TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BA ĐÌNH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **06**/2017/DSST

Ngày 18 tháng 9 năm 2017

V/v: Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Long**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Thụy**

2. Bà **Lương Thị Phương**

Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình ghi biên bản phiên tòa:

Bà **Phạm Thị Thùy Linh** – Thư ký phiên tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy –** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 32/2016/TL – DSST ngày 01 tháng 7 năm 2016 về yêu cầu "chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2017/QĐXX – ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Anh **Lê Xuân H**, sinh năm 1992; Hộ khẩu thường trú: số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông **Vũ Đình L**, sinh năm 1953; theo giấy ủy quyền ngày 04/7/2016. (ông Luân có mặt)

2. ***Bị đơn***: Ông **Lê Xuân T**, sinh năm 1961; Hộ khẩu thường trú: số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: anh **Vũ Thành C**, sinh năm 1984; CMND số 034084003621 cấp ngày 23 tháng 11 năm 2015; theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2016. (anh Công có mặt)

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: **Văn phòng Công chứng Quốc Thái;** địa chỉ: số 577 đường Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. (có công văn xin vắng mặt)

4. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập***: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1959; Hộ khẩu thường trú: Số 186 phố Quán Thánh, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: chị **Phạm Thị Bảo N**, sinh năm 1976; CMND số 036176001222 cấp ngày 17/3/2014; theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2017. (chị N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai cũng như các lời khai của nguyên đơn anh Lê Xuân H và đại diện theo ủy quyền ông Vũ Đình L trình bày*:

Anh Lê Xuân H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 773235, số vào sổ cấp GCN: CH 001734/3106. QĐUB. 2013 do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2013. Ngày 22/11/2013, do yêu cầu về học tập và làm việc, phải thường xuyên đi xa, nên anh H đã ký hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái, thành phố Hà Nội để ủy quyền cho bố là ông Lê Xuân T với nội dung:

"*Toàn quyền quản lý, sử dụng, giải quyết việc đền bù, giải tỏa và nhận tiền đền bù (nếu có sau này);* ***chuyển nhượng****, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn, cầm cố, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại các ngân hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Giá và điều kiện các giao dịch trên do bên B tự quyết định. Khi thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên, bên B được lập, ký và nhận các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đồng thời thay mặt bên A nộp các khoản phí, lệ phí, thuế (nếu có) phát sinh từ việc ủy quyền nói trên của bên A*".

Khi ký hợp đồng anh H không hiểu biết pháp luật một cách đầy đủ, không xác định được hậu quả pháp lý xảy ra và việc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của anh đối với nhà đất trên. Mặt khác trong quá trình quản lý ông T đã tự ý cho người lạ vào nhà ở, cho thuê nhà thu tiền mà không thông báo với anh, không giao lại tiền thuê nhà. Khi biết được sự việc xảy ra anh đã yêu cầu ông T giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh, nhưng ông T không giao lại mà báo là đã mất. Anh đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Quốc Thái hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên mà không có sự hợp tác của ông T. Tuy nhiên, Văn phòng

Công chứng yêu cầu phải có sự thỏa thuận của ông T. Vì vậy để đảm quyền lợi của mình, anh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ có yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố: chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2013 tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái, thành phố Hà Nội ký giữa anh H và ông Lê Xuân T, ngoài ra không có thêm yêu cầu nào khác.

** Tại bản tự khai, bị đơn ông Lê Xuân T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vũ Thành C trình bày*:

Con trai ông là anh Lê Xuân H hiện đang học tập tại nước ngoài. Anh H hiện đang là chủ sở hữu căn nhà số 54 Vạn Phúc Thượng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 11 năm 2013.

Nguồn gốc đất là toàn bộ số tiền ông tích cóp được để mua, tại thời điểm đó anh H chưa hề có công việc hay bất kỳ nguồn thu nhập ổn định nào. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do cũng muốn anh H được thừa kế tài sản trên nên vợ chồng ông đã đồng ý để anh H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng và thủ tục sang tên cho anh H, ông T và anh H đã ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái. Với nội dung "*toàn quyền quản lý, sử dụng,…**chuyển nhượng**, tặng cho, cho thuê, cho mượn… thực hiện công việc ủy quyền và báo cho bên A (anh H) về việc thực hiện công việc đó….*". Trong thời gian được ủy quyền, ông T luôn chấp hành nghiêm túc và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng. Việc ông T cho thuê nhà cũng hoàn toàn nằm trong phạm vi ủy quyền được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền. Trong thời gian cho thuê nhà, ông T có thông báo và vẫn gửi tiền thuê nhà cho anh H. Tại đơn khởi kiện, anh H có trình bày ông T không hề thông báo và không gửi tiền cho anh H, điều này là không đúng sự thật và hoàn toàn không có căn cứ.

Ông T khẳng định Hợp đồng ủy quyền đã lập giữa ông và anh H đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và hoàn toàn có giá trị pháp lý. Khi ký hợp đồng ủy quyền ông và anh H đã được công chứng viên giải thích kỹ các quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý của việc ký hợp đồng. Vì vậy việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền cần tuân theo quy định của pháp luật. Ông xác nhận ngày 22/11/2013 ông và anh H có ký Hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐUQ quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quốc Thái. Trong quá trình thực hiện công việc được ủy quyền, ông T thực hiện đúng và đầy đủ công việc được anh H ủy quyền. Ông không thừa nhận những lời trình bày của anh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến như sau: ông T và anh H là bố con. Khi thuê nhà ông có gọi thông báo qua điện thoại vì anh H ở nước ngoài. Nay mục đích chính của cả hai bố con là muốn giữ lại căn nhà đó, không muốn chuyển nhượng. Vì vậy cả hai nên cùng thống nhất để cùng chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền và đưa ra quan điểm về việc giải quyết vụ án để giữ tình cảm gia đình.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền tại thời điểm xét xử về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn "chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền" mà hai bên đã ký tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái", nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nhất trí và đề nghị xét xử.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Quốc Thái có công văn số 29/CV-VPCC ngày 21/7/2016 trả lời với nội dung:

Ngày 22/11/2013, Văn phòng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ do ông Lê Xuân T và anh Lê Xuân H cung cấp, đối chiếu các văn bản pháp luật có liên quan, văn phòng đã soạn dự thảo hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của các bên. Ông Lê Xuân T và anh Lê Xuân H đã tự đọc dự thảo hợp đồng, đã hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng và tự mình ký vào từng trang của hợp đồng, điểm chỉ ngón trỏ phải vào trang 3 của Hợp đồng trước mặt công chứng viên Nguyễn Công Thu, văn phòng Công chứng Quốc Thái. Công chứng viên Nguyễn Công Thu đã đối chiếu bản chính của các giấy tờ về nhân thân, giấy tờ về tài sản do ông Lê Xuân T và anh Lê Xuân H xuất trình theo quy định trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐUQ ngày 22/11/2013. Ngày 18/8/2015 anh Lê Xuân H có đến Văn phòng yêu cầu đơn phương hủy Hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên theo Điều 7 các bên đã cam đoan "không đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này trong bất kỳ trường hợp nào" và đối chiếu quy định tại Điều 51 Luật công chứng 2014 về việc công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch:

" 1. *Công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người tham gia hợp đồng, giao dịch đó.*

2. *Việc công chứng ..., hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp ...thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc ..., hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.*

3. Thủ tục công chứng ..., hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện như thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch".

Văn phòng Công chứng Quốc Thái đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án và có công văn số: 39/CV-VPCC ngày 04/9/2016 đề nghị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc; phiên hòa giải; tại phiên tòa xét xử sơ thẩm và bảo lưu toàn bộ lời khai tại tòa án. Hội đồng xét xử đã công bố toàn bộ các lời khai, công văn của Văn phòng Công chứng Quốc Thái tại phiên tòa.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị L và người đại diện theo ủy quyền chị Phạm Thị Bảo N trình bày*:

Ngày 26/11/2013 bà L và ông Lê Xuân T có thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 54 Vạn Phúc Thượng, với diện tích 44,4m^2 với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Khi thỏa thuận về việc mua bán nhà bà L có xem nhà trên thực tế, xem hợp đồng ủy quyền giữa anh H và ông T; giấy tờ nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng và giấy phép xây dựng đứng tên ông Nguyễn Thế Quang (là chủ cũ của ngôi nhà). Vì tin tưởng vào nội dung của hợp đồng ủy quyền là ông T có "*toàn quyền quản lý, sử dụng,…**chuyển nhượng**, tặng cho, cho thuê, cho mượn…*" nên bà L đã đồng ý mua nhà đất nói trên. Trong quá trình thực hiện thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L đã giao đủ tiền cho ông T theo giấy nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng ngày 26/11/2013 và giấy nhận tiền 3.400.000.000 đồng ngày 20/3/2014 và hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng nhà đất trên. Khi hai bên làm thủ tục sang tên do anh H và ông T chưa kê khai bổ sung cho đúng với thực tế và giấy phép xây dựng, đã xây ngôi nhà bê tông 5 tầng trên đất, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi nhà 2 tầng cấp 4, diện tích xây dựng 22,6m^2, diện tích sàn 32,2m^2. Ông T có hứa với bà sau khi đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích thực tế là 44,4m^2 thì sẽ sang tên cho bà L, nhưng ông T đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục sang tên được.

Tại đơn đề nghị và các bản tự khai của bà L và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền giữa anh H và ông T là hợp pháp, thỏa thuận mua bán nhà giữa bà và ông T là hợp pháp và đề nghị tiếp tục thực hiện thỏa thuận và sang tên giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà.

Tại phiên tòa các đương sự không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ gì khác và có các yêu cầu như sau:

- Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như những lời trình bày và đề nghị Tòa án chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền ký giữa anh H và ông Lê Xuân T. Ngoài ra người đại diện của nguyên đơn không có yêu cầu hay đề nghị gì về thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 54 Vạn Phúc Thượng giữa ông T và bà L.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, vì mục đích chính của anh H là muốn giữ lại căn nhà, không muốn chuyển nhượng nên khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Vì tình cảm gia đình nên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng nhất trí chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền tại thời điểm xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này. Về yêu cầu độc lập của bà L, đề nghị tuyên bố giao dịch thỏa thuận mua bán nhà bị vô hiệu, bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 4 tỷ đồng và bà L trả lại nhà đất trên.

- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà L đề nghị nếu thỏa thuận mua bán nhà giữa bà và ông T là vi phạm về hình thức hợp đồng do chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng Công chứng và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bà đề nghị anh H và ông T phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường hoàn trả cho bà số tiền bà đã bỏ ra mua nhà là 4 tỷ đồng và bà sẽ trả lại nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay tính lãi suất đối với số tiền đã giao để mua nhà đất này.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm vụ án:

+ Về thẩm quyền: Tòa án đã thụ lý đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

+ Xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng theo Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Tiến hành hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, công bố chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ theo Điều 212, 205, 206, 207, 208, 209, 210 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

+ Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự và đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự;

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Việc yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền của anh Lê Xuân H đối với ông Lê Xuân T là có căn cứ pháp luật để chấp nhận theo Điều 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2005.

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc Yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền giữa anh H và ông T là hợp pháp và việc thỏa thuận mua bán nhà giữa bà Phạm Thị L và ông Lê Xuân T là hợp pháp.

Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà tại số 54 Vạn Phúc Thượng, giữa ông Lê Xuân T và Phạm Thị L

bị vô hiệu do lỗi của chủ thể giao dịch và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân T với bà Phạm Thị L vẫn chưa được thực hiện theo thủ tục qui định về hình thức qui định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, việc mua bán mới là thỏa thuận viết tay giữa hai bên, chưa được lập thành văn bản tại văn phòng công chứng theo qui định của pháp luật.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý về giao dịch vô hiệu: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diên theo ủy quyền của bị đơn đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền với anh Lê Xuân H. Người đại diên theo ủy quyền của bà L và người đại diên theo ủy quyền của bị đơn nhất trí thống nhất về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Phạm Thị L bị vô hiệu và bà L trả nhà đất cho ông T và anh H, ông T trả lại bà L số tiền đã nhận là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Xuân T có đơn đề nghị chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết do hiện nay anh Lê Xuân H đang ở nước ngoài. Hội đồng xét xử nhận thấy, thời điểm nộp đơn khởi kiện, thụ lý vụ án và hòa giải anh H có mặt tại Việt Nam. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ba Đình. Trong quá trình giải quyết vụ án anh H đi nước ngoài đã ủy quyền toàn bộ cho ông Vũ Đình L tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án theo quy định của pháp luật. Sau khi mời Luật sư Vũ Viết Vạn Xuân bảo về quyền lợi cho mình, đến ngày 07/11/2016 ông T đã có đơn từ chối mời luật sư Xuân tham gia với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Lê Xuân H:

Ngày 22/11/2013, anh Lê Xuân H đã ký hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái, ủy quyền cho bố là ông Lê Xuân T với nội dung "*toàn quyền quản lý, sử dụng,…**chuyển nhượng**, tặng cho, cho thuê, cho mượn…*" nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4, phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Anh H cho rằng khi ký hợp đồng anh H không hiểu biết pháp luật một cách đầy đủ, không xác định được hậu quả pháp lý xảy ra và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của anh đối với nhà đất trên. Hội đồng xét xử nhận thấy khi ký hợp đồng ủy quyền anh H có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và và năng lực hành vi dân sự, có toàn quyền tham gia và chịu trách nhiệm về các giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật do vậy, việc anh và ông T ký kết hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Theo anh H, trong quá trình quản lý ông T đã tự ý cho người lạ vào nhà ở, cho thuê nhà thu tiền mà không thông báo với anh, không giao lại tiền thuê nhà. Khi biết được sự việc xảy ra anh đã yêu cầu ông T giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh nhưng ông T không giao lại mà báo là đã mất. Anh đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Quốc Thái hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên mà không có sự hợp tác của ông T. Văn phòng công chứng yêu cầu phải có sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền của ông T. Do vậy, anh làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN ngày 22/11/2013 tại Văn phòng công chứng Quốc Thái, thành phố Hà Nội ký giữa anh và ông Lê Xuân T.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn đề nghị hòa giải và đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền tại thơi điểm xét xử, người đại diện của nguyên đơn không đồng ý hòa giải và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình thực hiện nội dung công việc được ủy quyền giữa ông T và anh H đã xảy ra mâu thuẫn, bất đồng không tin tưởng đối với người được ủy quyền do vậy, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền đã ký với ông T. Yêu cầu này phù hợp tại khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN ngày 22/11/2013 tại Văn phòng công chứng Quốc Thái, thành phố Hà Nội ký giữa anh H và ông Lê Xuân T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc giao nộp chứng cứ cho nguyên đơn về việc cung cấp thông tin tại căn nhà số 54 Vạn Phúc Thượng, hiện nay đang có người khác đang thuê và sinh sống tại căn nhà có địa chỉ nêu trên. Tòa án đã có công văn gửi Sở Kế hoạch đầu tư xác minh tại số 54 Vạn Phúc Thượng, hiện có Công ty Cổ phần Prado đang hoạt động, chưa đăng ký giải thể, qua xác minh thực tế không có hoạt động kinh doanh tại địa chỉ trên. Tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 24/8/2017 anh Bùi Xuân Sơn đang ở tại địa chỉ trên và chứng kiến buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ngày 28/8/2017 anh Sơn có tự khai chỉ ở nhờ trong 02 tuần để xin việc và

hiện nay anh không còn ở địa chỉ trên, anh không biết về tranh chấp đang xảy ra tại địa chỉ 54 Vạn Phúc Thượng và đề nghị không đưa anh vào tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an phường Cống Vị có cung cấp: Tại địa chỉ 54 Vạn Phúc Thượng có anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T đang có đăng ký hộ khẩu thường trú và không có ai đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên. Do vậy, Tòa án không đưa anh Bùi Xuân Sơn và Công ty Cổ phần Prado tham gia tố tụng.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L:

Nhận thấy: Giao dịch về thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông T và bà L tại số 54 Vạn Phúc Thượng, bà L đã nhận nhà và ông T đã nhận đủ tiền bán nhà 4 tỷ đồng do bà L giao.

Thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L chưa phù hợp với theo quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 *"Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"* và khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở *"Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp…"*

Căn cứ vào Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005. Ngày 20/6/2017 Tòa án đã hoãn phiên tòa và thông báo cho các bên đương sự thời hạn để tiến hành tiếp tục thực hiện hợp đồng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng các bên không thực hiện được. Vì vậy hợp đồng bị vô hiệu về mặt hình thức nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà L yêu cầu ông T và anh H phải liên đới hoàn trả bà số tiền bà đã bỏ ra mua nhà là 4 tỷ đồng và bà trả lại nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay tính lãi suất đối với số tiền đã giao cho ông T. Người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng nhất trí với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H không đồng ý trách nhiệm liên đới cùng ông T trả bà L 4 tỷ đồng vì ông T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền nên trách nhiệm trả lại tiền thuộc về ông T.

Nhận thấy: Việc thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà L và ông T là do ông T thực hiện đúng theo nội dung của Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa anh H và ông T. Việc thỏa thuận mua bán nhà giữa bà L và ông T chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã giao nhà và trả tiền mua bán nhà cho nhau. Khi thực hiện giao dịch trên thì ông T cũng chỉ với tư cách là người

được ủy quyền còn chủ sở hữu tài sản vẫn là anh H. Khi anh H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền cũng như có đơn đến cơ quan thẩm quyền để ngăn chặn việc chuyển nhượng căn nhà mà anh ủy quyền cho ông T được toàn quyền chuyển nhượng thì giữa ông T và bà L đã thực hiện việc giao dịch để chuyển nhượng nhà đất các bên đã giao nhận nhà và tiền cho nhau, nhưng chưa thực hiện được việc công chứng, chứng thực vì lý do anh H và ông T chưa kê khai bổ sung cho đúng với thực tế và giấy phép xây dựng, đã xây ngôi nhà bê tông 5 tầng trên đất, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi nhà 2 tầng cấp 4, diện tích xây dựng 22,6m^2, diện tích sàn 32,2m^2. Ông T có hứa với bà L sau khi đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích thực tế là 44,4m^2 thì sẽ sang tên cho bà L. Còn việc sau này anh H không đồng ý ủy quyền cho ông T nữa và không đồng ý chuyển nhượng căn nhà trên thì bà L hoàn toàn không được biết. Bà L và ông T thực hiện việc thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/11/2013, đến ngày 18/8/2015 anh H mới có đơn gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh khu vực Ba Đình – Hoàn Kiếm – Đống Đa. Do vậy, bà L không biết và không buộc phải biết về việc anh H làm đơn nên bà không có lỗi trong giao dịch dân sự này.

Mặt khác, khi anh H đề nghị đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền đối với ông T thì anh H không thông báo cho bà L biết. Theo khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "…*Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền đơn phương chấm dứt thực hiên hợp đồng; nếu không báo, thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt*". Vì vậy anh H và ông T phải liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà L 4 tỷ đồng tiền bán nhà đất cho bà L là phù hợp thỏa thuận tại Điều 7.1 Hợp đồng ủy quyền *".....việc thực hiện nội dung ủy quyền này gây thiệt hại cho bên thứ ba nào khác thì bên ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường mọi thiệt hại gây ra"* và trong đơn đề nghị đơn phương Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2015 của anh H gửi tới Văn phòng công chứng Quốc Thái cũng đã ghi *" Trong trường hợp việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1295/2013/HĐCN này gây thiệt hại cho bên thứ ba thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường mọi thiệt hại gây ra".*

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị L về việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì giao dịch dân sự thỏa thuận mua bán này bị vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu của bà L buộc anh H và ông T phải liên đới hoàn trả cho bà L 4 tỷ đồng tiền bán nhà và bà L phải trả nhà

đất tại 54 Vạn Phúc Thượng. Việc bàn giao tiền bán nhà đất và trả lại nhà đất được diễn ra cùng thời điểm.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Xuân H được hoàn trả án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền được chấp nhận.

Ông Lê Xuân T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền được chấp nhận.

Anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T phải chịu 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm do thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Bà Phạm Thị L phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu độc lập của bà không được chấp nhận.

Anh H, ông T, Văn phòng Công chứng Quốc Thái và bà L có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các căn cứ và nhận định của Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 121. Điều 122, Điều 134, Điều 137, Điều 159, Điều 377, Điều 389, Điều 424, Điều 450, Điều 581, Điều 582, Điều 588, Điều 589, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 90; 91; 92; 93 và Điều 94 Luật nhà ở năm 2005;

- Áp dụng Điều 51 Luật công chứng;

- Áp dụng Điều 26; Điều 35, Điều 184; khoản 1 Điều 147 và Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Lê Xuân H đối với ông Lê Xuân T.

Tuyên bố: Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số: 1295/2013/HĐCN quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2013 tại Văn phòng Công chứng Quốc Thái, thành phố Hà Nội ký giữa anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T.

2. Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan là bà **Phạm Thị L** về việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh Lê Xuân H số BR 773235, số vào sổ cấp GCN: CH 001734/3106.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2013 giữa ông Lê Xuân T (người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Xuân H) và bà Phạm Thị L ký ngày 26 tháng 11 năm 2013.

Thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên anh Lê Xuân H số BR 773235, số vào sổ cấp GCN: CH 001734/3106.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2013 giữa ông Lê Xuân T (người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Xuân H) và bà Phạm Thị L ký ngày 26 tháng 11 năm 2013 **vô hiệu.**

Buộc anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T phải liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và bà Phạm Thị L phải trả nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4 phường Cống Vị, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cho anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T. Việc bàn giao tiền bán nhà đất và trả lại nhà đất được diễn ra cùng thời điểm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 8322 ngày 29 tháng 6 năm 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Ông Lê Xuân T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T phải chịu 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 7265 ngày 17 tháng 4 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người đươc thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định

tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2017. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt khi tuyên án,Văn phòng Công chứng Quốc Thái vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án./.

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;*
- *Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;*
- *Chi cục THA dân sự quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Ngọc Long