

Bản án số: **07/2023/DS-PT**

Ngày: 05/01/2023

*“V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng  
công chứng vô hiệu”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Đỗ Minh Hoàng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng- Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hồng Hạnh- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 468/2022/TLPT- DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 492/2022/QĐ - PT ngày 21 tháng 12 năm 2022; Giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị V – sinh năm 1945; Có mặt

*Hộ khẩu thường trú:* số 53A phố Trương Định, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hiện đang cư trú tại: Số nhà 16 phố Minh Khai, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà V:* Luật sư Nguyễn An Bình- Văn phòng Luật sư Nguyễn An Bình và cộng sự- Đoàn Luật sư TP. Hà Nội. Có mặt

**Bị đơn:** 1. Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng; Trụ sở: số 148 phố Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Thu Hồng – Trưởng Văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh Đức và ông Lê Khắc Tuấn – Cán bộ văn phòng (theo Giấy ủy quyền số 70/UQ ngày 20/6/2022). Xin vắng mặt.

2. Văn phòng công chứng Trảng An; Trụ sở: Số 62 phố Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh Tùng – Trưởng Văn phòng.  
Xin vắng mặt.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. **Ông Trần Đức Ngh** – sinh năm 1939; Hộ khẩu thường trú: số 53A Trương Định, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hiện đang cư trú tại: Phòng D0610 - Chung cư Imperia Sky Garden, số 423 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. **Chị Trần Lan H** – sinh năm 1993; Hộ khẩu thường trú: số 53A Trương Định, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Hiện cư trú tại: số 28 phố Nguyễn Chính, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. **Bà Đỗ Thị D** – sinh năm 1961; Địa chỉ: số 71 ngách 294/8 phố Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị D:* Luật sư **Nguyễn Tiến Trung** – Công ty Luật TNHH Trung Nguyên – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

**Người làm chứng:** **Anh Phạm Văn Ch** – sinh năm 1985; Địa chỉ: số 71 ngách 294/8 phố Đội Cấn, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Có mặt.

**Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị V – Là Nguyên đơn

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Tại Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Bà và chồng là ông Trần Đức Ngh là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1010737087101 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/5/2007 đối với thửa đất số 39+43, tờ bản đồ số 5H-II-28, địa chỉ 53 Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, diện tích: 60,10 m<sup>2</sup>; tài sản gắn liền đất với là nhà bê tông 04 tầng, diện tích sử dụng: 174,4m<sup>2</sup>.

Ngày 01/7/2021, bà cùng chồng và con gái là Trần Lan H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng để làm thủ tục công chứng. Tại đây bà có ký vào Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021. Tuy nhiên, việc bà ký vào Hợp đồng nêu trên là do bà bị ông Ngh và chị H lừa dối, bà không làm thủ tục ủy quyền liên quan đến nhà đất tại Trương Định, bà chỉ ký các giấy tờ để ủy quyền cho chị H vay tiền. Mặt khác, thời điểm bà ký Hợp đồng ủy quyền bà đang bị huyết áp cao, sức khỏe không được tốt, tinh thần không minh mẫn, tinh táo. Khi ký Hợp đồng, bà không được công chứng viên hay bất kỳ ai của Văn phòng công chứng hướng dẫn, giải thích mà chỉ thấy ông Ngh, chị H đưa cho một tập tài

liệu, chỉ bà ký chỗ nào thì bà ký chỗ đó. Do đó bà cho rằng Hợp đồng công chứng ủy quyền trên là vô hiệu do lừa dối.

Căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021, chị H đã làm thủ tục bán nhà đất của bà cho người khác, cụ thể là bán cho bà Đỗ Thị D mà không có sự đồng ý của bà. Bà khẳng định mình không ủy quyền cho chị H bán nhà đất tại 53A Trương Định nên Hợp đồng công chứng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 cũng là vô hiệu, trái pháp luật.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa Bên ủy quyền là ông Trần Đức Ngh, bà Nguyễn Thị V với Bên nhận ủy quyền là chị Trần Lan H, số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đức Ngh (do chị Trần Lan H đại diện theo ủy quyền) với Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị D, số công chứng 1868.2021/HĐUQ, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 tại Văn phòng công chứng Tràng An là vô hiệu.

- Trường hợp Tòa án tuyên bố các Hợp đồng công chứng trên là vô hiệu, bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản tự khai và các văn bản ghi ý kiến tại Tòa án, Bị đơn là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng trình bày:**

Ngày 01/7/2021, Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền công chứng 0905.2021/HĐUQ; Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bên ủy quyền là ông Trần Đức Ngh, bà Nguyễn Thị V, Bên nhận ủy quyền là chị Trần Lan H. Hợp đồng ủy quyền nêu trên được các bên giao kết tại trụ sở Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, sức khỏe bình thường trong suốt cả quá trình ký kết. Nội dung, mục đích của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên đã được Công chứng viên giải thích đầy đủ nội dung ủy quyền, các bên đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang của Hợp đồng, ký và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Do vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021 là hoàn toàn hợp pháp, hợp lệ, có giá trị pháp lý. Việc bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu là hoàn toàn không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bà V.

**Tại Văn bản ghi ý kiến tại Tòa án, Bị đơn là Văn phòng công chứng Tràng An trình bày:**

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2021 đã được Văn phòng công chứng Trảng An thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật, cụ thể:

- Ngày 11/10/2021, Bên bán là bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đức Ngh do chị Trần Lan H đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021 cùng bên mua là bà Đỗ Thị D đã đề nghị Văn phòng thực hiện việc công chứng chuyển nhượng nhà đất tại 53A Trương Định, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo như Phiếu yêu cầu công chứng đã được các bên cùng ký.

- Sau khi kiểm tra đối chiếu các văn bản giấy tờ, công chứng viên thấy Hồ sơ yêu cầu công chứng của hai bên đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, chị H có đầy đủ quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thông qua sự ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021. Việc chuyển nhượng nhà đất là hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, cả hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là rõ ràng.

- Khi ký kết hợp đồng, các bên đã tự đọc lại Hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích quyền và, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả của giao dịch; hai bên công nhận đã hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã tự nguyện ký, điểm chỉ theo đúng quy định. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu các thông tin trên hợp đồng với bản chính các giấy tờ trong hồ sơ công chứng, kiểm tra tình trạng giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng và tiến hành ghi lời chứng, ký vào từng trang Hợp đồng theo đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quá trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã diễn ra đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Trảng An đề nghị Tòa án căn cứ các chứng cứ của vụ việc, tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định.

**Tại Bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức Ngh và chị Trần Lan H thống nhất trình bày:**

Nguồn gốc của sự việc xuất phát từ việc vợ chồng ông Ngh, bà V có mở công ty TNHH Thương mại Hoàng Hưng, làm đại lý bán bia cho nhà máy Bia Hà Nội từ năm 2006, công ty này do bà Nguyễn Thị V là giám đốc. Trong quá trình kinh doanh, ông bà phải vay vốn tại Ngân hàng và vay các khoản cá nhân khác với số tiền lên đến hàng tỷ đồng, tài sản thế chấp cho Ngân hàng chính là nhà đất tại 53A Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Do gia đình vay đã nhiều năm và vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng thường xuyên yêu cầu phải trả nợ, nếu không trả nợ thì sẽ phát mại đối với nhà đất thế chấp. Ông Ngh và bà V đã ký vào “Biên bản làm việc” ngày 25/6/2021 và xin Ngân hàng để

gia đình tự chủ động bán nhà để thanh toán nợ với Ngân hàng. Chính vì lẽ đó, ông Ngh, bà V và con gái là chị H thống nhất việc thực hiện các thủ tục, nhanh chóng tìm người mua nhà, để có tiền trả nợ cho các khoản vay.

Chính vì vậy, ngày 01/7/2021, ông Ngh, bà V và chị H đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng để làm thủ tục công chứng, theo đó ông Ngh, bà V đã ủy quyền toàn bộ các quyền liên quan đến nhà đất tại 53A Trương Định cho chị H thực hiện, trong đó có các quyền mua bán, chuyển nhượng, làm việc với Ngân hàng trong việc xử lý khoản nợ, việc thế chấp tài sản.

Quá trình ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021, bà V hoàn toàn minh mẫn, không đau ốm, bà V hoàn toàn biết nội dung, mục đích của việc ủy quyền. Khi ký kết hợp đồng, bà đã được đọc lại toàn bộ Hợp đồng ủy quyền, đã được Công chứng viên giải thích toàn bộ các quyền, nghĩa vụ và quy định liên quan. Bà V hoàn toàn hiểu, nhất trí thông qua và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng. Việc bà V cho rằng ngày ký Hợp đồng ủy quyền bà không minh mẫn là hoàn toàn không đúng sự thật, làm ảnh hưởng đến rất nhiều người.

Sau khi ký kết Hợp đồng ủy quyền trên, như đã thống nhất, gia đình đã đăng tin trên mạng để bán nhà cũng như thông tin qua các mối quan hệ xã hội. Trong khoảng thời gian 2-3 tháng, có rất nhiều người đến xem nhà (không dưới 50 người), bà V thường xuyên ở nhà nên cũng biết việc khách đến mua nhà. Khi anh Ch (con trai bà D) đến xem nhà (02 lần) thì bà V cũng gặp và biết sự việc. Đại diện nhà bà D đã trao đổi với chị H về giá cả mua bán, về thủ tục mua bán. Chị H đã báo cáo lại với bố mẹ về giá mua bán cũng như các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng, ông Ngh và bà V đều đồng ý. Chính vì vậy, chị H đã làm các thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 53A Trương Định cho bà Đỗ Thị D thông qua Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021. Chị H cũng đã nhận đủ tiền như thỏa thuận, giấy tờ nhà đất cũng đã bàn giao cho bà D, nhà đất cũng đã được bàn giao cho bà D trực tiếp quản lý sử dụng. Thời điểm bàn giao nhà là sau ngày ký kết hợp đồng khoảng 15 ngày. Việc bàn giao nhà là hoàn toàn tự nguyện. Bà V đều biết việc bán nhà và bàn giao nhà, không có việc bà V bị lừa dối ra khỏi nhà. Trước khi chuyển nhà, bà V cũng đã đến chung cư (nơi bà cư trú hiện nay) và đồng ý việc thuê. Quá trình thu xếp đồ đạc thì chính bà V cũng chủ động thu xếp đồ đạc. Khi bàn giao nhà là nhà hoàn toàn trống và bà V hoàn toàn đồng ý bàn giao nhà, không có việc bị lừa trong khi bàn giao.

Sau khi bán nhà, tiền bán nhà một phần được trả các khoản nợ Ngân hàng và nợ bên ngoài của chính bà V, số tiền còn lại thì chị H đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng cho ông Ngh, bà V. Lý do chưa đưa tiền cho bà V: Vì ông bà hiện đã cao tuổi, bà V

khi có tiền thì đều bị các đối tượng khác lừa đảo, dễ bị mất tiền, thực tế cũng đã xảy ra nên chị H phải đứng ra quản lý số tiền trên. Mọi chi phí sinh hoạt của ông Ngh, bà V đều được chị H lo chu đáo. Các khoản thu chi chị H cũng thống kê minh bạch, rõ ràng và gửi cho bố mẹ. Hiện nay, gia đình cũng xác định số tiền còn lại này là phần tài sản chung của ông Ngh và bà V. Trường hợp bà V có yêu cầu nhận lại tiền thì ông Ngh, chị H sẽ đưa cho bà V.

Về lý do của việc bà V tranh chấp việc mua bán nhà: Sau khi bán nhà thì bà V có nghe tin tức giá cả xung quanh và so sánh với giá bán nhà của gia đình, bà thấy giá thấp hơn mong đợi nên thấy tiếc, do vậy đã tìm cách xin chuộc lại. Bà D thời điểm ban đầu có đồng ý cho chuộc lại nhưng phải có thời hạn khoảng 15 đến 30 ngày nhưng bà V không thể thu xếp được tiền trả lại nên nội dung thỏa thuận không thực hiện được. Sau đó, bà V mới khiếu nại và khởi kiện khắp nơi để mong lấy lại được nhà.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V: Việc ký kết Hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Bà V hoàn toàn nắm được nội dung, mục đích và được cán bộ Văn phòng công chứng giải thích theo đúng quy định. Do đó Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, thể hiện ý chí của các bên tham gia ký kết. Về Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà D cũng được thực hiện trên cơ sở thống nhất của cả gia đình, trong đó có bà V, từ việc thỏa thuận, thực hiện, ký kết, bàn giao giấy tờ và nhà đất. Quá trình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 cũng được thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V là hoàn toàn không có căn cứ. Ông Ngh, chị H cùng đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V trong vụ án.

**Tại Bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị D trình bày:**

Khoảng thời điểm tháng 9 năm 2021, do có nhu cầu mua nhà để ở nên gia đình bà D đã liên hệ với các đơn vị môi giới cũng như tìm thông tin trên mạng để tìm nhà đất. Qua giới thiệu, gia đình bà biết được thông tin về việc có nhà đất cần bán tại địa chỉ 53A Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Do bận công việc nên mọi việc liên quan đến tìm mua nhà đất bà đã nhờ con trai là anh Phạm Văn Ch thực hiện. Anh Ch đã được người môi giới đưa đến xem nhà đất tại địa chỉ trên. Qua trao đổi, anh Ch có nói là lần đầu tiên đến xem nhà thì không thích vì ngôi nhà cũng đã cũ. Lần đầu khi đến thì Chiến có gặp ông Ngh, bà V; ông bà đều biết việc xem để mua bán nhà đất của anh Ch. Sau khi đi xem một vài nhà đất khác nhưng chưa chọn lựa được ngôi nhà nào, thì một thời gian ngắn sau, anh Ch có quay trở lại xem nhà này lần thứ hai. Ở lần thứ hai này, anh Ch vẫn gặp bà V, ông Ngh ở tầng 1 và có gặp cả vợ chồng của chị H để trao đổi mua bán. Do ngôi nhà trên có mức

giá phù hợp với khả năng huy động kinh tế nên nhà bà D đã quyết định mua ngôi nhà trên. Việc mua bán như chị H trao đổi đã được sự thống nhất của cả gia đình chị.

Khi đã thống nhất mua bán, gia đình bà D đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Sau đó, bà D đã chuyển tiền cho chị H để làm thủ tục giải chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn, khi giải chấp xong thì bà D đã thu giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 53A Trương Định để tiếp đó thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng.

Tiếp đó, đến ngày 11/10/2021, bà D đã thanh toán đầy đủ tiền mua bán nhà theo thỏa thuận. Và hai bên đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 tại Văn phòng công chứng Trảng An. Khi ký kết, bên bán nhà có chị H có mặt theo sự ủy quyền của ông Ngh, bà V; bên mua có bà D và con trai là anh Ch. Chồng bà D là ông Phạm Văn Nhân đã ký văn bản từ chối quyền lợi liên quan đến nhà đất trên. Văn phòng công chứng đã kiểm tra và làm đúng quy trình về mặt thủ tục, bà D cũng đã kiểm tra và thấy rằng đủ điều kiện thực hiện Hợp đồng mua bán nên đã tiến hành ký kết, thanh toán tiền, bàn giao giấy tờ cho nhau theo đúng quy định.

Sau khi ký kết thì theo thỏa thuận bà D tạo điều kiện 01 tháng để bên bán nhà bàn giao nhà (do bên bán xin thời gian để đi tìm nhà thuê). Hết thời hạn 01 tháng nêu trên, gia đình bà D đã tiếp nhận ngôi nhà như thỏa thuận vào ngày 28/10/2021. Thời điểm tiếp nhận thì đồ đạc nhà bà V đã chuyển hết ra ngoài, thời điểm đó không có ai có ý kiến gì. Sau đó thì bà V bắt đầu có ý kiến khiếu nại về việc mua bán nhà, khiến cho bà D chưa thể hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, nhà đất thì bà D đã quản lý, giấy tờ nhà đất bà D cũng đang nắm giữ.

Bà V thời điểm đó có ý kiến muốn nhận lại nhà đất và sẽ trả cho bà D toàn bộ tiền mua bán. Bà D cũng đã tạo điều kiện để bà V thực hiện mong muốn trong vòng 01 tháng, tuy nhiên bà V không hề có động thái nào về việc trả lại tiền, mà chỉ mong muốn chiếm lại ngôi nhà một cách vô cớ. Điều này không thể chấp nhận được. Đến nay bà D không đồng ý về việc tạo điều kiện cho bà V trả lại tiền để lấy lại nhà. Bà D đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà vì đã gần 01 năm kể từ thời điểm thanh toán tiền, bà vẫn chưa hoàn tất các thủ tục mua bán, sang tên quyền sử dụng và sở hữu nhà đất.

Các Hợp đồng nêu trên đều đã được ký kết và thực hiện đúng quy định của pháp luật, được các Văn phòng Công chứng thực hiện và xác nhận đúng nội dung. Thực tế quá trình mua bán bà V cũng đã biết được đầy đủ việc các bên đến xem nhà, việc thỏa thuận mua bán nhà nên bà V trình bày không biết việc bán nhà là hoàn toàn bịa đặt. Ngoài ra, việc bán nhà để trả nợ cho chính bà V nên bà V đi khiếu nại khắp nơi là sai

pháp luật, qua đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà D. Trường hợp cần thiết, bà có thể sẽ yêu cầu bà V phải bồi thường các thiệt hại cho mình.

Bà Đỗ Thị D đề nghị Tòa án xác định các Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2021, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 là hợp lệ, hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và không bị vô hiệu. Qua đó, bà có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà 53A Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

**Người làm chứng là anh Phạm Văn Ch** có lời trình bày phù hợp với lời khai của ông Ngh, chị H và bà D về diễn biến của sự việc đến xem nhà đất cũng như việc thực hiện các thủ tục liên quan đến chuyển nhượng nhà đất tại 53A Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DSST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử:**

*1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng và Văn phòng công chứng Tràng An, cụ thể như sau:*

*- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa Bên ủy quyền là ông Trần Đức Ngh, bà Nguyễn Thị V với Bên nhận ủy quyền là chị Trần Lan H, số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng là vô hiệu”.*

*- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đức Ngh (do chị Trần Lan H đại diện theo ủy quyền) với Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị D, số công chứng 1868.2021/HĐUQ, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 tại Văn phòng công chứng Tràng An là vô hiệu”.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 20/9/2022, bà V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa hôm nay:**

Bà V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền của bà và ông Ngh cho chị H là vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà D vì bà không bán nhà, đất cho bà D, không ủy quyền cho chị H bán nhà, đất 53 A Trương Định cho bà D

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trình bày bản luận cứ và đề nghị HĐXX: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà V về tuyên bố hợp đồng ủy quyền cho*

chị H và hợp đồng mua bán nhà, đất 53 A Trương Định với bà D là vô hiệu do tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền thì bà V bị bệnh huyết áp cao, bệnh tiểu đường ảnh hưởng đến nhận thức nên không được minh mẫn.

Phía bị đơn là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trảng An vắng mặt;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức Ngh và chị Trần Lan H vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị D đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V vì Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông Ngh, do chị H là người được ủy quyền thực hiện với bà D là đúng quy định, có hiệu lực pháp luật và có giá trị thi hành giữa các bên để người mua là bà D có quyền hoàn thiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất 53 A Trương Định.

***\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu ý kiến:***

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng các bước tố tụng và trình tự tố tụng; Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; Đơn kháng cáo của bà V làm trong hạn luật định nên hợp lệ về hình thức.

+ Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị HĐXX: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà V, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:***

**[I]. Về tố tụng:**

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án: Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng, Văn phòng công chứng Trảng An, ông Ngh, chị H vắng mặt tại phiên tòa hai lần liên tiếp không vì lý do bất khả kháng. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với Điều 296 BLTTDS năm 2015.

**[II]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà V, nhận thấy:**

***2.1. Về Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.***

Bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đức Ngh là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền đất đối với nhà đất tại 53 Trương Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1010737087101 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/5/2007 đối với thửa đất số

39+43 tờ bản đồ số 5H-II-28, tài sản gắn liền đất với là nhà bê tông 04 tầng, diện tích sử dụng: 174,4m<sup>2</sup>. Ngày 01/7/2021 tại Phòng công chứng Nguyễn Hồng, ông Ngh và bà V (bên A) đã ký Hợp đồng ủy quyền cho con gái là chị Trần Lan H (bên B) thực hiện các công việc: “...2.2. Tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này với Ngân hàng; đồng thời tiến hành thủ tục tất toán khoản vay, nhận lại toàn bộ hồ sơ, giấy tờ gốc và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp...2.3. Sau khi hoàn thành các công việc nêu tại khoản 2.2 Điều này, Bên B được toàn quyền quyết định về giá cả, phương thức thanh toán và các thủ tục theo quy định của pháp luật để cho thuê, cho mượn(chấm dứt, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn) mua bán, chuyển nhượng, tặng cho (chấm dứt, hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, tặng cho) đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với bên thứ 3 mà không cần sự đồng ý của bên A; ....”

Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng công chứng (số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD).

Xét thấy: Nhà, đất tại 53 Trương Định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ngh, bà V nên ông Ngh và bà V có quyền ủy quyền cho người khác định đoạt về nhà, đất này.

Tại phiên tòa hôm nay, bà V vẫn thừa nhận bà có ký vào tất cả các trang của hợp đồng ủy quyền nhưng cho rằng khi ký, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền bà bị huyết áp cao, không được minh mẫn, tỉnh táo và bị chồng, con là ông Ngh, chị H lừa nói ký để chị H vay tiền bạn nên bà đã ký. Tuy nhiên, bà V không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc bà không được minh mẫn cũng như việc bà bị ông Ngh, chị H lừa ký. Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng xác định khi bà V ký hợp đồng chuyển nhượng trong tình trạng minh mẫn, tỉnh táo, không bị ai ép buộc và bà V đã được đọc kỹ hợp đồng trước khi ký.

Như vậy, về nội dung và hình thức của hợp đồng ủy quyền là hợp lệ, đúng pháp luật, không có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền là vô hiệu như ý kiến trình bày của bà V. Việc bà V bị huyết áp cao, tiêu đường, xương khớp không phải là chứng cứ để cho rằng bà V khi ký hợp đồng ủy quyền không minh mẫn, tỉnh táo.

*2.2. Về Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 53A Trương Định ngày 11/10/2021 tại Văn phòng Công chứng Trảng An.*

Ngày 11/10/2021, chị H đại diện cho ông Ngh, bà V ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 53A Trương Định cho bà D, giá chuyển nhượng là 10 tỷ đồng. Hợp đồng được Phòng công chứng Trảng An chứng thực. Bà D đã trả đủ tiền cho chị H và chị H đã thực hiện việc trả nợ Ngân hàng cho bà V, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 53A Trương Định để giao lại cho bà D làm thủ tục sang tên. Chị H, ông Ngh, bà V đã bàn giao nhà, đất cho

chị H quản lý, sử dụng và hiện bà D vẫn đang là người quản lý, sử dụng nhà, đất này. Đến nay, ông Ngh, chị H và bà D vẫn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp còn bà V đề nghị Tòa không công nhận hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng bà không ủy quyền cho chị H bán nhà, không biết việc chị H bán nhà cho bà D.

Xét thấy: Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng thì chị H là người được ông Ngh, bà V ủy quyền, có toàn quyền quyết định về giá cả, phương thức thanh toán và các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 53A Trương Định với bên thứ 3 mà không cần sự đồng ý của bà V, ông Ngh. Như vậy, chị Trần Lan H có đầy đủ quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất tại 53A Trương Định cho bà Đỗ Thị D. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Trảng An chứng thực. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất chuyển nhượng không có tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên nhận chuyển nhượng.

Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 09/8/2022, bà V xác nhận sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, bà có biết việc nhiều người đến xem nhà để mua nhà đất. Bản thân bà V cũng đã ký vào “Biên bản làm việc” với Ngân hàng vào ngày 25/6/2021 về việc cam kết bán nhà đất để trả nợ cho Ngân hàng. Thực tế, khoản tiền bán nhà cũng đã được chị H thanh toán khoản nợ của bà V với Ngân hàng và các khoản nợ khác của bà V. Như vậy, việc bà V trình bày không biết việc chuyển nhượng nhà đất là không đúng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại 53A Trương Định được coi là hợp lệ về cả nội dung và hình thức, không có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/10/2021 là vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của bà V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đức Ngh (do chị Trần Lan H đại diện theo ủy quyền) với Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị D, số công chứng 1868.2021/HĐUQ, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 tại Văn phòng công chứng Trảng An là đúng quy định pháp luật, có hiệu lực pháp luật và có giá trị thi hành giữa các bên. Bà D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với nhà đất tại 53 Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 871061, MS: 10107370871-01 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày

01.5.2007. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà V.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

**[III]. Về án phí DSPT :** Do bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

***Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.*** Cụ thể:

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122; Điều 385; Điều 401; Điều 407; Điều 430; Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 55 Luật Công chứng;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

#### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng và Văn phòng công chứng Tràng An. Cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa Bên ủy quyền là ông Trần Đức Ngh, bà Nguyễn Thị V với Bên nhận ủy quyền là chị Trần Lan H, số công chứng 0905.2021/HĐUQ, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đức Ngh (do chị Trần Lan H đại diện theo ủy quyền) với Bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị D, số công chứng 1868.2021/HĐUQ, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2021 tại Văn phòng công chứng Tràng An là vô hiệu.

2. Về án phí DSST: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị V

3. Về án phí DSPT: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị V.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND Q.Hai Bà Trưng;
- VKSND TP.Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Thúy**

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