

Bản án số: 85/2024/DS-PT

Ngày 16/4/2024

V/v "Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền
và Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

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 Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 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 214/2023/DSPT ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc: "Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 54/2024/TB-TA ngày 31 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 73/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 112/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 117/2024/TB-TA ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B - Sinh năm 1971 - Trú tại: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phan Q - Sinh năm: 1995 - Địa chỉ liên hệ: Số E đường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/12/2023 tại Văn phòng C). (Có mặt).

* Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T - Sinh năm 1975 - Trú tại: Số I đường A, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoài B1 - sinh năm 1983 - Địa chỉ: Tổ C phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Đức T1 - sinh năm 1989 - Địa chỉ: A D, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/12/2023 tại Văn phòng C1). (Ông B1 có mặt, ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Công Đ - Sinh năm 1998 - Trú tại: Thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Ông Trần Công N - Sinh năm 1935 - Trú tại: Thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

* Người làm chứng:

1. Ông Võ Ngọc T2 - Sinh năm 1971 và Bà Nguyễn Thị Xuân T3 - Sinh năm 1973 - Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Ông Ngô Tấn H - Sinh năm 1971 - Địa chỉ: Tổ A, Thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Thanh T4 - Sinh năm 1969 - Địa chỉ: Phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

4. Bà Lê Thị Thu Á - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: K H, phường X, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

5. Bà Trần Thị Thanh H1 - Sinh năm 1970 - Địa chỉ: B P, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Phan Q trình bày:

Bà Nguyễn Thị b có chồng là ông Trần Công M (sinh năm 1965, mất ngày 14/6/2022). Trong quá trình chung sống, vợ chồng bà B có 02 người con chung tên Trần

Công T5 (sinh năm 1997, mất ngày 13/7/2021) và Trần Công Đ (sinh năm 1998). Ngoài ra, ông M có cha là ông Trần Công N (sinh năm 1935, còn sống) và mẹ là bà Trần Thị P (sinh năm 1943, mất năm 1989).

Trước đây, bà B và ông M có nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H đã cập nhật chỉnh lý biến động sang tên cho ông M và bà B vào ngày 12/4/2018.

Ngày 05/8/2019, bà B và ông M có ký kết Hợp đồng ủy quyền số 5133 với bà Trần Thị Thanh T tại Văn phòng C2, theo đó bà B và ông M ủy quyền cho bà T quản lý sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và các quyền khác tại Điều 1 của Hợp đồng này. Đồng thời, bà B và ông M cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 714831 cho bà T quản lý.

Ngày 14/6/2022, ông M bị tai nạn giao thông chết. Đến ngày 29/9/2022, bà B đã gửi Thông báo cho bà T để thông báo chấm dứt ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền nêu trên kể từ ngày 29/9/2022 và yêu cầu bà T trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo phải liên hệ để bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 714831. Tuy nhiên đến nay vì bà T vẫn không thực hiện theo thông báo ngày 29/9/2022 và không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B2 với bà Trần Thị Thanh T ký kết tại Văn phòng C2;
- Yêu cầu bà Trần Thị Thanh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 714831 cho bà Nguyễn Thị B.

Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại 1.200.000.000 đồng cho bà Trần Thị Thanh T là số tiền mua lô đất tại địa chỉ Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thì nguyên đơn không đồng ý vì thực chất đây không phải là việc mua bán chuyển nhượng đất đai mà chỉ là ủy quyền đứng tên giữ nên không có

căn cứ để buộc trả lại tiền theo như yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà là Ông Nguyễn Tấn P1 và Trần Mạnh P2 cùng trình bày:*

Theo Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/08/2019 thì tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền quy định về phạm vi ủy quyền thì Bên B là bà H1 được thực hiện các quyền đối với tài sản: 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 (Ông M, bà B) 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 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên cho ông M và bà B vào ngày 12/4/2018.

Các nội dung ủy quyền của Hợp đồng 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 về sở hữu tài sản riêng là: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Về mặt hình thức đây là Hợp đồng ủy quyền nhưng về mặt bản chất là hành vi chuyển nhượng tài sản thông qua hình thức Hợp đồng ủy quyền. Bên được ủy quyền đã được giao toàn bộ các quyền của chủ sở hữu; có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản. Các quyền này chỉ có chủ sở hữu tài sản riêng mới có được theo quy định tại khoản 1 Điều 206 Bộ luật dân sự hiện hành. Đồng thời, dựa vào các quy định của pháp luật đã nêu để tham chiếu với các nội dung tại Điều 1 Hợp đồng, bị đơn cho rằng có đầy đủ căn cứ để cho thấy ý chí của Bên ủy quyền đã từ bỏ quyền sở hữu đối với tài sản kể từ thời điểm ký xác lập Hợp đồng ủy quyền.

Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M và bà B cho bà T thông qua Hợp đồng ủy quyền đã diễn ra nhiều lần, nhiều Hợp đồng và Quyền sở hữu của bà H1 đối với các Hợp đồng khác đã được thực hiện xong. Lý do, ông M và bà B thường xuyên ký Hợp đồng ủy quyền về nhà đất cho bà H1 cũng như các chị em ruột khác của ông M là vì: Bà H1 và các chị em khác mua đất với mục đích kinh doanh và không có nhu cầu ở, nên nếu ký Hợp đồng chuyển nhượng thì mất thêm một khoản chi

phí lớn và thủ tục sẽ bị kéo dài, vì vậy ký Hợp đồng ủy quyền sẽ linh hoạt hơn; Là anh ruột nên việc ông M - bà B và bà T và các chị em khác cùng thỏa thuận và cùng nhau đồng ý việc mua bán đất thông qua hình thức Hợp đồng ủy quyền mà không cần bất kỳ có văn bản nào; Việc ký Hợp đồng ủy quyền thay vì Hợp đồng chuyển nhượng này mà bà H1 thực hiện là được sự hướng dẫn của anh M và bà B và Văn phòng công chứng Trần Thanh B3. Ngoài các Hợp đồng của bà H1, ông M và bà B còn hướng dẫn tất cả các người khác trong gia đình ... thực hiện việc mua bán thông qua hình thức đó trong một thời gian dài.

Ngoài Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/8/2019 đang tranh chấp trong vụ án này thì ông M và bà B cũng ký thêm Hợp đồng ủy quyền số: 5129 ngày 05/8/2019, quyền số: 103 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Trần Thị Thanh B4 đối với thửa đất số: 931, tờ bản đồ 13m. Tất cả các nội dung tại các Điều; khoản; chi tiết của Hợp đồng 5129 và Hợp đồng ủy quyền số 5133 như nhau, đặc biệt là Điều 1 quy định về phạm vi ủy quyền. Như vậy, rõ ràng có thể thấy các Hợp đồng ủy quyền đã nêu thể hiện rất rõ quyền sở hữu, quyền định đoạt của người được ủy quyền. Việc định đoạt của người được ủy quyền sẽ hoàn thành khi người được ủy quyền đã bán tài sản này cho người khác như trường hợp của Hợp đồng ủy quyền số 5129.

Đối với Hợp đồng ủy quyền 5133 đang tranh chấp do trong thời gian bà T tìm người mua, 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 T6 không có quyền định đoạt. Do biết việc hạn chế này, nên bà B đã làm Đơn khởi kiện. Nếu đặt giả thuyết trước ngày ông M đột tử (04/6/2022), tài sản trong Hợp đồng ủy quyền số 5133 đã được bà T toàn quyền bán cho người khác thì bà B chắc chắn không có cơ sở để khởi kiện. Vì vậy, có thể khẳng định việc ông M và bà B đã đồng ý ký hàng loạt các Hợp đồng ủy quyền, đồng thời giao luôn toàn bộ Bản gốc 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.

Vì vậy, bị đơn bỏ hoàn toàn các nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phân tố đối với bà B muốn lấy lại lô đất và hủy Hợp đồng ủy quyền thì phải chuyển trả lại cho bà T số tiền 720.563.426đ tương ứng 66,67% giá trị tài sản được định giá và ông Đ trả 16,6% giá trị thẩm định tương ứng số tiền

180.167.876đ; riêng đối với phần thừa kế ông N được hưởng thì đơn từ chối nhận.

** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đ trình bày:* Nội dung sự việc mà đại diện nguyên đơn trình bày là đúng sự thật nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chúng tôi đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Đ cũng không đồng ý yêu cầu phân tố của bị đơn vì yêu cầu đó không có cơ sở.

** Ông Trần Công N vắng mặt nhưng có đơn trình bày ý kiến như sau:* Thời điểm bà Trần Thị Thanh T nhận ủy quyền lô đất của Trần Công M và Nguyễn Thị B thì bà T có đưa cho vợ chồng M - Bé 1.200.000.000đ. Việc không sang tên là do anh em ruột tin tưởng nhau. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bà T.

** Người làm chứng bà Trần Thị Xuân T7 trình bày:*

Trước đây vợ chồng bà mua 01 lô đất của bà Trần Thị Thanh H1, bà H1 cũng là người được ông M bà B ủy quyền như bà T. Mọi thủ tục mua bán, công chứng và giá cả đều do bà H1 quyết định, tiền mua đất bà H1 nhận chứ vợ chồng ông M bà B không tham gia trong việc mua bán này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. KSV đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền và buộc bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn về việc yêu cầu bà B trả số tiền 720.563.426đ.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

1. Căn cứ: Điều 422, 562, 565 và 569 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng án phí lệ phí Tòa án" của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Thanh

T.

Xử:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/8/2019 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T tại Văn phòng C2 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 25.9.2023.

- Buộc 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 BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 12/4/2018 cho bà Nguyễn Thị B quản lý.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 720.563.426 đồng.

4. Về án phí:

- Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 32.822.537 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0008974 ngày 28/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà T phải nộp tiếp số tiền 9.122.537 đồng.

- Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008532 ngày 02/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu (đã nộp đã chi phí xong).

- Chi phí thẩm định giá tài sản là 9.000.000 đồng, bị đơn bà Trần Thị Thanh T phải chịu (đã nộp và đã chi cho tổ chức thẩm định giá).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm bà Trần Thị Thanh T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Thanh T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T, buộc bà B và những người thừa kế của ông M phải trả lại cho bà B số tiền 1.080.971.100 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Người làm chứng là bà Trần Thị Thanh T4 trình bày:*

Ngày 03/8/2019 tôi cùng bà Lê Thị Thu Á, bà Trần Thị Thanh T, và bà Trần Thị Thanh H1 tổ chức ăn uống (ốc hút) tại nhà bà T thì thấy Trần Công Đ đến yêu cầu bà T giao số tiền 1.200.0000.000 đồng để đưa cho ba M. Ngay sau đó tôi thấy bà T có giao cho Đ 06 lốc tiền có mệnh giá 500.000 đồng, số tiền này để trong bao màu đen để Đ mang về lúc 5h-6h chiều cùng ngày. Chúng tôi có hỏi tiền gì thì bà T nói đây là tiền mua lô đất tại Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bà T hỏi có ai muốn chung không nhưng tôi hết tiền nên không chung.

Việc giao nhận tiền lúc đó đều có sự chứng kiến của bà Á và bà H1 tại nhà của bà T và mọi người đều nghe được nội dung: Ông M bán lô đất cho bà T với giá 1.200.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Người làm chứng là bà Lê Thị Thu Á trình bày:*

Ngày 03/8/2019 tôi cùng bà Trần Thị Thanh T4, bà Trần Thị Thanh T, và bà Trần Thị Thanh H1 tổ chức ăn uống (ốc hút) tại nhà bà T thì thấy Trần Công Đ đến yêu cầu bà T giao số tiền 1.200.0000.000 đồng để đưa cho ba M. Ngay sau đó tôi thấy bà T có giao cho Đ 06 lốc tiền có mệnh giá 500.000 đồng, số tiền này để trong bao màu đen để Đ mang về lúc 5h-6h chiều cùng ngày. Chúng tôi có hỏi tiền gì thì bà T nói đây là tiền mua lô đất tại Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bà T hỏi có ai muốn chung không nhưng tôi hết tiền nên không chung.

Việc giao nhận tiền lúc đó đều có sự chứng kiến của bà T4 và bà H1 tại nhà của bà T và mọi người đều nghe được nội dung: Ông M bán lô đất cho bà T với giá 1.200.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Người làm chứng là bà Trần Thị Thanh H1 trình bày:*

Ngày 03/8/2019 tôi cùng bà Lê Thị Thu Á, bà Trần Thị Thanh T, và bà Trần Thị Thanh T4 tổ chức ăn uống (ốc hút) tại nhà bà T thì thấy Trần Công Đ đến yêu cầu bà T giao số tiền 1.200.0000.000 đồng để đưa cho ba M. Ngay sau đó tôi thấy bà T có giao cho Đ 06 lốc tiền có mệnh giá 500.000 đồng, số tiền này để trong bao màu đen để Đ mang về lúc 5h-6h chiều cùng ngày. Chúng tôi có hỏi tiền gì thì bà T nói đây là tiền mua lô đất tại Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bà T hỏi có ai muốn chung không nhưng tôi hết tiền nên không chung.

Việc giao nhận tiền lúc đó đều có sự chứng kiến của bà Á và bà T4 tại nhà của bà T và mọi người đều nghe được nội dung: Ông M bán lô đất cho bà T với giá 1.200.000.000

đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Thanh T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo hướng;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T. Sửa Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND quận Thanh Khê, 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.

Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Trần Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/8/2019 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T công chứng tại Văn phòng C2 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 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị B và hàng thừa kế của ông Trần Công M phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.080.791.100 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 BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 12/4/2018 cho bà Nguyễn Thị B khi bà Nguyễn Thị B và hàng thừa kế của ông Trần Công M đã thi hành xong nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà Trần Thị Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Nguyễn Đức T1 và ông Trần Công N đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông T1 và ông N vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đức T1 và ông Trần Công N.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Thanh T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T, buộc bà B và hàng thừa kế của ông M phải trả lại cho bà T số tiền 1.080.971.100 đồng. Xét kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T thì thấy:

[2] Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B2 với bà Trần Thị Thanh T ký kết ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C2:

[2.1] Ngày 05/8/2019, tại Văn phòng C2 ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B có ký Hợp đồng ủy quyền số 5122 với bà Trần Thị Thanh T, theo Hợp đồng ủy quyền thì ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho bà T được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên cho ông M và bà B vào ngày 12/4/2018.

* Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà B trình bày ông M, bà T, bà H1 và bà T4 là anh chị em ruột nên ông M, bà B ủy quyền cho bà T để tiện giao dịch và thỏa thuận khi có người nhận chuyển nhượng đất thì bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đến Phòng công chứng làm Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền, sau đó làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M và bà T cho bên nhận chuyển nhượng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bà T có nhiều lời trình bày khác nhau đối với thửa đất số 1921, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà T xác định thửa đất số 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng do bà T đã nhận chuyển

nhượng của ông M và bà B nhưng vì là chỗ anh em ruột nên không viết giấy giao tiền mặc dù đã giao nhận số tiền nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và cũng thừa nhận khi nào bà T có khách nhận chuyển nhượng sẽ làm thủ tục hủy Hợp đồng ủy quyền và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M và bà T cho bên nhận chuyển nhượng.

[2.2] Ngoài lần ủy quyền trên, ông Trần Công M và bà Nguyễn Thị B có ký Hợp đồng ủy quyền như sau:

* Lần thứ nhất: Ngày 21/10/2020 tại Văn phòng C2 ông M và bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 4277 với bà Trần Thị Thanh H1. Theo Hợp đồng ủy quyền thì ông M và bà B ủy quyền cho bà H1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2705, tờ bản đồ 13 tại địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 20/4/2021 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh H1 có ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số: 2155 tại VPCC T để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 4277 Ngày 21/10/2020.

- Ngày 05/6/2021 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Trần Ngọc H3, bà Nguyễn Nhật Thanh T8 có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 3218 tại VPCC T để chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2705, tờ bản đồ 13 tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

* Lần thứ hai: Ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C2 ông M và bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 5128 với bà Trần Thị Thanh H1. Theo Hợp đồng ủy quyền thì ông M, bà B ủy quyền cho bà H1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2285, tờ bản đồ 07 tại địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 20/4/2021 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh H1 có ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số: 2172 tại VPCC T để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 5128 Ngày 05/8/2019.

- Ngày 21/3/2022 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và ông Trần Hồng L, bà Trần Thị Thu H4 có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 1926 tại VPCC T để chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 2285, tờ bản đồ 07 tại địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

* Lần thứ ba: Ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C2 ông M và bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 5129 với bà Trần Thị Thanh H1. theo Hợp đồng ủy quyền thì ông M, bà B ủy quyền cho bà H1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 931, tờ bản đồ 13m tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 15/02/2022 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị Thanh H1 và ông Võ Ngọc T2, bà Trần Thị Xuân T7 có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 873 tại VPCC T để chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 931, tờ bản đồ 13m tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

* Lần thứ tư: Ngày 05/8/2019 tại Văn phòng C2 ông M và bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 5135 với bà Trần Thị Thanh T4. theo Hợp đồng ủy quyền thì ông M, bà B ủy quyền cho bà T4 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 1037, tờ bản đồ 13m tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Ngày 21/02/2020 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T4 có ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số: 658 tại VPCC T để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 5135 Ngày 05/8/2019.

- Cùng ngày 21/02/2020 tại Văn phòng C2 ông M, bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 657 với ông Ngô Tấn H. theo Hợp đồng ủy quyền thì ông M, bà B ủy quyền cho ông H được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 1037, tờ bản đồ 13m tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Đối với thửa đất số 931, tờ bản đồ 13m tại địa chỉ Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (*lần thứ ba*) bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Xuân T3 trình bày có nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 980.000.000 đồng đã giao trực tiếp cho người được ủy quyền (bà H) số tiền 675.000.000 đồng còn lại 305.000.000 đồng do không có số tài khoản nên chuyển khoản vào tài khoản của ông M, lời trình bày của ông T2 và bà T3 phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.3] Như vậy, trên thực tế bên nhận ủy quyền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên ủy quyền nhưng chỉ ký kết hợp đồng ủy quyền với thỏa thuận ngầm với nhau là sau khi có bên nhận chuyển nhượng thì các bên làm thủ tục Hủy bỏ Hợp đồng ủy

quyền và làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoặc ủy quyền trực tiếp cho bên nhận chuyển nhượng với mục đích không phải nộp thuế. Đối với những lần đã chuyển nhượng QSDĐ thì người nhận chuyển nhượng QSDĐ đều trình bày chi tiết và giao dịch qua người được ủy quyền (bà H, bà T, bà T4), chỉ khi Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng mới có mặt ông M và bà B.

Đối chiếu với các thửa đất được ủy quyền HĐXX thấy rằng việc chuyển nhượng thửa đất 1921 giữa vợ chồng ông M, bà B cho bà T nhưng chỉ làm Hợp đồng ủy quyền như lời trình bày của bà T là có cơ sở, bởi lẽ bà T là người nhận chuyển nhượng để bán lại kiếm lời nên mời làm thủ tục ủy quyền để hạn chế làm thủ tục chuyển nhượng nhiều lần; lời trình bày của bà T cũng phù hợp với các hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông M, bà B với những người em khác của ông M là bà T4 và bà H thì sự việc được lặp đi lặp lại nhiều lần và trên thực tế đã thực hiện việc chuyển nhượng một số thửa đất theo hình thức tương tự.

[2.4] Bà T trình bày đã đưa số tiền 1.200.000.000đ nhận chuyển nhượng lô đất số 1921 cho anh Đ (*anh Đ là con ông M, bà B cũng là cháu bà T*). Mặc dù anh Đ không thừa nhận đã nhận số tiền 1.200.000.000 đồng từ bà T để đưa về cho cha mẹ (ông M, bà B) nhưng những người làm chứng như: ông Trần Công N (là cha của ông M) và những người làm chứng khác cũng xác nhận anh Đ có đến nhà bà T nhận số tiền 1.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên không ký giấy tờ nhận tiền nên lời trình bày của bà T là có căn cứ.

Theo nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2020 giữa các bên nhận ủy quyền có đầy đủ quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất; thời hạn ủy quyền ông M, bà B ủy quyền cho bà T là 10 năm, hơn nữa sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông M, bà B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1921 cho bà T giữ, điều này phù hợp với trình bày của bà T về nội dung bà nhận chuyển nhượng lô đất số 1921 từ vợ chồng ông M, bà B. Theo bà T trình bày: giá bà nhận chuyển nhượng thửa đất 1921 tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền là 1.200.000.000đ, còn theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm tháng 8/2023 là 1.080.791.100đ, giá giảm do thị trường bất động sản tại thời điểm thẩm định giá giảm.

Với những lập luận trên, HĐXX có căn cứ xác định thực tế các bên có thỏa thuận ông M, bà B chuyển nhượng thửa đất số 1921, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn D, xã H, huyện

H, thành phố Đà Nẵng cho bà T, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà bằng hình thức lập Hợp đồng ủy quyền. Bà T đã giao số tiền 1.200.000.000 đồng (100% giá trị tài sản đã chuyển nhượng) cho ông Đ - con trai ông M, bà B tại nhà bà T.

[2.5] Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực*”.

Như vậy ở trường hợp này, các bên đã lập hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, theo quy định viện dẫn trên thì giao dịch ủy quyền vô hiệu, còn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Do vậy, việc ông M chết không làm chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định “*bà T cho rằng đã giao cho ông M 1.200.000.000 đồng, tiền này con trai ông M là Trần Công Đ nhận tại nhà bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ không thừa nhận việc nhận tiền này và bà T cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc đã giao tiền cho ông M, bà B... Những người làm chứng xác định giữa ông M, bà B và bà T có sự mua bán và giao nhận tiền nhưng đó chỉ là lời khai một phía và không có chứng cứ gì chứng minh việc đó*” theo đó áp dụng khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự (*quy định về chấm dứt hợp đồng khi cá nhân giao kết hợp đồng chết*) để tuyên Hợp đồng ủy quyền số 5133 giữa bên ủy quyền là ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bên được ủy quyền là bà Trần Thị Thanh T chấm dứt từ ngày 14/6/2022 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. Do vậy cần căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này như đã phân tích trên.

[3] Đối với yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.080.791.100 đồng:

[3.1] Như phân tích trên, có căn cứ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng giữa ông M, bà B và bà T có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp này, bà T có quyền yêu cầu công nhận thửa đất số 1921 thuộc quyền sử dụng cho bà T, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và đơn kháng cáo bà T chỉ yêu cầu bà B và đồng thừa kế của ông M trả lại giá trị lô đất theo kết quả định giá là 1.080.791.100 đồng nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T buộc bà B và hàng thừa kế của ông M có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 1.080.791.100 đồng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu

phản tố của bà T là không có căn cứ, do vậy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này.

[3.2] Ở giai đoạn sơ thẩm bà T xác định thừa đất 1921 là tài sản chung của ông M, bà B; xác định di sản của ông M là $\frac{1}{2}$ thừa đất, theo đó căn cứ vào kết quả định giá thừa đất là 1.080.791.000đ để yêu cầu Tòa án buộc bà B, hàng thừa kế của M phải trả theo tỉ lệ % của từng người được hưởng để buộc họ phải trả cho bà T theo từng kỳ phân thừa kế là không phù hợp vì đây không phải là vụ án chia thừa kế, mà cần tuyên như phân tích trên.

[3.3] Buộc 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 BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chính lý biến động sang tên vào ngày 12/4/2018 cho bà Nguyễn Thị B khi bà Nguyễn Thị B và hàng thừa kế của ông Trần Công M đã thi hành xong nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà Trần Thị Thanh T.

Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của của bà Trần Thị Thanh T và sửa Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng như lời trình bày của Đại diện viện kiểm sát tại phiên toà.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền nên bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà B đã nộp theo Biên lai thu số 0008532 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thanh T buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.080.791.100 đồng nên bà Nguyễn Thị B phải chịu là 36.000.000 đồng + $(280.791.100 \times 3\%) = 44.423.733$ đồng.

- Bà Trần Thị Thanh T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0008974 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, 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.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002209 ngày 18/10/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản là 9.000.000 đồng bà Trần Thị Thanh T tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 124 và 468 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng án phí lệ phí Tòa án" của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/8/2019 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T công chứng tại Văn phòng C2.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Trần Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 5133 ngày 05/8/2019 giữa ông Trần Công M, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị Thanh T công chứng tại Văn phòng C2 vô hiệu.

3. 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 1921, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Nguyễn Thị B và hàng thừa kế của ông Trần Công M phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.080.791.100 đồng. *(Một tỷ không trăm tám mươi triệu bảy trăm chín mươi một nghìn một trăm đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các

khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. 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 BG 714831 do UBND huyện H cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 12/4/2018 cho bà Nguyễn Thị B khi bà Nguyễn Thị B và hàng thừa kế của ông Trần Công M đã thi hành xong nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà Trần Thị Thanh T.

6. Về án phí:

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà B đã nộp theo Biên lai thu số 0008532 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị B và các đồng thừa kế của ông M phải chịu là 44.423.733 đồng.

- Bà Trần Thị Thanh T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0008974 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0002209 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản là 9.000.000 đồng bà Trần Thị Thanh T tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

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

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;

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

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

Vũ Việt Dũng