

Bản án số: 523/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 10 - 2023

V/v Đơn phương chấm dứt

HĐ uỷ quyền, Huỷ HĐCN

quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lan Anh

Các Thẩm phán

Bà Nguyễn Thị Thuý

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2023/TLPT - DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc: “Huỷ hợp đồng uỷ quyền; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện GL17, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NCL1**, sinh năm 1976; *Xin vắng mặt.*

Nơi cư trú: Phòng 7A tập thể ĐSND12, phường KT13, quận ĐĐ14, Hà Nội (Nay là số nhà 47, ngõ 1 KT13, phường KT13, quận ĐĐ14, Hà Nội).

Bị đơn: Bà **TTP2**, sinh năm 1979;

Nơi tạm trú: Căn hộ 1505 Tòa nhà S1.07 khu đô thị VOP15, xã ĐT16, huyện GL17, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P2: Bà **BTTH3**, sinh năm 1978. Địa chỉ liên hệ: Số 6 TVL18, MĐ19 1, quận NTL20, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 23/02/2022. *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **LTLT4**, sinh năm 1971;

Nơi cư trú: Khu vực 1, phường BTX21, TP QN22, tỉnh BĐ23.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông **NDH5**, sinh năm 1981, HKTT: Số 37, tổ 26 phường DV24, quận CG25, Hà Nội và bà **NTQ6** sinh năm 1994, HKTT: Xóm ĐP26, xã PT27, thành phố PY28, tỉnh TN29, địa chỉ liên hệ: Phòng 3311, tòa A1.2 chung cư THT NC30, KC31, HĐ32, Hà Nội. *Có mặt.*

2. Văn phòng công chứng PX7, địa chỉ: 196 LD33, phường ND34, quận HBT35, Hà Nội. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo pháp luật: Bà TTTH8-Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **ĐHB9**, sinh năm 1976, HKTT: 123 TK36, phường TK36, quận TH37, HN và ông **TNL10**, sinh năm 1996, HKTT: Tập thể Công ty vật tư NS38, phường HL39, quận HM40, Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 15/10/2021 của Văn phòng công chứng PX7). *Vắng mặt.*

3. Văn phòng công chứng LVT11; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số 4 đường NTH41, phường LHP42, thành phố QN22, tỉnh BĐ23.

Do có kháng cáo của bà TTP2 là bị đơn và bà LTLT4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 06/01/2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông NCL1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L1 trình bày:

Ông L1 và bà TTP2 kết hôn với nhau năm 2002, vợ chồng sống hạnh phúc với nhau đến ngày 02/10/2021 thì bà P2 dọn ra ngoài ở từ đó đến nay. Trước khi dọn ra ngoài, vợ chồng ông có mâu thuẫn với nhau xuất phát từ chuyện tình cảm, nhưng ngày 02/10/2021 bà P2 lẳng lặng đi chỉ nói là đi và không về nhà này nữa.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông tạo lập được tài sản chung, trong đó có 02 lô đất tại:

- Lô số LK2-11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028479, số vào sổ cấp GCN: CS 03493 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BĐ23 cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà TTP2.

- Lô số LK2-12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028478, số vào sổ cấp GCN: CS 03492 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BĐ23 cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà TTP2.

Để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nếu không cả hai vợ chồng có việc gì cùng phải bay vào BĐ23 trong khi ông bà còn có cửa hàng buôn bán, có 3 con chung các cháu đang tuổi ăn học vẫn phải có người chăm sóc, nên ngày 06/9/2021, ông đã ký 02 hợp đồng ủy quyền

tại Văn phòng công chứng PX7, địa chỉ: Số 196 LD33, phường ND34, quận HBT35, Hà Nội, để ủy quyền cho bà TTP2 về việc toàn quyền thực hiện các công việc liên quan 02 thửa đất trên.

Về nội dung 02 hợp đồng ủy quyền về cơ bản giống nhau. Ông giao cho bà TTP2 toàn quyền thực hiện các giao dịch về hai thửa đất. Việc ủy quyền này không có thù lao. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi ông ký 02 hợp đồng ủy quyền xong, thì ông và bà P2 xảy ra những bất đồng nhưng không có chuyện ông đánh bà P2 như bà P2 trình bày tại phiên tòa, có 1 lần bà P2 chửi ông trước mặt mẹ ông, ông nóng có tát bà P2 1 cái nhưng tát nhẹ vì lúc đó bà P2 đang bế con gái út của ông bà, còn ngày 02/10/2021 thì ông bà không mâu thuẫn gì, bà P2 tự ý dọn ra khỏi nhà, khi đi chỉ bảo là bà đi và không về nhà này nữa. Do quá trình chung sống toàn bộ tài sản chung vợ chồng ông đều để cho mình bà P2 đứng tên, ông không đứng tên bất cứ tài sản nào vì rất tin tưởng bà P2, vì từ trước đến nay chưa bao giờ bà P2 ra khỏi nhà như thế này, nên khi bà P2 ra khỏi nhà ông không thể liên lạc được với bà P2 vì bà P2 chặn điện thoại của ông, chặn các ứng dụng mạng xã hội với ông, ông chỉ nghe tin tức của bà P2 qua bà giúp việc của bà P2 tên là T43 và qua các con chung của ông bà. Do ông nghe thông tin bà P2 rao bán đất trong BD23 mà không nói gì với ông, ông sợ tài sản của ông sẽ bị bà P2 tẩu tán nên ông phải gửi đơn đi các nơi để ngăn chặn việc bà P2 bán tài sản và chuẩn bị giấy tờ khởi kiện tại Tòa, vì toàn bộ giấy tờ bà P2 giữ, ông không lấy được giấy tờ, ông phải thuê luật sư để giúp ông thực hiện việc khởi kiện. Lý do ông không thông báo cho bà P2 thông qua giúp việc hoặc con vì ông không muốn ai biết chuyện tài sản của vợ chồng. Đến ngày 17/12/2021 ông đã lên Văn phòng công chứng PX7 đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền nhưng họ không làm, ông xin sao 2 hợp đồng ủy quyền để có căn cứ giải quyết và đề nghị Văn phòng công chứng PX7 thông báo cho bà P2 là ông sẽ làm thủ tục hủy bỏ 2 hợp đồng ủy quyền, ngày 21/12/2021 ông gửi toàn bộ đơn ngăn chặn của ông đến các cơ quan có thẩm quyền gồm Văn phòng đăng ký đất đai QN22, Sở tư pháp BD23, Sở TNMT tỉnh BD23, Văn phòng đăng ký đất đai BD23, Sở tư pháp Hà Nội, Văn phòng công chứng PX7. Ngày 23/12/2021, các cơ quan trên đều nhận được văn bản của ông. Tuy nhiên, ngày 27/12/2021 bà P2 vẫn chuyển nhượng được 01 lô đất LK2-11 cho bà LTLT4, mãi sau này ông mới biết bà P2 chuyển nhượng được. Sự việc ông đến Văn phòng công chứng PX7 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, một mặt họ không làm hủy mà còn gọi điện cho bà P2 thông báo nên bà P2 bán bằng được thửa đất của vợ chồng ông bà, ông không có tài liệu chứng minh Văn phòng công chứng PX7 đã gọi điện thông báo cho bà P2 để xuất trình với Tòa án.

Ngày 18/12/2021, ông đã làm đơn đề nghị ngăn chặn thông báo về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng lập ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7 nêu trên gửi: bà TTP2, Văn phòng công chứng PX7, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội (để gửi tới các Phòng Văn phòng công chứng tại Hà Nội), Sở Tư pháp tỉnh BD23 (để gửi tới các Phòng/Văn phòng công chứng tại BD23), Sở Tài nguyên và môi trường BD23, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BD23, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP QN22 – là người nhận ủy quyền và bên thứ ba có thể liên quan, để ông thực hiện việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định.

Đến nay, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7. Ngày 10/5/2022 tại phiên đối chất, ông L1 biết việc bà P2 chuyển nhượng 01 lô cho bà T4 nên ông L1 có yêu cầu Hủy 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTP2 và bà LTLT4 đối với thửa số LK2-11 khu đô thị mới LV44.

Căn cứ ông yêu cầu hủy 02 Hợp đồng ủy quyền vì sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà P2 chặn toàn bộ điện thoại của ông, nên không thể liên lạc được với bà P2, lo sợ bà P2 tẩu tán tài sản, ông đã làm đơn ngăn chặn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền nhưng bà P2 vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định được. Sau khi bà P2 chặn máy, ông đã phải mượn điện thoại của người khác nhắn tin với bà P2 nhưng bà P2 vẫn không trả lời. Sau khi bà P2 bán xong cũng không trao đổi, bàn bạc gì với ông, không thông báo, không chia tiền với ông. Đến nay ông không biết bà P2 bán thửa đất được bao nhiêu tiền, đã bàn giao đất như thế nào. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông yêu cầu hủy vì ông đã có đơn ngăn chặn gửi đến cơ quan có thẩm quyền trước khi bà P2 chuyển nhượng, nay quyền lợi bị ảnh hưởng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Căn cứ Điều 503 của BLDS 2015 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi khi chủ sử dụng đất chuyển nhượng đất. Nên việc bà T4 nhận chuyển nhượng đất của bà P2 chưa có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do ông không liên quan đến việc chuyển nhượng, không biết gì việc chuyển nhượng nên ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu dù đã được Tòa án giải thích Điều 131 BLDS 2015. Giả sử trong trường hợp phải tuyên hợp đồng vô hiệu, phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm gì trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu.

Ông L1 cung cấp tài liệu xác nhận nơi cư trú của bà P2 thể hiện: Từ tháng 10/2021, bà P2 về cư trú tại Căn hộ 1505, Tòa S1-07, khu đô thị VOP15, DT16, GL17, Hà Nội ăn ở và sinh sống thường xuyên từ đó đến nay.

Nay quyền lợi của ông bị ảnh hưởng ông L1 yêu cầu đơn phương chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 trên.

Lý do Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên mình bà P2 vì vợ chồng thống nhất như vậy, đất ở xa, thủ tục tận trong BD23, nhà còn con nhỏ, một người đi làm thủ tục mua bán, thì một người phải ở nhà chăm con, còn có cửa hàng buôn bán quần áo. Lúc vợ chồng sống chung với nhau thì ông bà thỏa thuận ông L1 ủy quyền toàn bộ các quyền liên quan đến 02 lô đất này cho bà P2 để bà P2 tiện thủ tục hành chính. Nhưng ông L1 vừa ủy quyền xong thì bà P2 dọn ra ngoài ở, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

02 thửa đất của vợ chồng ông đều chưa xây dựng công trình gì, không có tài sản gì trên đất, đất chia theo lô, bán đấu giá.

Như bà P2 trình bày là bà Quyên đưa bà P2 3.278.000.000 đồng để nhờ mua đất là không đúng, vì vợ chồng ông buôn bán có tiền mới đi mua đất. Dù ông không nắm kinh tế nhưng chưa bao giờ nghe bà P2 nói là bà Q45 đưa tiền đi mua đất. Đưa tiền như thế nào ông không biết, ông không ký vào giấy tờ bà Q45 đưa tiền, nên không có căn cứ xác định vợ chồng ông đứng tên hộ bà Q45 đất. Bà P2 trình bày là bà Q45 đưa 3.278.000.000 đồng đi mua đất hộ, vậy mà bán 400.000.000 đồng như bà P2 trình bày thì lỗ, nếu đưa tiền cho ông đi mua đất hộ, ông đã không bán với giá đó, không bao giờ ông đồng ý cho bà P2 bán với giá đó. Vì bà P2 nhận ủy quyền thì vẫn phải thông báo với ông về việc thực hiện ủy quyền, giả sử bà P2 có thông báo như vậy thì ông cũng không đồng ý bán. Nên toàn bộ những điều bà P2 trình bày là không đúng sự thật và xâm phạm đến quyền lợi của ông.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà và ông L1 hiện là vợ chồng hợp pháp. Quá trình chung sống vợ chồng, ông L1 chỉ có nhiệm vụ là sáng đưa bà đi làm, chiều đón bà về, kinh tế trong nhà mình bà lo lắng, bà lấy ông L1 về khi nhà ông L1 nghèo nhất khu. Bà đã buôn bán khắp nơi. Quá trình chung sống, trước đây bà có trình bày là vợ chồng tạo dựng được tài sản chung gồm 02 lô đất, tại phiên tòa bà trình bày nguồn tiền mua 02 lô đất này là của em ruột bà tên TTLQ45 đưa cho riêng bà 3.278.000.000 đồng để nhờ bà đứng tên mua 02 lô đất LK2-11 và LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23. Em bà đưa tiền cho bà vào thời gian nào thì bà không nhớ, chỉ nhớ năm 2020, khi đưa tiền chỉ có bà, Q45 và T47 bạn của Q45 chứng kiến. Bà là người tự tay viết giấy, tiêu đề giấy là Khế ước hay xác nhận bà không nhớ. Nội dung là bà nhận tiền của Q45

để mua đất và đứng tên trên giấy tờ cho Q45 do Q45 con nhỏ không thể đi lại được. Giấy này ông L1 không có mặt nên không ký, nhưng ông L1 biết sự việc này, vì bà có bàn với ông L1, giấy này về bà để trong két chung vợ chồng tại nhà chung của ông bà tại KT13. Do ông L1 giữ toàn bộ chìa khóa không cho bà vào nhà nên bà không lấy được giấy tờ để xuất trình cho Tòa án. Với nội dung này, có duy nhất 1 tờ giấy đưa tiền thì do bà Q45 là người giữ, bà chỉ còn hình ảnh chụp ảnh giữa bà và em bà nhận tiền và ký giấy với nhau, bà đã in ra và để trong két chung vợ chồng, còn giấy bà viết thì em bà tên Q45 đang giữ. Nên 02 tài sản này không phải tài sản của bà và ông L1 mà là của bà Q45. Ngày 27/9/2022 bà đã nộp đơn phản tố trình bày nội dung này, đơn phản tố bà không nộp tài liệu kèm theo về giấy bà viết nhận tiền của bà Q45. Đơn phản tố bà nộp kèm 01 Vi bằng chứng minh ông L1 vẫn liên lạc được với bà thông qua bà giúp việc và các con, ông L1 nói là không thể liên lạc được với bà là không đúng. Nay với đơn phản tố bà yêu cầu tòa án triệu tập Q45 đến Tòa, thu thập thêm tài liệu chứng cứ trong két của vợ chồng ông bà tại nhà chung ở KT13 để chứng minh tài sản này không phải tài sản của vợ chồng bà. Ngoài trình bày trên, bà không có tài liệu gì để xuất trình.

Về việc ký 02 hợp đồng ủy quyền ông bà hoàn toàn tự nguyện, ông L1 ủy quyền định đoạt cho bà toàn bộ 02 lô đất tại BĐ23 từ tháng 9/2021 đến tận tháng 12/2021 bà mới chuyển nhượng, nếu ông L1 không đồng ý ủy quyền tại sao không gặp bà để nói mà chỉ đến khi bà chuyển nhượng rồi mới nộp đơn đi khắp nơi, ông L1 là vì động cơ mục đích muốn chiếm đoạt tài sản của em gái bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 để ông L1 có cơ hội chiếm đoạt tài sản của em gái bà.

Vào tháng 9/2021 có người muốn mua miếng đất LK2- 11 và LK2- 12 Khu đô thị LV44, BĐ23. Bà có thông báo cho ông L1 biết. Vì dịch bùng phát nên bà bảo ông L1 làm ủy quyền cho bà để 1 mình bà bay vào ký bán cho đỡ lo đi lại dịch bệnh. Ông L1 đồng ý và đi làm thủ tục cùng bà. Sau đó người mua không mua, đến 19/12/2021 có người mua hẹn bà ngày 27/12/2021 vào làm thủ tục. Bà có thông báo với chồng bà. Đến ngày 21/02/2022 họ được văn phòng đăng ký đất đai thành phố QN22 gọi lên để trả lại hồ sơ với lý do có đơn ngăn chặn của ông L1, bà không hiểu chuyện như nào. Vì bà không nhận được bất cứ thông báo nào từ chồng bà ông NCL1 và thông báo nào từ cơ quan chính quyền. Đề nghị Tòa án xem xét vì bà không hề giấu và có ý định chiếm đoạt tài sản như trong đơn nêu ra. Tài sản bà đều công khai mua bán với chồng bà và có sự đồng ý của chồng bà. Giờ bà đã bán, đã làm thủ tục công chứng cho người mua, đã nhận đủ tiền của người mua.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà và bà T4 là hoàn toàn tự nguyện mua bán, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật, tài sản

chuyển nhượng mang tên bà nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T4 là đúng các quy định của pháp luật. Giá tiền chuyển nhượng là 404 hay 440 triệu gì đó bà không nhớ chính xác, bà là người nhận tiền mặt trực tiếp từ bà T4, nhưng nhận tại Ngân hàng, bà nhận tiền xong bay về Hà Nội thì 1-2 ngày sau bà trả em gái bà toàn bộ số tiền bán. Bà có viết giấy nhận tiền của bà T4, bà T4 giữ. Số tiền em bà đưa bà 3.278.000.000 đồng nhờ bà mua đất hộ, bà mua 02 lô này mỗi lô hơn 1 tỷ, bao nhiêu bà không nhớ chính xác, số tiền còn lại bà mua thêm chỗ khác cho em bà. Do em bà cần tiền mặt gấp, có khách muốn mua, nên em bà đồng ý bán với giá hơn 400 triệu đồng. Đến nay bà không có tài liệu nào chứng minh giá tiền bà chuyển nhượng cho bà T4 chính xác là bao nhiêu, bà chỉ nhớ là bán hơn 400 triệu đồng. Nếu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà cũng đồng ý lấy giá của hợp đồng chuyển nhượng để giải quyết, việc chuyển nhượng có lỗi thì là lỗi của bà và ông L1 cùng phải chịu trách nhiệm, vì ông L1 ủy quyền xong thì bà mới bán được.

Nay bà có ý kiến đề nghị Tòa án làm rõ nguồn tiền mua đất do bà P2 đứng hộ tên bà TTLQ45; Đề nghị Tòa án triệu tập bà Q45 đến Tòa để làm rõ nội dung này để tránh xâm phạm quyền lợi của bà Q45; Việc GCNQSD đất của bà P2 lô đất LK2-11, sau khi ký hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng LVT11 xong thì Văn phòng công chứng LVT11 đóng cộp dấu *Giao dịch hoàn thành* lên Giấy chứng nhận, giờ rất khó để hủy hợp đồng vì có đi làm việc gì thì cũng không làm gì được với con dấu của Văn phòng công chứng LVT11 đóng lên Giấy chứng nhận, vì văn phòng đăng ký đất đai mới có quyền sửa đổi, bổ sung, đính chính hoặc ghi chú vào Giấy chứng nhận đó, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để giả sử có hủy giao dịch thì GCNQSD đất đó cũng không thể dùng được. Bà đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa để làm rõ những nội dung trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Q6, ông H5 là người đại diện theo ủy quyền của bà LTLT4 thống nhất trình bày:

Ngày 27/12/2021 bà LTLT4 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất LK2-11 của bà TTP2 và ông NCL1, ông L1 đã ủy quyền định đoạt cho bà P2 bằng Hợp đồng ủy quyền số 4550 ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7. Việc hai bên giao dịch là tự nguyện, chủ thể ký hợp đồng đảm bảo đúng quy định vì hợp đồng ủy quyền vẫn đang có hiệu lực pháp luật, giá tiền chuyển nhượng bà Q6, ông H5 thấy ghi tại hợp đồng là 404.000.000 đồng, còn thực tế như thế nào thì ông bà không được bà T4 thông tin, có giấy biên nhận nhận tiền của bà P2 hay không ông bà không rõ, đến nay không có tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền thực giao, số tiền thực mua bán khi chuyển nhượng lô đất này để xuất trình cho Tòa án. Với hợp đồng ủy quyền của ông L1 cho bà P2 và Hợp đồng chuyển nhượng đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bà T4 nhận chuyển

nhượng đất có ký công chứng nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật, hợp đồng không rơi vào trường hợp vô hiệu theo Điều 122 của BLDS 2015, việc sang tên sổ chỉ là thủ tục hành chính như luật sư của nguyên đơn cho rằng phải sang tên sổ xong mới có hiệu lực, nên bà Q6, ông H5 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Giả sử phải hủy hợp đồng chuyển nhượng bà T4 đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Lấy giá trị định giá ngày 07/7/2022 đối với quyền sử dụng đất, và lấy giá chuyển nhượng từ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P2 và bà T4 để xem xét giải quyết, bà T4 đề nghị Tòa án buộc bà P2 ông L1 phải hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền chênh lệch này cho bà T4, ngoài việc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

- *Văn phòng công chứng PX7 trình bày quan điểm:* Ngày 06/9/2021 ông NCL1 cùng vợ là bà TTP2 đã cung cấp các giấy tờ liên quan theo quy định và yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền để thực hiện các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất: Lô số LK2-11 và Lô số LK2-12 cùng địa chỉ tại Khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BĐ23.

Tại thời điểm công chứng, ông NCL1 và bà TTP2 đã thỏa thuận giao kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và tự nguyện.

Công chứng viên của VPCC PX7 đã tiến hành công chứng và ban hành Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4549.2021/HĐUQ ngày 06/9/2021 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550.2021/HĐUQ ngày 06/9/2021 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- *Văn phòng công chứng LVT11 trình bày quan điểm:* Văn phòng công chứng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTP2 và bà LTLT4 đúng quy định pháp luật.

Ông L1 có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của VPCC LVT11 thì Văn phòng công chứng không đồng ý vì VPCC đã làm đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, VPCC không có lỗi, không chịu trách nhiệm đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Theo kết quả định giá ngày 15/8/2023 của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm thì giá trị 1m² đất là 22.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL17, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NCL1 đối với bà TTP2 về việc yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội.

2. Xác định ông NCL1 đơn phương chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội từ ngày Tòa án thụ lý vụ án 19/01/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NCL1 với bà TTP2 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11, địa chỉ số 04 đường NTH41, phường LHP42, thành phố QN22, tỉnh BD23 giữa bên chuyển nhượng ông NCL1, bà TTP2 (Ông NCL1 đã ủy quyền cho bà TTP2 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550) với bên nhận chuyển nhượng là bà LTLT4 là vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11, địa chỉ số 04 đường NTH41, phường LHP42, thành phố QN22, tỉnh BD23 giữa bên chuyển nhượng ông NCL1, bà TTP2 (Ông NCL1 đã ủy quyền cho bà TTP2 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550) và bên nhận chuyển nhượng bà LTLT4 là vô hiệu.

5. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà TTP2 phải trả lại bà LTLT4 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 404.000.000 đồng.

+ Buộc bà LTLT4 phải trả lại bà TTP2, ông NCL1 thửa đất số LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

+ Buộc bà TTP2 phải bồi thường cho bà LTLT4 số tiền thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 1.818.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà TTP2 phải thanh toán trả bà LTLT4 là 2.222.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Không chấp nhận Đơn phản tố nộp ngày 27/9/2022 của bà TTP2 về việc bà TTLQ45 góp vốn mua 02 thửa đất LK2-11 và LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23. Dành quyền khởi kiện cho bà TTP2 trong 1 vụ án khác nếu có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2022 bị đơn bà TTP2 kháng cáo toàn bộ bản án số 135/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân huyện GL17 và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng nghiêm trọng không thể khắc phục được trong phiên tòa phúc thẩm. Đưa bà TTLQ45 vào tham gia tố tụng để đảm bảo đúng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Quyên.

Ngày 11/10/2022 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà LTLT4: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân huyện GL17 và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm: xem xét giải quyết toàn bộ bản án sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà BTTH3 là người đại diện theo ủy quyền của bà TTP2 có đơn đề nghị định giá lại tài sản là 02 thửa đất LK2-11 và LK2-12 tại địa chỉ: Khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành uỷ thác thu thập chứng cứ cho Toà án nhân dân tỉnh BD23 định giá theo yêu cầu của đương sự. Theo kết quả định giá ngày 15/8/2023 của Hội đồng định giá thì giá trị 1m² đất là 17.000.000 đồng.

Ngày 03/10/2023 ông NCL1 và đơn xin hoãn phiên tòa có đơn khiếu nại kết quả định giá. Ngày 13/10/2023 ông L1 có lời khai cần thời gian để thoả thuận với bà P2 và trình bày ý kiến về kết quả định giá sau.

Ngày 19/10/2023 bà BTTH3 đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà TTP2 giao nộp biên bản thoả thuận giữa bà TTP2, ông NCL1, ông NDH5 là đại diện theo uỷ quyền của bà LTLT4; Ngày 20/10/2023 ông NDH5 nộp đơn đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự, nội dung các đương sự thoả thuận như sau:

1. Ông NCL1 và bà TTP2 đồng ý huỷ Hợp đồng hợp đồng uỷ quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L1 và bà P2.

- Ông NCL1 chấp thuận và đồng ý để bà TTP2 đã sử dụng Hợp đồng uỷ quyền số 4550.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Trên căn cứ của Hợp đồng uỷ quyền này bà TTP2 đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Ngay khi toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định công nhận sự thoả

thuận này bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

- Bà TTP2 đồng ý giữ nguyên Hợp đồng uỷ quyền số 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Trên căn cứ của hợp đồng uỷ quyền này bà TTP2 đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Ngay khi toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định công nhận sự thoả thuận này bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

Bà TTP2 đồng ý huỷ hợp đồng hợp đồng uỷ quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L1 và bà P2. Bà P2 cam kết thực hiện chia tài sản này là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên đồng ý giải quyết liên quan đến các tài sản khác giữa ông L1 với bà P2.

3. Đại diện cho bà LTLT4 - ông NDH5 đồng ý nhận sự thoả thuận của ông NCL1 và bà TTP2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Ngay khi toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định công nhận sự thoả thuận này bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, có Đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận sự thoả thuận trên của các đương sự và không đề nghị HĐXX xem xét các yêu cầu kháng cáo khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà P2; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T4;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL17, thành phố Hà Nội theo hướng công nhận thỏa thuận của các đương sự;

- Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên toà; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của bà TTP2, bà LTLT4 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, do vậy hợp lệ về hình thức.

- Việc ủy quyền tham gia tố tụng và những người được ủy quyền có mặt theo đúng quy định của pháp luật.

- Những người tham gia tố tụng khác đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà TTP2 về hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng nghiêm trọng không thể khắc phục được trong phiên toà phúc thẩm và đưa bà TTLQ45 vào tham gia tố tụng để đảm bảo đúng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Quyên.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà LTLT4: giải quyết lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông NCL1 và bà TTP2 kết hôn với nhau năm 2002, vợ chồng sống hạnh phúc với nhau đến ngày 02/10/2021 thì có mâu thuẫn. Ông L1 và bà P2 sống ly thân mỗi người ở một nơi.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng ông L1 có tài sản chung, trong đó có 02 lô đất tại:

- Lô số LK2-11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028479, số vào sổ cấp GCN: CS 03493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD23 cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà TTP2.

- Lô số LK2-12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028478, số vào sổ cấp GCN: CS 03492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BD23 cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà TTP2.

Để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 06/9/2021, ông L1 đã ký 02 hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng PX7, địa chỉ: Số 196 LD33, phường ND34, quận HBT35, Hà Nội, để ủy quyền cho bà TTP2 về việc toàn quyền thực hiện các công việc liên quan 02 thửa đất trên.

Về nội dung 02 hợp đồng ủy quyền về cơ bản giống nhau. Ông L1 giao cho bà TTP2 toàn quyền thực hiện các giao dịch về hai thửa đất. Việc ủy quyền này không có thù lao. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Do có bất đồng và không liên lạc được với bà P2 nên ngày 17/12/2021 ông L1 đã đến Văn phòng công chứng PX7 đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền và đề nghị Văn phòng công chứng PX7 thông báo cho bà P2 là ông sẽ làm thủ tục hủy bỏ 2 hợp đồng ủy quyền, ngày 21/12/2021 ông L1 gửi toàn bộ đơn ngăn chặn của ông đến các cơ quan có thẩm quyền gồm Văn phòng đăng ký đất đai QN22, Sở Tư pháp BD23, Sở TN&MT tỉnh BD23, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BD23, Sở Tư pháp Hà Nội, Văn phòng công chứng PX7. Ngày 23/12/2021, các cơ quan trên đều nhận được văn bản của ông L1.

Ngày 27/12/2021 bà P2 chuyển nhượng được 01 lô đất LK2-11 cho bà LTLT4, sau này ông L1 mới biết bà P2 chuyển nhượng.

Ngày 18/12/2021, ông L1 đã làm đơn đề nghị ngăn chặn thông báo về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng lập ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7 nêu trên gửi: bà TTP2, Văn phòng công chứng PX7, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội (để gửi tới các Phòng/Văn phòng công chứng tại Hà Nội), Sở Tư pháp tỉnh BD23 (để gửi tới các Phòng/Văn phòng công chứng tại BD23), Sở Tài nguyên và Môi trường BD23, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BD23, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP QN22 – là người nhận ủy quyền và bên thứ ba có thể liên quan, để ông thực hiện việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định.

Ông L1 đề nghị Tòa án tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7. Ngày 10/5/2022 tại phiên đối chất, ông L1 biết việc bà P2 chuyển nhượng 01 lô cho bà

T4 nên ông L1 có yêu cầu Hủy 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TTP2 và bà LTLT4 đối với thửa số LK2-11 khu đô thị mới LV44.

Bà TTP2 xác nhận việc ký 02 hợp đồng ủy quyền trên do hai vợ chồng hoàn toàn tự nguyện, ông L1 ủy quyền định đoạt cho bà toàn bộ 02 lô đất tại BD23 từ tháng 9/2021 đến tháng 12/2021 bà P2 mới chuyển nhượng, việc chuyển nhượng ông L1 có biết. Bà P2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1.

Bà LTLT4 xác nhận: Ngày 27/12/2021 bà LTLT4 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất LK2-11 của bà TTP2 và ông NCL1, ông L1 đã ủy quyền định đoạt cho bà P2 bằng Hợp đồng ủy quyền số 4550 ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7. Việc hai bên giao dịch là tự nguyện, chủ thể ký hợp đồng đảm bảo đúng quy định nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trường hợp phải hủy hợp đồng chuyển nhượng bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Lấy giá trị định giá ngày 07/7/2022 đối với quyền sử dụng đất, và lấy giá chuyển nhượng từ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P2 và bà để xem xét giải quyết và đề nghị Tòa án buộc bà P2 ông L1 phải hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền chênh lệch này cho bà, ngoài việc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Các bên đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến lời khai của mình.

Tại cấp phúc thẩm các bên đương sự ông NCL1, bà TTP2 và bà LTLT4 đã thống nhất được cách giải quyết vụ án cụ thể:

1. Ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L1 và bà P2.

- Ông NCL1 đồng ý chấp thuận việc bà TTP2 sử dụng hợp đồng ủy quyền số 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Trên căn cứ của hợp đồng ủy quyền này bà TTP2 đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

2. Bà TTP2 đồng ý giữ nguyên Hợp đồng ủy quyền số 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Trên căn cứ của hợp đồng ủy quyền này bà TTP2 đã công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường

TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Ngay khi Toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định công nhận sự thoả thuận này bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

3. Bà TTP2 đồng ý huỷ hợp đồng hợp đồng uỷ quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông L1 và bà P2. Bà P2 cam kết thực hiện chia tài sản này là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên đồng ý giải quyết liên quan đến các tài sản khác giữa ông L1 với bà P2.

4. Đại diện cho bà LTLT4 - ông NDH5 đồng ý nhận sự thoả thuận của ông NCL1 và bà TTP2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Ngay khi toà án cấp phúc thẩm ban hành quyết định công nhận sự thoả thuận này bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23. Bà T4 không yêu cầu ông L1 bà P2 phải trả số tiền chênh lệch mà cấp sơ thẩm đã tuyên là 2.222.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy thoả thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên cần xem xét công nhận những thoả thuận sau:

1. Ông NCL1 và bà TTP2 đồng ý huỷ hợp đồng hợp đồng uỷ quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

2. Ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất không huỷ hợp đồng hợp đồng uỷ quyền số 4550.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23. Ông NCL1 chấp thuận để bà TTP2 sử dụng hợp đồng uỷ quyền số 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Trên căn cứ của hợp đồng uỷ quyền này bà TTP2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021.

- Đại diện cho bà LTLT4 - ông NDH5, ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất bà LTLT4 được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

Không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

** Đối với yêu cầu kháng cáo khác của bà TTP2 và bà LTLT4:*

Xét tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất được cách giải quyết vụ án nên những yêu cầu kháng cáo khác đương sự không đề nghị giải quyết nên không xét.

** Đối với việc người đại diện bà P2 đề nghị Tòa án buộc Văn phòng công chứng LVT11 đóng dấu Giao dịch hoàn thành vào Sổ đỏ:* Nếu các bên có tranh chấp về thủ tục công chứng thì có quyền khởi kiện Văn phòng công chứng LVT11 trong 1 vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà TTP2, bà LTLT4 và sửa bản án sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL17, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà TTP2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Ông NCL1 không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án nên bà TTP2, bà LTLT4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 39, Điều 68, 70, 147, 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 500, 501, 502, 503, 562, khoản 1 Điều 565, khoản 1 Điều 569 BLDS 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 55 của Luật công chứng năm 2014;

- Điểm 2.4 phần 2 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của TANDTC về giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà TTP2, bà LTLT4.

2- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện GL17, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NCL1 đối với bà TTP2.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của ông NCL1, bà TTP2, bà LTLT4 như sau:

+ Ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất huỷ Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-12 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

+ Ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất giữ nguyên Hợp đồng ủy quyền số 4550.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội đối với thửa đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23; Ông NCL1 đồng ý để bà TTP2 sử dụng hợp đồng ủy quyền số 4550.2021/HĐUQ ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng PX7, thành phố Hà Nội. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền này bà TTP2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 cho bà LTLT4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021.

+ Bà LTLT4, ông NCL1 và bà TTP2 thống nhất bà LTLT4 được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng LVT11. Bà LTLT4 được toàn quyền nộp các tài liệu hồ sơ liên quan để đăng ký biến động sang tên bà LTLT4 sử dụng định đoạt Lô đất LK2-11 khu đô thị mới LV44, phường TQD46, thành phố QN22, tỉnh BD23.

- Không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

- Không chấp nhận các yêu cầu khác của đương sự.

3- Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà TTP2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

+ Hoàn trả ông NCL1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0073047 ngày 19/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL17, Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm:

+ Hoàn trả bà TTP2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0073540 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL17, thành phố Hà Nội.

+ Hoàn trả bà LTLT4 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0073570 ngày 19/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL17, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện GL17;
- Chi cục THADS huyện GL17;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA