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

Bản án số: 455/2023/DS-PT
Ngày: 13/9/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Ông Chu Tuấn Anh
Các thẩm phán: Ông Phí Thành Chung
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2023/TLPT-DS ngày 10/5/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13,17/01/2023 của Tòa án nhân dân quận HĐ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2023/QĐ-PT ngày 08/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 415/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B**, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn 2, xã CQ, huyện HĐ, Thành phố Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn H, xã VY, huyện VL, Thanh Hóa (bà Nguyễn Thị B , bà H có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B : Ông Nguyễn Tuấn A và ông Vũ Văn M – luật sư thuộc Công ty Luật TNHH HT – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Tầng 6, số nhà 16/204 đường TDH, phường TH, quận CG, Hà Nội (ông TA, ông M vắng mặt và có đơn vắng mặt)

- **Bị đơn: Bà Đoàn Thị B** , sinh năm 1983; Địa chỉ: Thửa đất số 303-02, tờ bản đồ số 5, tổ GC, phường BG, quận HĐ, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ nhận văn bản: Công ty tư vấn nhà đất TC, số 7 ngõ 25 đường NNV, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội (bà Đoàn Thị B vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B: Ông Chu Văn H – luật sư thuộc Công ty Luật TNHH DV – Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 7/25 đường NNV, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội (luật sư Hành có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng công chứng THL**; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng L – Trưởng văn phòng; Trụ sở: Thửa đất NO03, LK01 khu đất dịch vụ, đất ở HT, phường HC, quận HĐ, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

2. **Ngân hàng TMCP BV**; Trụ sở: Tầng 5 Tòa nhà C, 16 PCT, quận HK, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

3. **Ông Nguyễn Hữu T** , sinh năm 1979. Địa chỉ: P14A, tập thể nhạc viện Hà Nội, phường OCD, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội (có mặt).

4. **Bà Đỗ Thu H**, sinh năm 1980; Địa chỉ: P14A, tập thể nhạc viện Hà Nội, phường OCD, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội (vắng mặt và có đơn vắng mặt).

5. **Ông Nguyễn Tài X**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn 2, xã CQ, huyện HĐ, Thành phố Hà Nội (vắng mặt và có đơn vắng mặt).

6. **Văn phòng công chứng HC**; Đại diện theo pháp luật: Ông Vương Trọng T -Trưởng văn phòng; Đại diện ủy quyền: Ông Lê Phú T – công chứng viên; Địa chỉ: Số 23 ngõ 59 HC, phường OCD, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội (vắng mặt và có đơn vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện số 20 ngày 01/02/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/7/2022, bản tự khai và các văn bản tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và Bà Đoàn Thị B kí hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019, các nội dung được làm được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng. Bà Đoàn Thị B là người thanh toán tiền nợ tại ngân hàng BV cho cho bà Nguyễn Thị B. Bà Đoàn Thị B đã thanh toán khoảng 1.000.000.000 đồng cho ngân hàng để tiến hành giải chấp tài sản. Việc thanh toán giải chấp đã xong không có ý kiến gì về việc thanh toán với ngân hàng. Ngày 15/12/2020, bà Nguyễn Thị B có liên hệ với ngân hàng và được biết ngày hôm nay là ngày bà Đoàn Thị B và ông T, bà H kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 73E tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thị B và cùng ngày bà Nguyễn Thị B làm đơn ngăn chặn giao dịch tại Văn phòng quản lý đất đai chi nhánh HĐ với nội dung: Đề nghị Văn phòng dừng việc chuyển nhượng của bà Đoàn Thị B và ông T, bà H do bà Nguyễn Thị B không đồng ý với việc chuyển nhượng trên do bà Đoàn Thị B tự ý bán nhà đất của bà Nguyễn Thị B mà không hỏi ý kiến bà. Bà Nguyễn Thị B không nắm được các nội dung của việc chuyển nhượng cũng như giá tiền mua bán. Bà Nguyễn Thị B đã làm văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 12/10/2019 vào ngày 11/01/2021, không ghi thời hạn chấm dứt và gửi cho văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và chi nhánh HĐ, Văn phòng công chứng THL và Bà Đoàn Thị B .

Nay bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án nhân dân quận HĐ giải quyết:

- Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đoàn Thị B kể từ ngày 11/01/2021.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H vô hiệu do giả tạo. Do tại thời điểm kí hợp đồng chuyển nhượng bà Đoàn Thị B đã được bà Nguyễn Thị B thông báo chấm dứt Hợp đồng ủy quyền. Bà Nguyễn Thị B không đề nghị bà Đoàn Thị B bồi thường gì, không cần xác định lỗi.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H đối với thửa đất số 73E vô hiệu và buộc ông T và bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865778 do UBND quận HĐ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị B đề nghị phương án hòa giải để đi đến hai bên thống nhất chứ không phải yêu cầu khởi kiện như sau: Bà Đoàn Thị B thanh toán cho bà Bảo 700.000.000 đồng thì bà Nguyễn Thị B đồng ý việc chuyển nhượng giữa ông T, bà Đoàn Thị B là đúng quy định của pháp luật.

Án phí: Theo quy định pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, nguyên đơn không yêu cầu vấn đề nào khác.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 14/3/2022, cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án bị đơn Bà Đoàn Thị B trình bày:

Bà Đoàn Thị B và bà Nguyễn Thị B trước kia cùng là khách hàng và cộng tác viên của Công ty Bất động sản Homenet. Bà Nguyễn Thị B có vay tiền Ngân hàng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tại YT, phường BG cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV - Chi nhánh Hà Nội (*Sau đây gọi tắt là Ngân hàng BV*) vay số tiền 900.000.000 đồng *(Chín trăm triệu đồng*). Do không có tiền nộp gốc + lãi hàng tháng cho Ngân hàng BV nên bà Nguyễn Thị B uỷ quyền cho bà Đoàn Thị B trực tiếp đi nộp hộ tiền gốc + lãi cho Ngân hàng BV, khi đi nộp tiền thì bà Đoàn Thị B vẫn ghi tên người nộp là bà Nguyễn Thị B.

Ngày 12/10/2019, bà Đoàn Thị B và bà Nguyễn Thị B đã ra Văn phòng công chứng THL ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 3131.2019, quyển số: 04TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng không thù lao, thời hạn ủy quyền 20 năm. Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền này thì bà Nguyễn Thị B *có quyền được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê theo quy định của pháp luật quyền sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên với các điều kiện do Bên B quyết định. Bên B được nhận các khoản tiền phát sinh từ nội dung ủy quyền này.*

Việc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có công chứng của Công chứng viên Văn phòng công chứng THL, thành phố Hà Nội.

Sau khi nhận ủy quyền bà Đoàn Thị B nhận khoản nợ của bà Nguyễn Thị B từ phía Ngân hàng BV thì đến ngày 11/12/2020, bà Đoàn Thị B đã thu xếp tiền

trả Ngân hàng BV cả gốc + lãi là 1.260.000.000đồng *(Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng*) và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Ngày 15/12/2020 bà Đoàn Thị B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H , Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng HC. Sau đó, Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H nộp hồ sơ đính chính sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận HĐ.

Ngày 18/12/2020, bà Đoàn Thị B được Cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận HĐ thông báo qua điện thoại là bà Nguyễn Thị B đã có đơn ngăn chặn tạm dừng giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Đoàn Thị B và ông T, bà H gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận HĐ vào ngày 16/12/2020. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận HĐ tạm dừng giao dịch sang tên, chờ kết quả phán quyết cuối cùng của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì mới làm thủ tục sang tên được.

Kể từ trước và đến tại thời điểm bà Đoàn Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H vào ngày 15/12/2020 thì bà Đoàn Thị B không nhận được bất kỳ văn bản nào của bà Nguyễn Thị B thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 3131.2019 ngày 12/10/2019 tại Văn phòng công chứng THL giữa tôi và bà Nguyễn Thị B.

Ngày 28/12/2022, bà Đoàn Thị B mới nhận được đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và tài liệu, chứng cứ kèm theo, trong đó có Văn bản thông báo về việc "*chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019*" ghi ngày 11/01/2021 thì bà Đoàn Thị B mới biết nội dung văn bản này.

Bà Đoàn Thị B là người thanh toán hết tiền nợ của Ngân hàng thay cho bà Nguyễn Thị B do vậy tiền chuyển nhượng bà Đoàn Thị B được nhận, không thỏa thuận bà Đoàn Thị B phải bàn giao tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B .

Khi thực hiện việc chuyển nhượng bà Đoàn Thị B đã tự thông báo cho bà Nguyễn Thị B biết chứ Hợp đồng ủy quyền không thỏa thuận việc phải thông báo cho bà Nguyễn Thị B . Lúc đó bà Nguyễn Thị B không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà Đoàn Thị B phải cho bà Nguyễn Thị B 50.000.000 đồng. Bà Đoàn Thị B khẳng định đã làm đúng các việc được ủy quyền theo Hợp đồng đúng pháp luật.

Bà Đoàn Thị B đề nghị quý Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B do không có căn cứ. Bà Đoàn Thị B đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền để bà Đoàn Thị B hoàn thành nốt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền.

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và

bà Đỗ Thu H là có hiệu lực pháp luật. Bà Đoàn Thị B không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì do không có căn cứ về việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Án phí: Theo quy định pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, bị đơn không yêu cầu vấn đề nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

** **Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/5/2022, cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án ông Nguyễn Hữu Tuý và bà Đỗ Thu H trình bày***: Ngày 30/11/2020, bà Đỗ Thu H ký hợp đồng đặt cọc với Bà Đoàn Thị B để nhận chuyển nhượng thửa đất số 73E, tờ bản đồ số 02, diện tích 84,7m2, địa chỉ: Yên Thành, Biên Giang, quận HĐ, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH865778; số vào sổ cấp GCN: CH-01264 do UBND quận HĐ, Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho ông Nam, ngày 29/11/2017 đính chính sang tên cho bà Nguyễn Thị B , giá chuyển nhượng: 1.312.850.000 đồng. Bà H đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Tại thời điểm này bà Đoàn Thị B được quyền định đoạt đối với thửa đất trên theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019 số công chứng 3131/2019/HĐUQ; quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng THL.

Ngày 11/12/2022 vợ chồng ông T và bà H ứng cho bà Đoàn Thị B số tiền 1.000.000.000 đồng để bà Đoàn Thị B trả nợ cho bà Nguyễn Thị B tại Ngân hàng TMCP BV- chi nhánh Hà Nội. Theo thông báo giải chấp tài sản thế chấp và biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/12/2020 bà Đoàn Thị B có đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Ngày 14/12/2020 Bà Đoàn Thị B và Ngân hàng TMCP BV-chi nhánh Hà Nội đã đăng ký xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh HĐ. Ngày 15/12/2020 bà Đoàn Thị B và vợ chồng ông T và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và ông T , bà H đã giao cho bà Đoàn Thị B số tiền 112.850.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền cho bà Đoàn Thị B và nhận bàn giao Giấy CNQSDĐ. Ngày 15/12/2020 vợ chồng ông T và bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh HĐ đối với thửa đất số 73E, tờ bản đồ số 02, diện tích 84,7m2, địa chỉ: YT, BG, quận HĐ, Hà Nội. Ngày 18/12/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh HĐ thông báo cho ông bà Nguyễn Thị B biết việc bà Nguyễn Thị B đã có đơn ngăn chặn tạm dừng giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để đợi kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân quận HĐ.

Ông T và bà H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Đoàn Thị B là có hiệu lực do là người ngay tình. Ông T và bà H không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì do không có căn cứ về việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Án phí: Theo quy định pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, ông T và bà H không yêu cầu vấn đề nào khác.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 21/5/2022: Ông Nguyễn Tài X trình bày:** Ông không liên quan đến việc tranh chấp của bà Nguyễn Thị B và Bà Đoàn Thị B . Ông Xuân đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt.

*** Tại Công văn số 123 ngày 22/7/2022: Ngân hàng TMCP BV**: cung cấp cho Toà án các tài liệu về việc vay vốn, thế chấp quyền sử dụng đất, thanh toán và thông báo giải chấp tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng của bà Nguyễn Thị B tại Ngân hàng. Ngân hàng TMCP BV đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt.

*** Tại Công văn số 33 ngày 27/4/2022 và công văn số 78 ngày 08/9/2022, Văn phòng công chứng THL trình bày:** Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 3131.2019; quyển số: 04TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 12/10/2019 được thực hiện đúng quy trình, thủ tục công chứng và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch và cá nhân, tổ chức khác có trách nhiệm tôn trọng thoả thuận được ghi nhận tại các hợp đồng nêu trên. Việc chấm dứt hợp đồng phải được thực hiện đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật công chứng năm 2014, các quy định khác của pháp luật có liên quan và thoả thuận của các bên đương sự được ghi nhận trong hợp đồng. Văn phòng công chứng THL đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt.

*** Tại Công văn số 104 ngày 01/8/2022 Văn phòng công chứng HC trình bày:** Văn phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 trên cơ sở uỷ quyền theo " Hợp đồng uỷ quyền" đề ngày 12/10/2019 không có sai phạm gì, không có yếu tố nào dẫn đến vô hiệu theo pháp luật hiện hành. Văn phòng công chứng không chấp nhận các yêu cầu của bà Nguyễn Thị B. Văn phòng công chứng HC đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Nguyên đơn có mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Căn cứ vào Điều k2 Đ133, 140,565, 401, 428, 569 BLDS 2015; Điều 51 Luật công chứng; Điều 95, 168, 188 Luật đất đai 2013 đề nghị:

- Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Đoàn Thị B kể từ ngày 15/12/2020;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị Thu Hương vô hiệu do bà Đoàn Thị B vi phạm các thoả thuận trong Hợp đồng uỷ quyền. Bà Nguyễn Thị B không đề nghị bà Đoàn Thị B bồi thường gì, không cần xác định lỗi;

- Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H đối với thửa đất số 73E vô hiệu và buộc ông T và

bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865778 do UBND quận HĐ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B theo quy định pháp luật. Bà Đoàn Thị B có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng cho ông T và bà Hương;

- Tự nguyện trả lại cho bà Đoàn Thị B số tiền 900.000.000 đồng bà Đoàn Thị B đã thanh toán cho Ngân hàng;

- Về án phí: theo quy định pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, nguyên đơn không yêu cầu vấn đề nào khác.

* Bị đơn có mặt, giữ nguyên yêu cầu của mình: Xác nhận không có việc vay nợ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B .

- Bà Đoàn Thị B đề nghị quý Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B do không có căn cứ. Bà Đoàn Thị B đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền.

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị Thu Hương là có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đoàn Thị B không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì do không có căn cứ về việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

- Không nhận số tiền 900.000.000 đồng do không vay nợ gì với bà Nguyễn Thị B .

Án phí: Theo quy định pháp luật.

Ngoài các yêu cầu trên, bị đơn không yêu cầu vấn đề nào khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Đoàn Thị B là có hiệu lực do là người ngay tình. Ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì do không có căn cứ về việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13, 17/01/2023 của Tòa án nhân dân quận HĐ đã quyết định:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với Bà Đoàn Thị B .

2. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3131.2019; quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và Bà Đoàn Thị B tại Văn phòng công chứng THL, kể từ ngày 13/01/2023.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2600/2020/HĐCN; Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 tại Văn phòng công chứng HC, Thành phố Hà Nội giữa Bà Đoàn Thị B - đại diện cho bà Nguyễn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thực hiện.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị B yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị Thu Hương vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H đối với thửa đất số 73E vô hiệu và buộc ông T và bà H trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7E, tờ bản đồ số 2 tại Yên Thành, Biên Giang, HĐ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865778 do UBND quận HĐ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên quan điểm kháng cáo một phần bản án và trình bày:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa Bà Đoàn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị B do Bà Đoàn Thị B đại diện ủy quyền và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H đối với thửa đất số 73E vô hiệu và buộc ông T và bà H trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7E, tờ bản đồ số 2 tại Yên Thành, Biên Giang, HĐ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865778 do UBND quận HĐ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B theo quy định pháp luật.

Bị đơn Bà Đoàn Thị B vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Luật sư Chu Văn Hành là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm: đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hữu T đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Văn phòng công chứng HC do ông Lê Phú Thịnh đại diện ủy quyền vắng mặt và có đơn xin vắng mặt có nội dung đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tài X, bà Đỗ Thu H vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng THL, Ngân hàng TMCP BV vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13, 17/01/2023 của Tòa án nhân dân quận HĐ, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về thủ tục: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

Về tố tụng: Các đương sự không kháng cáo đã được triệu tập lần thứ hai tại phiên tòa nhưng vắng mặt gồm: Bà Đoàn Thị B , ông Nguyễn Tài X, bà Đỗ Thu H , Văn phòng công chứng THL, Văn phòng công chứng HC, Ngân hàng TMCP BV trong đó bà Nguyễn Thị B inh, ông Xuân, bà H và Văn phòng công chứng HC có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[**2]. Về nội dung:** Để xem xét kháng cáo của nguyên đơn, trước hết phải xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019 số công chứng 3131.2019; quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng THL ngày 11/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị B và Bà Đoàn Thị B . Hội đồng xét xử xét thấy chủ thể ký kết hợp đồng có năng lực pháp luật dân sự, tham gia hoàn toàn tự nguyện. Hình thức, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với các quy định tại Điều 116, 117, 118, 119, 562, 563 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc công chứng Hợp đồng uỷ quyền theo quy định Luật công chứng năm 2014 nên Hợp đồng ủy quyền là hợp pháp, có hiệu lực. Theo hợp đồng ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B (bên A) ủy quyền cho Bà Đoàn Thị B (bên B) các nội dung chính sau:

Điều 1: Căn cứ ủy quyền

Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ thửa đất số 73E, tờ bản đồ số 02 tại YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị B. Tài sản này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP BV-Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng thế chấp ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng MT.

Điều 2. Phạm vi ủy quyền: Bên A ủy quyền cho bên B:

- Thực hiện các thủ tục để thanh toán các khoản nợ tại Ngân hàng TMCP BV-chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng MT.

- Sau khi thanh toán song các khoản nợ bên B được quyền nhận toàn bộ các giấy tờ, tài liệu mà Ngân hàng TMCP BV-chi nhánh Hà Nội trả để làm thủ tục xóa thế chấp (bao gồm cả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

- Thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để xóa thế chấp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất đã nêu tại Điều 1 nói trên và được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

- Sau khi thực hiện xong thủ tục xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nói trên bên B được quyền;

+ Quản lý, sử dụng thửa đất cùng giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Được hưởng và định đoạt toàn bộ các hoa lợi, lợi tức, các lợi ích khác phát sinh từ việc ủy quyền quản lý, khai thác và sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật.

+ Nộp hồ sơ xin tách thửa đối với thửa đất nêu trên và nhận kết quả tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ **Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê theo quy định của pháp luật quyền sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên với các điều kiện do bên B quyết định. Bên B được nhận các khoản tiền phát sinh từ nội dung ủy quyền này.**

+ Thế chấp theo quy đinh của pháp luật quyền sử dụng thửa đất nêu trên để vay vốn hoặc thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng tại Việt Nam với các điều kiện cho vay, thời hạn thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm, bên được bảo lãnh và biện pháp xử lý tài sản theo quy định của bên nhận thế chấp phù hợp với các quy định của pháp luật.

+ Được liên hệ làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện toàn bộ các thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, tổ chức xây dựng các công trình trên thửa đất nói trên, bao gồm cả việc cải tạo, sửa chữa lắp đặt các trang thiết bị khác… theo các quy định của pháp luật.

+ Sau khi xây dựng các công trình trên thửa đất, bên B được quyền quản lý, sử dụng hoặc thực hiện làm các thủ tục để đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Chuyển nhượng, mua bán, cầm cố, thế chấp, góp vốn đối với nhà ở hoặc tài sản gắn liền với đất (Giá cả và các điều kiện chuyển dịch do bên được ủy quyền tự quyết định) theo quy định của pháp luật.

+ Được quyết định, ký kết và thực hiện tất cả các văn bản, giao dịch có liên quan đến thửa đất, các hợp đồng dịch vụ điện, nước, internet, truyền hình cáp…

và các dịch vụ tương tự phục vụ mục đích quản lý, sử dụng thửa đất và các tài sản gắn liền với thửa đất.

+ Giải quyết toàn bộ các vướng mắc hoặc tranh chấp có liên quan đến thửa đất hoặc tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

+ Nhận các văn bản, thông báo, quyết định và các tài liệu khác có liên quan đến thửa đất nêu trên từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức khác.

+ Thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ khác của chủ sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Khi thực hiện các nội dung được ủy quyền, bên B được đại diện và nhân danh bên A quyết định mọi vấn đề có liên quan (bao gồm chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng đã ký kết); lập và ký các giấy tờ cần thiết, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc ủy quyền nói trên.

Bên B được ủy quyền lại cho người thứ ba theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.

Điều 8: Điều khoản cuối cùng: Bản hợp đồng này có hiệu lực ngày sau khi hai bên ký và được công chứng. **Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có công chứng của Công chứng viên Văn phòng công chứng THL, Thành phố Hà Nội.**

Căn cứ nội dung hợp đồng ủy quyền nêu trên thì Bà Đoàn Thị B đã thực hiện các công việc:

- Thực hiện các thủ tục thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị B tại Ngân hàng TNCP BV – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 507/2017/HDDTD/BVB037 ngày 04/12/2017 kèm theo Khế ước nhận nợ số 507/2017/HDDTD/BVB037 ngày 04/12/2017 (Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng; Ngày rút vốn: 04/12/2017; Ngày đến hạn: 04/12/2032; Mục đích: Vay mua bất động sản tại YT, phường BG, quận HĐ). Sau khi bà Đoàn Thị B thanh toán xong khoản nợ, Ngân hàng TMCP BV, chi nhánh Hà Nội đã ra **Thông báo giải chấp tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng số 378/2020/CV.TNTD.HNI ngày 11/12/2020** đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 E, tờ bản đồ số 2; Địa chỉ: YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội; Diện tích: 84,7m2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị B. Bà Đoàn Thị B cũng đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

- Ngày 30/11/2020, Bà Đoàn Thị B ký hợp đồng đặt cọc với bà Đỗ Thu H về việc nhận đặt cọc: 200.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 E, tờ bản đồ số 2; Địa chỉ: YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội với giá là: 1.312.850.000 đồng; Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 30/11/2020 đến ngày 30/12/2020.

- Ngày 15/12/2020, Bà Đoàn Thị B và Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC,

số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 về việc chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 E, tờ bản đồ số 2; Địa chỉ: YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội. Ông T, bà H, bà Đoàn Thị B thống nhất xác định các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.312.850.000 đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng).

Đến ngày 11/01/2021, bà Nguyễn Thị B mới có Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ký ngày 12/10/2019 gửi bà Nguyễn Thị B, Văn phòng công chứng Trần Hoàng Lân. Thông báo này được thực hiện sau khi bà Đoàn Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H.

Điều 8 hợp đồng ủy quyền 12/10/2019 quy định**:** *Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có công chứng của Công chứng viên Văn phòng công chứng THL, Thành phố Hà Nội.* Song các bên đã không ra Văn phòng công chứng THL để làm thủ tục hủy bỏ, chấm dứt ủy quyền theo quy định tại Điều 51 Luật công chứng năm 2014.

*Như vậy, căn cứ hợp đồng ủy quyền và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bên nhận ủy quyền đã thực hiện xong công việc của mình theo hợp đồng ủy quyền. Đến tháng 2/2021, Bà Đoàn Thị B mới có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân quận HĐ yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị B chấm dứt hợp đồng ủy quyền từ ngày 15/12/2020"* là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền kể từ ngày xét xử 13/01/2023 là đúng với quy định của pháp luật.

Để xét nội dung kháng cáo, hội đồng xét xử phải xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 E, tờ bản đồ số 2; Địa chỉ: YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội.

Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/10/2019, Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định tại Điều 02 Hợp đồng Bà Đoàn Thị B đã thực hiện các công việc được uỷ quyền:

- Thực hiện các thủ tục thanh toán nợ tại Ngân hàng TMCP BV, thực hiện việc giải chấp theo quy định pháp luật;
- Thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 865778 do UBND quận HĐ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/7/2012 cho bà Nguyễn Thị B .

Tại Hợp đồng uỷ quyền không thoả thuận việc Bà Đoàn Thị B khi thực hiện các công việc theo Hợp đồng uỷ quyền phải thông báo cho bà Nguyễn Thị B, không thoả thuận chi tiết việc thanh toán tiền cho Ngân hàng cụ thể hàng tháng, hàng quý. Bà Đoàn Thị B được quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và được nhận chi phí phát sinh từ nội dung uỷ quyền này. Việc bà Đoàn Thị B thông báo cho bà Nguyễn Thị B là để cho bà Nguyễn Thị B nắm được sự việc. Việc thay đổi, chấm dứt nội dung uỷ quyền phải được xác lập bằng văn bản có

công chứng giữa hai bên. Theo CV số 123/2022/CV-BVB ngày 22/7/2022 và tài liệu có tên "*Hoạt động tài khoản từ ngày 12/10/2019 đến ngày 11/12/2020"* lập ngày 05/7/2022 của Ngân hàng TMCP Bảo Việt-Chi nhánh Hà Nội thì từ ngày 12/10/2019 đến ngày 11/12/2019, bà Đoàn Thị B đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 1.053.100.000 đồng. Việc giải chấp tài sản bảo đảm cũng được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2600/2020/HĐCN; Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 tại Văn phòng công chứng HC giữa Bà Đoàn Thị B - đại diện cho bà Nguyễn Thị B và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H do các chủ thể ký kết hợp đồng có năng lực pháp luật dân sự, tham gia hoàn toàn tự nguyện. Hình thức, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với các quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, là hợp đồng hợp pháp.

Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà Đoàn Thị B với tư cách đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị B , ông T và bà H đã thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng. Ông T, bà H và bà Nguyễn Thị B cùng xác nhận bà Đoàn Thị B đã nhận đủ số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 1.312.850.000 đồng và không có tranh chấp gì về việc thực hiện hợp đồng. Bản thân ông T, bà H chưa từng nhận được bất kỳ thông báo nào về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2019. Ông T, bà H là bên thứ ba chấp hành đúng quy định của pháp luật và ngay tình khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B.

Tuy nhiên, giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2600/2020/HĐCN; Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 tại Văn phòng công chứng HC chỉ ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho thấy các bên ghi không đúng với giá trị giao dịch. Các bên cần rút kinh nghiệm và tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi tiến hành các thủ tục nộp thuế cho cơ quan thuế. Ông T, bà H có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 E, tờ bản đồ số 2; Địa chỉ: YT, phường BG, quận HĐ, Hà Nội.

Nguyên đơn trình bày bà Đoàn Thị B không bàn giao lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thừa so với số tiền đã trả Ngân hàng TMCP BV nhưng các bên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét giải quyết, sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bà Đoàn Thị B về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị B do Bà Đoàn Thị B đại diện ủy quyền và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thị Thu Hương vô hiệu; đồng thời do hợp đồng hợp pháp và không vô hiệu nên cũng không phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bản án sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13,17/01/2023 của Tòa án nhân dân quận HĐ là đúng pháp luật nhưng cần sửa về cách tuyên án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0011019 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ, Hà Nội.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 562, 563 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 95, 188 Luật Đất Đai năm 2013.

- Điều 51 Luật công chứng năm 2014.

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DSST ngày 13,17/01/2023 của TAND quận HĐ, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với Bà Đoàn Thị B . Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3131.2019; quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và Bà Đoàn Thị B tại Văn phòng công chứng THL, kể từ ngày 13/01/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với Bà Đoàn Thị B về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng HC, số công chứng 2600/2020/HĐCN, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị B do Bà Đoàn Thị B đại diện ủy quyền và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H vô hiệu. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2600/2020/HĐCN; Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2020 tại Văn phòng công chứng HC giữa bà Nguyễn Thị B do Bà Đoàn Thị B đại diện ủy quyền và vợ chồng Ông Nguyễn Hữu T , bà Đỗ Thu H là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thực hiện.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Đỗ Thu H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. **Về án phí:** Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị B đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00009495 ngày 25/11/2021 tại Chi cục thi hành án quận HĐ, Thành phố Hà Nội. Bà Đoàn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0011019 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ, Thành phố Hà Nội.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận HĐ;
- Chi cục THADS quận HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Chu Tuấn Anh