngày 01 tháng 03 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 128/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1971; CCCD số 04817100xxxx; Địa chỉ: Thôn D , xã E, huyện F, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Phan Q**, sinh năm 1995; CCCD số 04909501xxxx; Địa chỉ liên hệ: Số 52 đường G, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng. Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1969; CCCD số 04816900xxxx; Địa chỉ: Số 86 đường K, quận J, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Hoài B1**, sinh năm 1989, CCCD số 04908900xxxx và ông **Nguyễn Đức T1**, sinh năm 1989, CCCD số 02708900xxxx; Cùng địa chỉ liên hệ: Số 141 đường M, phường X, quận J, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

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

3.1. Ông **Trần Công N**, sinh năm 1935; Địa chỉ: Thôn O, xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.2. Ông **Trần Công Đ**, sinh năm: 1998; Địa chỉ: Thôn O, xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.3. Bà **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1970, CCCD số 04817000xxxx; Địa chỉ: Số 02 đường P, phường Y, quận R, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.4. Bà **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1975, CCCD số 04817500xxxx; Địa chỉ: Số 09 đường X1, phường Y, quận R, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.5. Bà **Lê Thị Thu A**, sinh năm 1977, CCCD số 04817700xxxx; Địa chỉ: K19A/19 đường S, phường U, quận R, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.6. **Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2**; Địa chỉ: Đường Y2, Thôn V2, xã G2, huyện V, TP.Đà Nẵng. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị Thanh T - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 10/11/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Phan Q cùng thống nhất trình bày:*

Năm 2019, bà Nguyễn Thị B tạo lập được lô đất tại thửa đất số: 1228, tờ bản đồ số: 7m, địa chỉ: xã Z, huyện V, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK496128 ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thành S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019 (gọi tắt là thửa đất 1228).

Ngày 05/8/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2, vợ chồng bà B và ông M với bà Trần Thị Thanh T ký kết Hợp đồng ủy quyền số 5134. Nội dung ủy quyền: cho bà Trần Thị Thanh T quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 1228 cho bà T để tiện quản lý, giao dịch. Nhưng ngày 09/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2, bà B và ông M đã xác lập Giấy xác nhận tài sản riêng số công chứng 1683. Đồng thời, tại phần cập nhật biến động chỉ có bà B được cập nhật biến động ngày 24/4/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 496128 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 15/5/2012. Do cùng xác lập 03 Hợp đồng ủy quyền tại 03 thửa đất khác nhau nên Văn phòng

công chứng Trần Thị Thanh B2 đã có sự nhầm lẫn để ông Trần Công M tham gia với vai trò là bên ủy quyền cùng bà B tại Hợp đồng này.

Ngày 14/6/2022, ông Trần Công M chết. Ngày 29/9/2022, bà B gửi thông báo cho bà T để chấm dứt ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 5134 từ ngày 29/9/2022, trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo bà T cần liên hệ với bà B để bàn giao Bản chính GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 496128 ngày 15/5/2012. Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn mà bà T vẫn không liên hệ để thực hiện các yêu cầu tại Thông báo. Do đó, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tuyên bố chấm dứt hiệu lực đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2019 do vợ chồng bà B, ông M và bà Thanh T ký kết tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2;

- Buộc bà Thanh T trả lại cho bà B bản chính GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 496128 do UBND huyện V cấp ngày 15/5/2012, cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019.

** Tại đơn trình bày ngày 23/12/2022 cũng như trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 05/8/2019 vợ chồng bà B, ông M và bà T ký kết Hợp đồng ủy quyền công chứng số 5134 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2. Về hình thức, đây là Hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất là hành vi chuyển nhượng tài sản thông qua Hợp đồng ủy quyền và giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) vì:

- Nội dung Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền: "*Quản lý sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Nộp các khoản phí lệ phí hàng năm theo đúng quy định của pháp luật; được quyền thay mặt Bên A dùng quyền sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thế chấp, bảo lãnh vay vốn ngân hàng; Được quyền chuyển nhượng sử dụng với thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên*". Nội dung trên cho thấy đây là hành vi chuyển nhượng tài sản thông qua hình thức Hợp đồng ủy quyền, người được ủy quyền có đầy đủ các quyền sở hữu tài sản riêng là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt (khoản 1 Điều 179, khoản 2 Điều 188, Điều 190, Điều 192, Điều 194 Bộ luật Dân sự). Bà T là chủ thể được nắm giữ trực tiếp tài sản cũng như bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất.

- Việc chuyển nhượng QSDĐ của ông M và bà B cho bà T cùng các anh chị em khác như bà T2; bà H thông qua Hợp đồng ủy quyền diễn ra nhiều lần vì lý do: Mục đích mua đất là để kinh doanh và không có nhu cầu ở nên bà T và các chị em khác ký hợp đồng ủy quyền sẽ linh hoạt hơn, vì nếu ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ mất thêm khoản phí lớn và thủ tục kéo dài; là anh chị em ruột nên bà T và anh chị em

cùng thỏa thuận đồng ý việc mua bán đất thông qua Hợp đồng ủy quyền mà không cần có văn bản nào; việc ký hợp đồng ủy quyền do bà T thực hiện và việc thực hiện mua bán thông qua hình thức đó của các người khác trong gia đình gồm bà T2, bà H,...đều được sự hướng dẫn của ông M, bà B và Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2, cụ thể như sau:

Ngày 05/8/2019, ông M, bà B bán cho bà T thửa đất số 1037, tờ bản đồ 13m, địa chỉ: Thôn F3, xã Z, huyện V, TP. Đà Nẵng theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ623141 do UBND huyện V cấp ngày 10/3/2011 qua hợp đồng ủy quyền số công chứng 5135 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2. Ngày 21/02/2020, vợ chồng ông M, bà B cùng bà T, ông H đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 để tiến hành việc mua bán. Tại đây, ông M, bà B đã huỷ bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 658 với bà T và tiếp tục ký Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 657 với ông Ngô Tấn H. Sau khi ông M, bà B ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông H xong, ông H là người trực tiếp đưa cho bà T số tiền mua lô đất trên là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) bằng tiền mặt. Căn cứ theo lời khai của ông H thì ông M, bà B chỉ là người ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông H và không nhận bất kỳ khoản tiền nào.

Trong thời gian này giữa ông M, bà B và bà H có ký Hợp đồng ủy quyền số: 5129, quyển số: 103 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 đối với thửa đất số: 931, tờ bản đồ 13m ngày 05/8/2019. Tất cả các nội dung tại các Điều; khoản; chi tiết của Hợp đồng 5129 và Hợp đồng ủy quyền với bà T là như nhau, đặc biệt là Điều 1 quy định về phạm vi ủy quyền. Dựa trên cơ sở pháp lý của Hợp đồng ủy quyền số 5129, đến ngày 15/2/2022 khi có khách mua, bà H đã toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 931, tờ bản đồ 13m thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 873, quyển số 01/2022-TP/CC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 giữa người bán tài sản là bà H với người mua là ông Võ Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị T4. Điều này, đã chứng M Bên được ủy quyền có toàn quyền định đoạt và quyền sở hữu tài sản mà không cần thông qua ý kiến ông M và bà B.

Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà B và bà T, do ông M đột ngột qua đời nên quyền sở hữu, quyền định đoạt của bà T vô tình bị hạn chế chứ không phải là bà T không có quyền định đoạt. Do biết việc hạn chế này, nên bà B đã khởi kiện bà T. Trường hợp trước ngày ông M đột tử (ngày 04/6/2022), tài sản trong Hợp đồng ủy quyền đã được bà T toàn quyền bán cho người khác thì bà B chắc chắn không có cơ sở để khởi kiện. Việc chuyển nhượng của bà B và ông M thông qua các Hợp đồng ủy quyền cho mọi người trong gia đình ngoài những trường hợp đã tìm được người mua trước khi ông M chết, còn tồn tại 2 trường hợp chưa tìm được người mua. Bà B đã lợi

dụng việc những người này bị hạn chế về quyền định đoạt nên cũng đã làm Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đối với 2 Hợp đồng ủy quyền đã ký với bà T2 và bà H.

Vì vậy, việc ông M và bà B ký hàng loạt các Hợp đồng ủy quyền, đồng thời giao luôn toàn bộ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho người được ủy quyền để người đó toàn quyền định đoạt, sở hữu tài sản thì rõ ràng phải có sự trao đổi, mua bán, chuyển nhượng về giá trị tài sản giữa Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền. Chứ không phải là chỉ giao quyền quản lý sử dụng như Đơn khởi kiện đã nêu.

Về số tiền chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng mà bà T đã giao tiền cho ông M (con ông M là Đ đến nhận) để mua lô đất, sau đó đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 ký Hợp đồng ủy quyền. Chiều ngày 04/8/2019, theo sự chỉ đạo của ông M, Đ đến nhà của bà T, địa chỉ: 86 K, phường Y2, quận J, thành phố Đà Nẵng để lấy tiền bán lô đất đã nêu, tổng số tiền: 1.200.000.000 đồng. Việc này có số người làm chứng là những người đã cùng góp tiền để mua lô đất trên gồm: Bà Trần Thị Thanh H (Chị ruột): Góp 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), bà Trần Thị Thanh Thuỷ (Chị ruột): Góp 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và bà Lê Thị Thu A (thường xuyên góp vốn): Góp 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Việc giao tiền diễn ra nhanh chóng vì là anh em trong nhà và Đ là cháu ruột, nên Đ không mở tiền ra đếm mà chỉ mang về theo chỉ đạo của ông M. Sau khi đã hoàn thành việc giao tiền, nên sáng 05/8/2019 bà B đã đồng ý cùng ông M đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 để ký Hợp đồng ủy quyền.

Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng, vì đây là số tiền bà T đã đứng ra đại diện để trả tiền cho ông M, bà B để mua lô đất thông qua hình thức ký Hợp đồng ủy quyền.

** Tại đơn trình bày không để ngày tháng năm gửi đến Tòa án ngày 23/12/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công N trình bày:*

Con trai ông là Trần Công M (đã mất) là chồng của bà Nguyễn Thị B. Tại thời điểm bà Trần Thị Thanh T nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà B thì bà T có đưa số tiền 1.200.000.000 đồng bằng giá trị lô đất cho ông M và ông Trần Công Đ. Các bên không sang tên chuyển nhượng chỉ ký hợp đồng ủy quyền vì là anh em tin tưởng nhau và sẽ thuận tiện hơn khi giao dịch. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền thực tế đã nhận.

** Tại đơn trình bày, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đ trình bày:*

Năm 2019, mẹ ông là bà Nguyễn Thị B có tạo lập được lô đất tại Thửa đất số: 1228, đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà B ngày 24/4/2019. Sau đó, ba mẹ ông là ông M và bà B với cô ông là bà Trần Thị Thanh T ký kết Hợp đồng uỷ quyền số 5134 ngày 05/8/2019 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 công chứng. Nội dung ủy quyền là cho bà T quản lý, sử dụng đối với Thửa đất số 1228. Ông Đ không có nhận số tiền 1.200.000.000 đồng từ bà T. Ba ông Đ là ông Trần Công M mất năm 2022 do bị tai nạn giao thông. Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là bà Nguyễn Thị B là phù hợp đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

** Tại bản ý kiến đề ngày 06/6/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H, bà Lê Thị Thu A và bà Trần Thị Thanh T2 trình bày:* Đồng ý với tất cả nội dung ý kiến phản tố của bà Trần Thị Thanh T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2: Quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 230/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 244, 227, 228, 229, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 422, 562, 569 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền"* của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn là bà Trần Thị Thanh T.

1.1. Tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Trần Công M và bà Trần Thị Thanh T được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 công chứng theo số 5134 quyển số 103TP/CC – SCC/HĐGD.

1.2. Buộc bà Trần Thị Thanh T trả lại cho bà B bản chính GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK496128 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thành S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị B trả lại số tiền chuyển nhượng QSDĐ là 1.200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10 tháng 10 năm 2023, bị đơn là bà Trần Thị Thanh T có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác bỏ toàn bộ nội dung về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn trả lại sổ. Buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị lô đất tương đương với giá trị tại thời điểm hiện tại được ghi nhận trong Chứng thư thẩm định giá số 82/CT-TĐG-DNVC ngày 05/9/2023 là 1.729.096.000đ (Một tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu, không trăm chín mươi sáu ngàn đồng) và bị đơn sẽ trả lại tài sản cho Nguyên đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK496128 do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên bà Nguyễn Thị B.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T. Sửa Bản án sơ thẩm số 230/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của TAND quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 5134 ngày 05/8/2019 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B2 vô hiệu. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T đối với thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 7m tại địa chỉ Thôn N1, xã Z, huyện V, TP Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.729.096.000 đồng. Bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 496128 do UBND huyện V cấp ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thanh S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019 sau khi bà B đã thi hành xong nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà Trần Thị Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T: Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*" do bà Nguyễn Thị B khởi kiện bà Trần Thị Thanh T ra xét xử, cùng ngày ban hành bản án số: 230/2023/DS-ST. Bà Trần Thị Thanh T có tham gia phiên tòa, đến ngày 10/10/2023, bị đơn là bà Trần Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Công N và Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[3] Về việc bổ sung tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn tại phiên tòa:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị B cung cấp các tài liệu mới cho rằng là lời trình bày của những người nhận chuyển nhượng các thửa đất mà ông M bà B có ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh T2, bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh T thể hiện họ đưa tiền chuyển nhượng cho bà B, ông M; Còn ông Trần Công Đ cung cấp lời xác nhận của hai người bạn với nội dung ngày 04/8/2019 ông Đ không có mặt tại thành phố Đà Nẵng. Đây là những tài liệu, chứng cứ mà bà B, ông Đ có nghĩa vụ phải giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm để chứng M cho yêu cầu khởi kiện của bà B theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà B, người đại diện hợp pháp của bà B, ông Đ không giải thích được vì sao tại giai đoạn sơ thẩm, giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa ngày 26/3/2024 không cung cấp các tài liệu, chứng cứ này. Đồng thời, ngoài vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền với bà T, bà B còn là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên chấm dứt các hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất khác, ký cùng ngày, nội dung tương tự như hợp đồng ký với bà T đối với bị đơn là bà Trần Thị Thanh T2, bị đơn bà Trần Thị Thanh H và sau khi đã có kết quả xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B đối với bà H, bà T2, thì bà B, ông Đ (con bà B) mới tự đi xác nhận và giao nộp tại phiên tòa các lời khai nêu trên là không đúng quy định về cung cấp chứng cứ ở giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 287 BLTTDS, nên không có cơ sở để HĐXX xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

[2.1] Bà Nguyễn Thị B là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số: 1228, tờ bản đồ số: 7m, địa chỉ: Xã Z, huyện V, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BK496128 ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thành S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019 *(gọi tắt là thửa đất 1228)*.

[2.2] Ngày 05/8/2019, bà Nguyễn Thị B cùng chồng là ông Trần Công M đã uỷ quyền cho bà Trần Thị Thanh T theo Hợp đồng uỷ quyền số 5134 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2 chứng nhận quyển số: 103 TP/CC-SCC/HĐGD *(gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền số 5134)*. Theo đó, ông M và bà B uỷ quyền cho bà T *được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên; được quyền nộp các khoản phí, lệ phí hàng năm theo đúng quy định của pháp luật; được quyền thế chấp, bảo lãnh, vay vốn ngân hàng; thời hạn uỷ quyền 10 năm; và đồng thời, ông M và bà B giao cho bà T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1228.* Như vậy, theo nội dung uỷ quyền, ông M và bà B đã chuyển giao cho bà T toàn bộ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất 1228.

[2.3] Theo trình bày của bà Trần Thị Thanh T, thực tế hai bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1228 với giá là 1.200.000.000 đồng nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập Hợp đồng ủy quyền số 5134, bà T đã giao cho vợ chồng ông M số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng vì là chỗ anh em ruột nên hai bên không ghi giấy giao nhận tiền, gia đình ông M gồm cha, các em ông M và những người làm chứng trong vụ án đều khai nhận có chứng kiến việc giao nhận tiền này.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự trình bày thống nhất, ông Trần Công M, bà Trần Thị Thanh T cùng bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh T2 (anh em ruột) cùng kinh doanh mua bán bất động sản trong nhiều năm, mục đích mua đi bán lại để kiếm lời. Vì ông M là anh ruột của bà T, bà H, bà T2 nên các bên tin tưởng khi mua hoặc bán thường không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất cho người được ủy quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất được ủy quyền. Các bên thực hiện việc mua bán thông qua hình thức ủy quyền trong một thời gian dài, mục đích để che dấu quan hệ chuyển nhượng nhằm không phải nộp tiền thuế chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự trình bày và bà B thừa nhận, bà B làm nghề buôn bán ngoài chợ hằng ngày, mọi việc liên quan đến việc kinh doanh, môi giới bất động sản đều do chồng là ông M trực tiếp thực hiện, quyết định, bà B không tham gia đến khi ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà B mới đến ký. Thực tế giữa ông M, bà B và các em ông M là bà T, bà H, bà T2 đã nhiều lần thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhiều lô đất khác nhau thông qua hợp đồng ủy quyền cùng nội dung là giao cho người được ủy quyền được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt các thửa đất này. Riêng trong ngày 05/8/2019, ông M, bà B đã ký tổng cộng 08 hợp đồng uỷ quyền đối với 08 lô đất khác nhau cho bà T, bà H và bà T2. Sau khi nhận được chuyển nhượng thông qua các hợp

đồng ủy quyền trên, bà T, bà H, bà T2 tìm kiếm được người để nhận chuyển nhượng lại thì ông M bà B làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đã ký cho bà T, bà H, bà T2 và ký lại hợp đồng uỷ quyền hoặc hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho bên nhận chuyển nhượng mới với mục đích không phải nộp thuế. Và các bên đã thực hiện xong 05 trong số 08 hợp đồng ủy quyền trong ngày 05/8/2019 thông qua hình thức nêu trên, còn lại 03 hợp đồng ủy quyền do chưa tìm được người nhận chuyển nhượng thì ông M chết. Đối với những lần đã chuyển nhượng thì người nhận chuyển nhượng đều trình bày giao dịch qua người được ủy quyền là bà T, bà H, bà T2, chỉ khi Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng hoặc lập hợp đồng uỷ quyền trực tiếp cho bên nhận chuyển nhượng mới thì mới có mặt ông M và bà B và tiền nhận chuyển nhượng thì giao trực tiếp cho bà T, bà H, bà T2.

Do vậy, có cơ sở xác định nội dung trình bày của bà T là có cơ sở, có căn cứ xác định thực tế ông M, bà B đã chuyển nhượng thửa đất số 1228 cho bà T, các bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng mà lập Hợp đồng ủy quyền. Bà T đã giao số tiền nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng cho ông M, bà B. Ông M, bà B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1228 cho bà T. Như vậy, trong trường hợp này, Hợp đồng uỷ quyền số 5134 giữa các bên là giả tạo để che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1228, do đó Hợp đồng uỷ quyền số 5134 là vô hiệu, còn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1228 giữa ông M, bà B cho bà T có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015. Việc ông M chết sau khi ký hợp đồng ủy quyền số 5134 không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1228. Bản án sơ thẩm áp dụng các Điều 422, Điều 569 về đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền để tuyên Hợp đồng uỷ quyền số 5134 chấm dứt là đánh giá không toàn diện chứng cứ, dẫn đến xác định không đúng bản chất giao dịch thật sự giữa các bên khi xác lập, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này như phân tích trên.

[2.4] Về yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh T: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1228 giữa ông M, bà B cho bà T có hiệu lực pháp luật như đã phân tích nhận định trên, nên bà T có quyền yêu cầu phản tố để yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 1228 thuộc quyền sử dụng của bà. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất thửa đất 1228 vẫn đứng tên bà B và bà T đồng ý trả lại giấy chứng nhận thửa đất 1228 cho bà B, chỉ có yêu cầu phản tố và kháng cáo yêu cầu bà B trả lại giá trị lô đất theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm vào tháng 9 năm 2023 với số tiền 1.729.096.000 đồng là phù hợp. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là không không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Do vậy, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về nội

dung này. Thửa đất số 1228 đứng tên bà B được hình thành trong thời kỳ hôn nhân với ông M, nhưng bà B và ông M đã lập Giấy xác nhận là tài sản riêng của bà B vào ngày 09/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B2, số công chứng 1683. Do đó, bà B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền 1.729.096.000 đồng cho bà T, đồng thời bà T phải có trách nhiệm trả lại cho bà B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1228 nêu trên.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[4] Về án phí sơ thẩm:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0002196 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí là [36.000.000 đồng + (929.096.000 x 3%) = 63.872.880 đồng, do yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh T được chấp nhận.

- Bà Trần Thị Thanh T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng đã nộp, theo Biên lai thu số 0009478 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị Thanh T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà T được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001891 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng gồm:

Chi phi xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu, đã nộp và chi xong.

Chi phí thẩm định giá tài sản là 12.936.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Thanh T được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn bà T tự nguyện chịu, đã

nộp và chi xong, do đó không buộc bà B phải trả lại cho bà T chi phí thẩm định giá này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 27, Điều 29 của 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

Sửa Bản án số: 230/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 v/v *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền"* của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 5134, ngày 05/8/2019, được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B2 chứng nhận, quyển số: 103 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B với bà Trần Thị Thanh T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền số 5134, ngày 05/8/2019, được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B2 chứng nhận, quyển số; 103 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B với bà Trần Thị Thanh T là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh T số tiền là **1.729.096.000 đồng**, tương ứng với giá trị của thửa đất số: 1228, tờ bản đồ số: 7m, địa chỉ: Xã Z, huyện V, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK496128 ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thành S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bà Trần Thị Thanh T phải có nghĩa vụ giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK496128 ngày 15/5/2012 cho ông Nguyễn Thành S, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B ngày 24/4/2019 cho bà Nguyễn Thị B.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu là (300.000 đồng + 63.872.880 đồng) = 64.172.880 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0002196 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Số tiền bà B còn phải nộp là 63.872.880 đồng.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng đã nộp, theo Biên lai thu số 0009478 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Thanh T không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001891 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng gồm:

Chi phi xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị B phải chịu, đã nộp và chi xong.

Chi phí thẩm định giá tài sản là 12.936.000 đồng, bà Trần Thị Thanh T tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu