

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 24- 02-2022

V/v: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đ.M.H

Các Thẩm phán: Ông Đ.N.L

Bà Đ.M.C.Y.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan - Thư ký TAND Thành phố H.N.

- Đại diện VKSND TP H.N: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên .

Ngày 24/02/2022, tại trụ sở TAND Thành phố H.N, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 433/2021/TLPT-DS ngày 29/11/2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS - ST ngày 19/10/2021 của Toà án nhân dân quận Nam T.L, Thành phố H.N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐ-PT ngày 04/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà P.T, sinh năm 1972. Trú tại: Thôn Đoàn Kết, xã Dị Nậu, huyện T.T, H.N. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn gồm các Luật sư: Trần Đại Phong, Nguyễn Ngọc Nghị, Trần Văn Hiếu - Công ty luật TNHH Khang Thái. Địa chỉ: P906, tòa nhà CT4-1, khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam T.L, H.N. Có mặt Luật sư Hiếu, Luật sư Phong.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng T.L. Địa chỉ trụ sở: Số 24A, khu nhà ở bán X1, Khu liên cơ quan, phường Cầu Diễn, quận Nam T.L, H.N. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Q - Trưởng Văn phòng. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Ngọc Hoàng, sinh năm 1974 – Chuyên viên pháp lý của Văn phòng công chứng T.L . Vắng mặt- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Th., sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 203 nhà A7 – Tập thể Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa, H.N. Hiện cư trú tại: 1A, B4 tập thể Học Viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, H.N. Có mặt.

3.2. Ông H, sinh năm 1965;

3.3. Chị V, sinh năm 1992.

Cùng Trú tại: Thôn Đoàn Kết, xã Dị Nậu, huyện T.T, H.N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, chị Việt là bà P.T (Bà T đồng thời là nguyên đơn). Có mặt người đại diện theo ủy quyền.

3.4. Ông Q, sinh năm 1974 – Công chứng viên Văn phòng công chứng T.L. Địa chỉ: Số 24A, khu nhà ở bán X1, Khu liên cơ quan, phường Cầu Diễn, quận Nam T.L, H.N. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà P.T là nguyên đơn. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án, tại cấp sơ thẩm:

1. Nguyên đơn - bà T trình bày:

Ngày 29/7/2011, bà T cùng chồng là ông H và con là chị Việt ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 488/2011/HĐUQ, quyền số 01TP/CC -SCC/HĐGD (*Sau đây viết tắt là: HĐUQ số 488/2011/HĐUQ*) tại Văn phòng công chứng T.L với ông Th.. Với nội dung: Ông Thụy được ủy quyền quản lý và sử dụng thửa đất và tài sản trên đất, toàn quyền bán tài sản trên theo quy định của pháp luật tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số: 00; diện tích 910m², mục đích sử dụng đất: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (*Sau đây viết tắt là: thửa đất 910m²*); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 502891 (*Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số AB 502891*) do UBND huyện T.T, cấp ngày 28/12/2005 **mang tên Hộ ông Đỗ Như Hải và vợ P.T** tại địa chỉ: Khu Đồng Mục, xã Dị Nậu, huyện T.T, Hà Tây (*nay là H.N*). Tại thời điểm công chứng, ông Q là công chứng viên Văn phòng công chứng T.L đã không giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ pháp lý phát sinh từ việc ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ, nội dung ủy quyền quy định tại Điều 2: “*Bên A được toàn quyền bán tài sản trên theo quy định của pháp luật*” là vi phạm Điều 114 Luật Đất đai năm 2003 vì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất không có quyền bán tài sản là quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm. Như vậy, lời chứng của công chứng viên Quang là không đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung của HĐUQ số 488/2011/HĐUQ là vi phạm quy định của pháp luật, cụ thể vi phạm quy định của Luật Đất đai 2003 và Bộ luật dân sự 2005.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên: HĐUQ số 488/2011/HĐUQ ngày 29/07/2011 vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của luật; không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Bị đơn - Văn phòng công chứng T.L (sau đây viết tắt là: VPCCTL) trình bày:

Ngày 29/7/2011, bà T đến Văn phòng yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc quản lý, sử dụng và bán tài sản trên đất được ủy quyền. Bà T đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng gồm: Phiếu yêu cầu; bản photo (*được đối chiếu với bản chính tại thời điểm thực hiện công chứng*) Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T, ông H và chị Việt, Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Thụy; Giấy chứng nhận kinh doanh, GCNQSDĐ số AB 502891. Bên ủy quyền là: Ông H, bà T và chị Việt. Bên được ủy quyền là ông Thụy. Trên cơ sở yêu cầu công chứng và hồ sơ yêu cầu công chứng đã tiếp nhận thì VPCCTL nhận thấy đây là trường hợp ủy quyền và được ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 29/7/2011 VPCCTL đã soạn tH in dự tH Hợp đồng cho hai bên tự đọc nội dung; các bên thống nhất, đồng ý về nội dung trong dự tH Hợp đồng ủy quyền. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý sau khi ký Hợp đồng ủy quyền cho các bên và các bên vẫn giữ nguyên quan điểm;

Công chứng viên đã in 04 bản Hợp đồng ủy quyền và hướng dẫn các bên ký vào từng trang; ký, ghi rõ họ tên, điểm chỉ vào trang 4 của 04 Hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền đã được các bên và công chứng viên ký chứng nhận, nhân viên của Văn phòng điền thông tin Hợp đồng ủy quyền vào Sổ công chứng Hợp đồng ủy quyền, số công chứng của Hợp đồng ủy quyền là: 488/2011/HĐUQ; Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011. Sau đó, Văn phòng đã thực hiện đóng dấu và phát hành văn bản công chứng theo quy định. Các bên đã cung cấp cho công chứng viên về tính pháp lý của tài sản trên đất, các bên cũng mong muốn trong Hợp đồng phải thể hiện việc bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền bán tài sản trên đất theo đúng quy định của pháp luật. Khẳng định: Việc công chứng HĐUQ số 488/2011/HĐUQ đã được công chứng viên VPCCTL thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong khi soạn tH HĐUQ số 488/2011/HĐUQ, đã phát sinh sơ suất như sau: tại phần nội dung ủy quyền ghi: *“Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật”*. Ở đây đáng lẽ theo thỏa thuận cùng thông tin về hiện trạng tài sản trên đất mà các bên cung cấp và đã được công chứng viên giải thích về điều kiện để được bán tài sản trên đất, thì khi soạn tH hợp đồng ủy quyền phải thể hiện rõ và đầy đủ là: *“Toàn quyền bán tài sản trên đất theo những quy định của pháp luật”* nhưng do sơ suất khi đánh máy chỉ thể hiện: *“Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật”*, như vậy là thiếu từ *“đất”* khi đánh máy.

Nay, bà T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐUQ số 488/2011/HĐUQ vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; VPCCTL do sơ suất trong khi đánh máy đã soạn thiếu từ *“đất”*, dẫn tới việc bà T cho rằng bên được ủy quyền được quyền bán tài sản trên, tức là được quyền bán quyền sử dụng đất. VPCCTL khi nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng, đã xác định: Quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T là thuộc

trường hợp không được quyền chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai. VPCCTL khẳng định đã biết và hiểu rõ quy định của pháp luật về đất đai, không cố tình soạn tH để thể hiện việc bên được ủy quyền có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi soạn tH hợp đồng ủy quyền, VPCCTL đã thể hiện việc bên ủy quyền được “*Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật*”. Tài sản trên trong Hợp đồng ủy quyền là tài sản trên đất khi các bên hoàn tất thủ tục đăng ký tài sản trên đất theo đúng quy định của pháp luật. Đó cũng là yêu cầu của các bên khi cung cấp cho VPCCTL về hiện trạng và tính pháp lý của tài sản trên đất.

VPCCTL thừa nhận có sơ suất là đã ghi thiếu từ “*đất*” khi soạn tH Hợp đồng. Nhưng bản chất các bên đều hiểu là bên ủy quyền chỉ được bán tài sản trên đất, khi đã hoàn tất thủ tục đăng ký tài sản trên đất theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời khẳng định hiểu rất rõ Luật đất đai 2003, quy định của luật công chứng, nghiệp vụ công chứng và đã giải thích đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các bên khi ký hợp đồng ủy quyền. Việc thực hiện công chứng HĐUQ số 488/2011/HĐUQ là đúng với quy định của pháp luật. Về mặt chủ quan VPCCTL không công chứng HĐUQ số 488/2011/HĐUQ khi biết việc công chứng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và chỉ đồng ý hủy bỏ HĐUQ số 488/2011/HĐUQ, khi bà T có đơn yêu cầu Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, theo quy định tại Điều 588 Bộ luật dân sự 2005; Tuyên bố HĐUQ số 488/2011/HĐUQ hết hiệu lực theo quy định tại Điều 582 Bộ luật dân sự 2005.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. *Công chứng viên Q* đồng thời là người đại diện theo pháp luật của VPCCTL thống nhất quan điểm trình bày của bị đơn -VPCCTL.

3.2. *Ông Th. trình bày:* Ngày 29/7/2011 ông có cho vợ chồng ông H - bà T vay 3.000.000.000 (*Ba tỷ*) đồng trong thời hạn 02 tháng. Để cam kết khoản vay đó thì ông H - bà T ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ. Mục đích là ràng buộc và đảm bảo việc ông H và bà T trả số tiền 3.000.000.000 (*Ba tỷ*) đồng ông đã cho vay . Tuy nhiên đến nay ông H và bà T vẫn chưa trả số tiền đã vay. Tại Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền có nêu: Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực kể từ ngày công chứng cho nên hợp đồng ủy quyền này không thể hết hiệu lực được. Chỉ hết hiệu lực khi cả hai bên cùng đồng ý ký hủy hợp đồng ủy quyền. Ông H và bà T không thể đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền, đây là hành vi trái với đạo đức xã hội. Theo ông, ông H và bà T đề nghị Tòa án tuyên bố HĐUQ số 488/2011/ HĐUQ vô hiệu là hành vi cấu kết với VPCCTL đại diện là ông Quang để chiếm đoạt số tiền của ông đã cho vợ chồng ông H-bà T vay. Do đó, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H - bà T.

3.3. *Ông H và chị Việt* thống nhất quan điểm trình bày của nguyên đơn – bà P.T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS - ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam T.L, Thành phố H.N đã xử và quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.T về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 488/2011/HĐUQ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 29/7/2011 tại Văn phòng Công chứng T.L vô hiệu.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 19/10/2021 bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố HĐUQ số 488/2011/HĐUQ vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo do che giấu giao dịch khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Hiếu phát biểu tranh luận:

Nhất trí với phần bản án sơ thẩm xác định: Bà T khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện; bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn khởi kiện bà T đề nghị tuyên HĐUQ số 488/2011/HĐUQ vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; quá trình giải quyết bà T, có trình bày thêm lý do vô hiệu là do giả tạo; cấp sơ thẩm nhận định lý do giả tạo là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là không đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xác định HĐUQ số 488/2011/HĐUQ nêu bên B có “*toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật*” thì cụm từ “*bán tài sản trên*” có nghĩa là bán quyền sử dụng thửa đất 910m² là vi phạm Điều 114 Luật đất đai năm 2003, là vi phạm điều cấm của pháp luật. HĐUQ số 488/2011/HĐUQ thực chất là che giấu giao dịch bảo đảm nghĩa vụ trả tiền mà bà T đã vay của ông Thụy nên là giả tạo. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nếu cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng thì hủy bản án sơ thẩm. Trường hợp vi phạm tố tụng được khác phục thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Luật sư Phong bổ sung tranh luận: Nhất trí toàn bộ luận cứ của Luật sư Hiếu; bổ sung thêm: Việc bà T vay 3 tỷ đồng của ông Thụy theo lãi suất thỏa thuận là có thật. HĐUQ số 488/2011/HĐUQ nhằm bảo đảm việc bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Thụy, chứ không phải ủy quyền cho ông Thụy “*bán tài sản trên đất*” như VPCCTL đã thừa nhận nên là giả tạo.

Bà T nhất trí với toàn bộ luận cứ tranh luận của các Luật sư; bổ sung thêm: Mặc dù có vay 3 tỷ đồng của ông Thụy theo lãi suất thỏa thuận nhưng chưa trả là có thật. Việc ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ nhằm cho ông Thụy tin tưởng chứ không phải ủy quyền cho ông Thụy “*bán tài sản trên đất*”; thừa nhận ngày 14/01/2012, vợ chồng bà có ký “*Biên bản bàn giao quyền thuê lô đất 910m² và toàn bộ tài sản gắn trên lô đất gồm cây xăng, nhà 3 tầng, nhà xưởng*” nhưng thực tế không trực tiếp giao tài sản cho ông Thụy. Nay bà được biết tài sản trên thửa đất 910m² đã bán cho người

tên là Hùng nhưng tại phiên tòa bà không có chứng cứ chứng minh, sau này bà sẽ tìm chứng cứ chứng minh sau. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo đề nghị của các Luật sư.

Ông Thụy trình bày: Thừa nhận bà T đã vay 3 tỷ đồng của ông, lãi suất thỏa thuận nhưng chưa trả. Việc ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ là do các bên hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông; giữa ông và bà T đã ký “*Biên bản bàn giao quyền thuê lô đất 910m² và toàn bộ tài sản gắn trên lô đất gồm cây xăng, nhà 3 tầng, nhà xưởng*” nhưng không trực tiếp giao tài sản cho ông và thực tế ông chưa được quản lý nên không có việc ông “bán tài sản trên đất” hay “bán quyền sử dụng đất”. Do vậy bản án sơ thẩm không tuyên HĐUQ số 488/2011/HĐUQ vô hiệu là đúng nên ông không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa không gửi văn bản trình bày ý kiến với cấp phúc thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên VKSND Thành phố H.N tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm; thư ký và các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định;

Một số đương sự vắng mặt, nhưng Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt họ là đúng pháp luật. Vì : Bị đơn vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt; ông H, chị Việt vắng mặt nhưng có bà T là đại diện theo ủy quyền có mặt; ông Quang không kháng cáo, được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 3 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng.

Về nội dung: Do chưa làm rõ được hiện ai là người quản lý sử dụng thửa đất 910m² và các tài sản trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS - ST ngày 19/10/2021, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn luật định.

[2]. Về Nội dung:

2.1. Những vấn đề người kháng cáo nhất trí với cấp sơ thẩm, không đề nghị xem xét lại: Cấp sơ thẩm xác định người khởi kiện trong thời hạn khởi kiện; nguyên đơn không đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Xét HĐUQ số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011. **Hội đồng xét xử xét thấy:**

- Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản, có công chứng tại VPCCTL, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, tại thời điểm ký kết. Bên ủy quyền (bên A) là ông H, bà P.T và cháu V (*con của ông H, bà T*) với Bên được ủy quyền (Bên B) là ông Th. có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;

- Về nội dung: Tại Điều 1 về căn cứ ủy quyền: Bên A là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 910m² tại địa chỉ: Khu Đồng Mục, xã Dị Nậu, huyện T.T, Hà Tây (nay là Thành phố H.N) GCNQSDĐ số AB 502891 do UBND huyện T.T, cấp ngày 28/12/2005 cho Hộ ông Đỗ Như Hải vợ là bà P.T. Hiện trạng về thửa đất cụ thể như sau: Diện tích 910 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 910 m², Sử dụng chung: Không m². Mục đích sử dụng đất: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Thời hạn sử dụng từ 31/12/2003 đến 31/12/2033. Nguồn gốc sử dụng: **Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.**

Tại Điều 2 về Nội dung ủy quyền: Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc như sau:

“- Toàn quyền quản lý và sử dụng thửa đất và tài sản trên đất tại Điều 1 nêu trên.

- Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật. Các điều kiện bán do bên B tự quyết định đối với tài sản trên thửa đất nêu tại Điều 1 mà bên A không khiếu nại hay thắc mắc bất cứ một điều gì.”

Bà T cho rằng HĐUQ số 488/2011/HĐUQ đã vi phạm điều cấm của pháp luật vì trong Hợp đồng có nội dung bên B có *“toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật”*. Theo bà T hiểu thì cụm từ *“bán tài sản trên”* có nghĩa là bán quyền sử dụng thửa đất 910m²; GCNQSDĐ số AB 502891 là vi phạm Điều 114 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên tại thời điểm ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ thì Luật đất đai năm 2003 quy định:

“Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;*
- b) Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;*
- c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình ...;*
- d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê ...*
- ”*

“Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

....

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, .. các quy định khác của pháp luật;
2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

.....

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất

Tại thời điểm bà T khởi kiện thì Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1.....

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;
- b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;
- c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình
- d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê....;
- đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê
- e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê

Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

....

Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định
 2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
-”

Đối chiếu với các quy định của Luật đất đai đã viện dẫn trên; việc VPCCTL khẳng định quá trình tiến hành công chứng đã giải thích rõ về quyền lợi và nghĩa vụ của các bên và chính cụm từ “... Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật....” tại HĐUQ số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011 đã thể hiện: Các

bên chỉ thỏa thuận: Nếu bán tài sản trên **phải tuân thủ** những quy định của pháp luật. Do đó đủ căn cứ xác định cụm từ “... *Toàn quyền bán tài sản trên theo những quy định của pháp luật...*” tại HĐUQ số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011 không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm; nội dung yêu cầu kháng cáo; quá trình giải quyết phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, có đủ căn cứ xác định: Bên ủy quyền (vợ chồng bà T, chị Việt) và bên được ủy quyền (ông Thụy) đều thừa nhận: Cùng ngày 29/7/2011 các bên đã ký Hợp đồng cho vay và vay tiền, số Công chứng 413/2011/HĐVT tại VPCCTL. Theo đó thì ông Thụy cho vợ chồng bà T - ông H vay 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, lãi suất do các bên tự thỏa thuận. Việc ký HĐUQ số 488/2011/ HĐUQ ngày 29/7/2011 nhằm mục đích đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản tiền mà vợ chồng bà T đã vay của ông Thụy. Tiếp đó, ngày 14/01/2012, vợ chồng bà T với ông Thụy tiếp tục lập “*Biên bản bàn giao quyền thuê lô đất 910m² và toàn bộ tài sản gắn trên lô đất gồm cây xăng, nhà 3 tầng, nhà xưởng*” (Sau đây viết tắt là: Biên bản ngày 14/01/2012) có nội dung: Đến ngày 14/4/2012 nếu bà T, ông H không trả được số tiền đã vay của ông Thụy thì ông Thụy toàn quyền bán tài sản trên lô đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu Đồng Mục, xã Dị Nậu, huyện T.T, H.N và nhượng lại quyền thuê toàn bộ mảnh đất trên.

Như vậy, về ý chí của các bên khi ký HĐUQ số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011 không nhằm che giấu giao dịch vay nợ giữa vợ chồng bà T- ông H với ông Thụy và chính vợ chồng bà T- ông H đã tự nguyện chuyển giao “*quyền thuê lô đất 910m² và toàn bộ tài sản gắn trên lô đất gồm cây xăng, nhà 3 tầng, nhà xưởng*” theo Biên bản ngày 14/01/2012, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông Thụy hoặc một bên thứ ba nào khác. Do đó không có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011 vô hiệu do giả tạo

Với các phân tích nêu trên có đủ cơ sở để xác định: Hợp đồng ủy quyền số 488/2011/HĐUQ ngày 29/7/2011 giữa vợ chồng bà T- ông H và con là chị V với ông Thụy là đúng quy định tại Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015; các bên đã thỏa thuận có hiệu lực kể từ ngày ký. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với quan điểm trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Hiện ông Thụy đã bán tài sản trên thửa đất 910 m² được ủy quyền nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh; ông Thụy không thừa nhận nên không có cơ sở xem xét. Trường hợp nguyên đơn có căn cứ chứng minh ông Thụy bán, giao tài sản trên đất hoặc quyền sử dụng (*quyền thuê*) thửa đất 910 m² trái pháp luật không đúng với thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền số 488; nghĩa là giao hoặc “*bán tài sản trên*” **không đúng** “*theo những quy định của pháp luật*” thì đó là sự kiện pháp lý mà nguyên đơn (*người ủy quyền*) có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết về

việc người được ủy quyền thực hiện không đúng với Nội dung ủy quyền theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm;

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Phùng Thị Bích phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với tạm ứng án phí đã nộp

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 147, 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 116, 117, 121, 404, 562, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- Bà P.T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam T.L, Thành phố H.N. Cụ thể:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.T về việc Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 488/2011/HĐUQ, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 29/7/2011 tại Văn phòng Công chứng T.L vô hiệu.

2. Về án phí:

Bà P.T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009743 ngày 16/10/2020 và số 0033916 ngày 19/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam T.L, Thành phố H.N.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố H.N.;
- Tòa án nhân dân quận Nam T.L;
- Chi cục THADS quận Nam T.L;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đ.M.H

