

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 17/01/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thông

2. Bà Lê Thanh Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 17/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 152/2023/TLDS-ST ngày
27 tháng 3 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số: 5879/2023/QĐ-ST ngày 13/12/2023 và Quyết định hoãn
phiên tòa số 12024/2023/QĐ-ST ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H), sinh năm 1953

Địa chỉ: 500N 95TH ST MIL WAUKEE, WI 53226, Hoa Kỳ

Địa chỉ liên hệ: 57/2N ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1976

Địa chỉ: P, lầu B, Tòa nhà N, số C T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí
Minh (có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ Q, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh P, sinh năm 1970

Địa chỉ: E đường N, phường P, Huyện C, Thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số C đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số C đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1961 (xin vắng mặt)

3. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1966 (xin vắng mặt)

4. Ông Lê Lâm T1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Kim H2, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B N, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ông Lê Công C1, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và tại các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) có ông Nguyễn Xuân H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) là chủ sử dụng, sở hữu đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 60, địa chỉ: E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 971332, vào sổ cấp GCN: CH00230 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/03/2016, đăng ký biến động ngày 23/06/2016, ngày 11/01/2021 và ngày 09/02/2021.

Do tình hình dịch bệnh Covid diễn ra trên toàn thế giới từ cuối năm 2019. Nên việc đi lại giữa Việt Nam với Hoa Kỳ gặp nhiều khó khăn. Chính vì vậy vào cuối năm 2020 bà H liên hệ Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ để lập Hợp đồng ủy quyền cho em gái là bà Lê Thị Mỹ Q theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng nhận. Sau đó bà H có gởi Hợp đồng ủy quyền trên về Việt Nam cho bà Q để thụ ủy và thực hiện các công việc theo nội dung Hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đồng thời bà H giao Bản chính Giấy chứng nhận trên cho bà Q giữ.

Ngày 19/01/2021, bà Q đã được Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung ủy quyền gồm: “*Bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A để quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận tiền cho thuê, cho mượn, (thanh lý, sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho thuê, cho mượn), nhận đặt cọc, bán/chuyển nhượng, quyết định giá bán/chuyển nhượng, nhận tiền bán/chuyển nhượng, tặng cho, bàn giao tài sản (hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc, bán/chuyển nhượng, tặng cho);*

được nộp, bổ sung (nếu có) và nhận hồ sơ kê khai thuế, ký tên trên các tờ khai thuế, đóng các loại thuế, phí, lệ phí liên quan; nộp và nhận hồ sơ xin trích lục các loại giấy tờ có liên quan đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho tôi, căn cứ theo pháp luật hiện hành... 4. Thù lao ủy quyền: Không; 5. Thời hạn ủy quyền: 05 (năm) năm kể từ ngày ký hợp đồng này hoặc chấm dứt theo qui định của pháp luật”

Kể từ ngày bà H ủy quyền cho bà Q đến nay thì theo thông báo miệng của bà Q cho bà H qua điện thoại thì bà Q chưa thực hiện bất cứ công việc nào theo Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Hiện nay bà H đã về Việt Nam và bà Q đã giao lại căn nhà cho bà H cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 971332, vào sổ cấp GCN: CH00230 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/03/2016. Hiện nay, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng, và cư trú trong căn nhà nêu trên. Hợp đồng ủy quyền trên chưa hết thời hạn ủy quyền nhưng bà H không có nhu cầu tiếp tục ủy quyền cho bà Q nữa. Bà H đã nhiều lần liên hệ với bà Q để yêu cầu đến Văn phòng Công chứng Ngô Đức N để hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên nhưng bà Q không chịu đến Văn phòng Công chứng Ngô Đức N và đưa ra nhiều lý do để không chịu ký hủy Hợp đồng ủy quyền.

Do nhà đất tại Thành phố Hồ Chí Minh và nơi ký kết thực hiện Hợp đồng ủy quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh nên bà H lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh làm cơ quan giải quyết tranh chấp Hợp đồng ủy quyền.

Theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q.

Liên quan đến việc bà Q khai về việc nhận tiền cọc để chuyển nhượng nhà đất không nằm trong phạm vi ủy quyền của ông nên ông không có ý kiến.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ Q trình bày: Bà là em cùng cha khác mẹ với bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H). Bà có biết về Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận và số công chứng 000239, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà Lê Thị Mỹ Q.

Ngay khi bà H ủy quyền cho bà ngày 09/12/2020 thì ngày 10/12/2020 bà nhận cọc của bà Y (con của bà T2) không rõ thông tin về việc chuyển nhượng nhà đất số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau đó bà Y lại tiếp tục chuyển tiền mỗi lần vài chục triệu đồng tổng số tiền chuyển thêm là 750.000.000 đồng. Nhưng giấy tờ đất chưa ra tên bà H nên bà T2 yêu cầu phải làm sổ ra tên bà H. Sau đó bà tiếp tục nhận cọc của bà Y (con của bà T2) để chuyển nhượng nhà đất là 500.000.000 đồng. Hai bên có ghi Giấy nhận cọc nhưng không ghi thời gian. Số

tiền cọc đã nhận bà chuyển vào tài khoản của em chị K và 01 người khác (không rõ thông tin) theo chỉ định của bà H. Hai người này bà chưa bao giờ gặp nhưng có trao đổi nói chuyện qua điện thoại và zalo. Tổng số tiền nhận các đợt của bà Y (con bà T2) là 2.450.000.000 đồng.

Sau khi bà H thông báo ủy quyền về cho bà thì bà đã làm việc với luật sư để đi trích lục giấy tờ nhà đất. Sau đó thì giấy tờ nhà đất sai số hộ chiếu của bà H nên bà đã thực hiện việc đính chính trên Giấy chứng nhận. Thời điểm này bà chưa nhận được bản chính Hợp đồng ủy quyền của bà H. Sau đó bà trích lục giấy thuế năm 2018 và trích lục giấy đồng thừa kế ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để làm thủ tục thừa kế cho bà H và đã được cập nhật đăng bộ trên Giấy chứng nhận ngày 09/02/2021.

Ngày 22/02/2021 tức ngày 11 âm lịch tết năm 2021 bà ra công chứng sang tên bà T2 nhưng bà Y là con ruột bà T2 không đến nên không công chứng được. Tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh Bà T2 yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền 5 năm vì không đủ điều kiện đăng bộ. Do đó, ngày 26/02/2021 bà H làm Hợp đồng ủy quyền mới cho bà và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu H3 chứng thực số công chứng 004364 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021.

Vì vậy, việc bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) yêu cầu khởi kiện hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng nhận và đã được chứng thực tại Việt nam theo số công chứng 000239, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện bà không đồng ý. Bà cũng không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 21/9/2023 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có ông Đỗ Thanh T trình bày:

Sau khi tra soát hồ sơ công chứng đang lưu trữ tại Văn phòng C2 (viết tắt “VPCC Ngô Đức N”) của các bên có liên quan tham gia hợp đồng, VPCC Ngô Đức N trình bày như sau:

1/ Vào ngày 19/01/2021, VPCC Ngô Đức N có nhận được yêu cầu công chứng của bà Lê Thị Mỹ Q yêu cầu công chứng viên VPCC Ngô Đức N chứng nhận bà Lê Thị Mỹ Q nhận ủy quyền (thụ ủy) thực hiện một số công việc có liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hồ sơ công chứng được công chứng viên Trần Văn V thụ lý giải quyết; tại thời điểm yêu cầu thụ ủy, nhận thấy:

+ Hợp đồng ủy quyền (do người yêu cầu công chứng cung cấp) đã được Bí thư thứ nhất Nguyễn Duy K1 của Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận ngày 09/12/2020, số công chứng: 1470/2020/HĐUQ; nội dung hợp đồng không phát hiện trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội;

+ Công chứng viên thụ lý hồ sơ công chứng đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục công chứng theo quy định tại Luật công chứng năm 2014 và bà Lê Thị Mỹ Q1 tự đọc lại nội dung hợp đồng, thể hiện ý chí và tự ghi cam kết “Đã đọc và đồng ý, đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền này trước sự chứng kiến của công chứng viên”;

+ Hợp đồng được công chứng viên ghi lời chứng, ký tên vào hợp đồng, cấp số công chứng 000239 và đóng dấu văn bản công chứng, ghi vào sổ công chứng đúng quy định; Việc lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- VPCC Ngô Đức N nhận thấy nội dung hợp đồng ủy quyền nêu trên là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; theo nội dung ủy quyền, bà Lê Thị Mỹ Q là người đại diện do chính bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) chỉ định, lựa chọn nhằm thực hiện một số công việc hợp pháp;

- Việc bà Lê Thị Mỹ Q có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đã yêu cầu công chứng và ký tên vào hợp đồng ủy quyền thể hiện bà Q hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch ủy quyền, nhận làm người đại diện cho bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H); VPCC Ngô Đức N, trong phạm vi trách nhiệm của mình đã thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên đúng theo quy định tại Luật Công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan.

2/ Ngoài vấn đề công chứng việc nhận ủy quyền của Bên được ủy quyền (là bà Lê Thị Mỹ Q), Văn phòng công chứng không có cơ sở để nhận xét, đánh giá năng lực hành vi, việc thể hiện ý chí của Bên ủy quyền - là bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H), cũng như việc thực hiện thủ tục công chứng tại Đ tại Hoa Kỳ;

3/ Vì những lẽ trên, trong phạm vi trách nhiệm của mình đối với phần việc công chứng thụ ủy hợp đồng ủy quyền, Văn phòng công chứng nhận thấy không có cơ sở, căn cứ yêu cầu hủy bỏ văn bản công chứng do Văn phòng C2 chứng nhận, kính đề nghị quý Tòa án nhân dân xem xét giải quyết, xét xử theo quy định của pháp luật.

Ông Đỗ Thanh T có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Kim H2, ông Lê Công C1 thống nhất trình bày:

Các ông bà là con của bà Lê Kim V1 (chết năm 2017) và ông Lê Văn M (chết năm 2010), bà V1 và ông M có 05 người con gồm:

1. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1961
2. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1966
3. Ông Lê Lâm T1, sinh năm 1969
4. Bà Lê Kim H2, sinh năm 1963
5. Ông Lê Công C1, sinh năm 1965

Bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) là con riêng của mẹ các ông bà là bà Lê

Kim V1.

Đổi yêu cầu khởi kiện của bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q về việc T3 hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng nhận và số công chứng 000239 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận các ông bà không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay do bà Lê Kim H2 quản lý, sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện nay đứng tên của bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà H đang giữ giấy tờ bản chính nhà đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dombroe Le Thi H trình bày: Phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q vô hiệu.

Ông H1 trình bày Hợp đồng ủy quyền 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 được lập trước thời điểm cơ quan chức năng cập nhật tên bà H trong Giấy chứng nhận sở hữu. Thực tế, hiện nay bà H đã về Việt Nam sinh sống và đã nhận lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Q nên bà H không có nhu cầu ủy quyền nữa.

Ông Trương Thanh P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị M1 Quyên trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng ủy quyền vẫn còn thời hạn, phía bà Q không vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền. Bà Q không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Bà Q xác nhận đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới tại phiên tòa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thì bà H ủy quyền cho bà Q thực hiện các hành vi ủy quyền đã được liệt kê trong hợp đồng ủy quyền. Việc ủy quyền không có thù lao. Thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Căn cứ phân cấp nhật sang tên bà Lê Thị H ngày 9/2/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 971332, vào sổ cấp GCN: CH00230 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/03/2016. Nhưng trước đó ngày 19/12/2020 bà H đã ký hợp đồng ủy quyền khi bà chưa là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất này. Bà Q có lời khai việc nhận tiền mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Q không cung cấp chứng cứ chứng minh và không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này. Bà Q cũng không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2 vô hiệu.

Các đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngày 31/3/2022, bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) khởi kiện bà Lê Thị Mỹ Q yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) có quốc tịch Hoa Kỳ. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có ông Đỗ Thanh T đại diện theo ủy quyền, bà Lê Thị Kim L, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Kim H2, ông Lê Công C1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Lâm T1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa ngày 17/01/2024 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Mỹ Q đề nghị được hoãn phiên tòa để có thời gian bổ sung chứng cứ mới. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này vì không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo qui định khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định của pháp luật.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền: Bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân H1 theo Giấy ủy quyền số công chứng 001690 quyền số 01 TP/CC-SCC/UQ ngày 04/4/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Minh H5 chứng thực. Đương sự ủy quyền hợp lệ phù hợp với quy định tại khoản 4 điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q.

[2.1] Về hình thức của Hợp đồng ủy quyền: Ngày 19/01/2021, Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực. Hợp đồng ủy quyền giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q đảm bảo qui định pháp luật về hình thức của hợp đồng ủy quyền.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng ủy quyền: Hội đồng xét xử xét thấy:

- *Thứ nhất:* Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC971332, số vào sổ CH00230 ngày 04/03/2016, do UBND huyện H cấp cho bà Lê Kim V1 (đồng sử dụng, đồng sở hữu và là người đại diện cho những người được thừa kế) đối với thửa 519, tờ bản đồ số 60, địa chỉ E ấp N, xã B, huyện H, diện tích đất ở 250m², diện tích đất nông nghiệp 503,5m², diện tích xây dựng 65,2m², diện tích sân xây dựng 106,7m². Ngày 23/6/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận tại trang 03 giấy chứng nhận số CH00230 với nội dung thay đổi chủ sử dụng sang tên cho bà Lê Kim V1 và bà D (Lê Thị H). Theo đó, Bà H được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở. Như vậy, tại thời điểm bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ Q ngày 19/01/2021 thì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai người là bà Lê Kim V1 và bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) đang cùng đứng tên quyền sử dụng nhà, đất với nhau.

Tuy nhiên, theo nội dung Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận và được chứng thực số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 19/01/2021 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) với bà Lê Thị Mỹ Q thì bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) sinh năm 1953, Hộ chiếu số 517901657, thường trú: Hoa Kỳ là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CC 971332 vào sổ số CH00230 do UBND huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/06/2016 thì bà H ủy quyền cho bà Q “...1. được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A để quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận tiền cho thuê, cho mượn, (thanh lý, sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho thuê, cho mượn), nhận đặt cọc, bán/chuyển nhượng, quyết định giá bán/chuyển nhượng, nhận tiền bán/chuyển nhượng, tặng cho, bàn giao tài sản (hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc, bán/chuyển nhượng, tặng cho); được nộp, bổ sung (nếu có) và nhận hồ sơ kê khai thuế, ký tên trên các tờ khai thuế, đóng các loại thuế, phí, lệ phí liên quan; nộp và nhận hồ sơ xin trích lục các loại giấy tờ có liên quan đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho tôi, căn cứ theo pháp luật hiện hành. 2. Trong phạm vi ủy quyền, Bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành về các hành vi đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền.”. Việc ủy quyền này của bà H cho bà Q toàn quyền quyết định đối với nhà, đất tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là vượt quá quyền sở hữu của bà đối với nhà, đất trên nên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 17, Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền thì các bên không thỏa thuận thù lao. Thực tế hai bên cũng xác nhận ủy quyền này không có thù lao nên không phát sinh hậu quả hợp đồng vô hiệu. Toàn bộ Giấy tờ sở hữu nhà đất số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bà H xác nhận bà Q đã giao trả cho bà đầy đủ và thực tế bà Lê Kim H2 là người đang quản lý sử dụng nhà, đất này nên không còn liên quan đến bà Q.

- Thứ hai: Theo trình bày của phía bà Q trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thì ngay khi bà H ủy quyền cho bà ngày 09/12/2020 tại Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ thì bà đã tiến hành thực hiện các hành vi ủy quyền theo Hợp đồng. Cụ thể bà tiến hành giao dịch và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà đất của bà Y (là con của bà T2 - không rõ thông tin cá nhân) tổng số tiền nhận các đợt là 2.450.000.000 đồng. Xét thấy, thời điểm ngày 09/12/2020 bà H chỉ mới thực hiện việc ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận. Hợp đồng ủy quyền này chưa được chuyển về Việt Nam để bà Q ký tên xác nhận việc thỏa thuận giao kết hợp đồng và chức thực hợp đồng tại cơ quan Công chứng có thẩm quyền tại Việt Nam. Đến ngày 19/01/2021, bà Q mới ký hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng này mới được Văn phòng C2 chứng thực số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ theo qui định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc bà Q thực hiện các hành vi được ủy quyền như bà khai (nếu có) là trước thời điểm ngày 19/01/2021 là ngày phát sinh hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền là trái với quy định của pháp luật.

Về nội dung lời khai của bà Q về việc bà giao dịch và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà đất của bà Y (là con của bà T2 - không rõ thông tin cá nhân) tổng số tiền nhận các đợt là 2.450.000.000 đồng để thực hiện chuyển việc chuyển nhượng đất tại địa chỉ số E ấp N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung hợp đồng ủy quyền số 1470/2020/HĐUQ Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài lời khai bà Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nội dung này. Lời khai của bà Q cũng không được bà H thừa nhận. Đồng thời, bà Q cũng không có yêu cầu phản tố tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và số tiền đã nhận để chuyển nhượng nhà, đất đối với thửa 519, tờ bản đồ số 60, địa chỉ E ấp N, xã B, huyện H với bà H hay bà Y và bà T2 như lời bà Q trình bày nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Khi các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

- *Thứ ba:* Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CC 971332 vào sổ số CH00230 do UBND huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/06/2016 và theo thông tin Công văn số 29794/VP-ĐKDD ngày 27/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng nhập trang 04 có nội dung thay đổi chủ sở hữu tên Lê Thị Hoa D1) theo đó bà H được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có cơ sở xác định tại thời điểm lập hợp đồng ủy quyền bà H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật thông tin đăng ký vào sổ địa chính, cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với di sản thừa kế do bà Lê Kim V1 để lại.

- *Thứ tư:* Xét, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày giữa bà H và bà Q tồn tại hai hợp đồng ủy quyền:

1/ Hợp đồng ủy quyền số 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận và đã được chứng thực tại Việt nam theo số công chứng 000239, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện.

2/ Ngày 26/02/2021 bà H làm Hợp đồng ủy quyền mới cho bà Q và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu H3 chứng thực số công chứng 004364 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021.

Phía bị đơn cho rằng do các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng cho bà Y theo hợp đồng ủy quyền số 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 nên hai bên đã ký tiếp hợp đồng ủy quyền số 004364 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 và thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng ủy quyền này. Tuy nhiên trong vụ án này, phía bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng ủy quyền số 004364 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các tranh chấp liên quan đến hợp đồng ủy quyền này sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2 chứng thực giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà Lê Thị Mỹ Q vô hiệu.

[3] Xét, phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) được chấp nhận nên bà H không phải chịu. Bà H được hoàn lại tiền tạm nộp án phí.

Bà Lê Thị Mỹ Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35 điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 16, khoản 2 Điều 17, Điều 116, điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H).

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 1470/2020/HĐUQ, ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2 chứng thực giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà Lê Thị Mỹ Q vô hiệu.

2. Dành quyền khởi kiện yêu cầu về Bồi thường thiệt hại đối với Hợp đồng ủy quyền 1470/2020/HĐUQ ngày 09/12/2020 do Đại sứ quán Đ tại Hoa Kỳ chứng nhận, và số công chứng 000239, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2021 do Văn phòng C2 chứng thực giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà Lê Thị Mỹ Q và tranh chấp hợp đồng ủy quyền chứng thực số công chứng 004364 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2021 ngày 26/02/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu H3 giữa bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) và bà Lê Thị Mỹ Q trong vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

H6 lại cho bà Dombroe Le Thi H (Lê Thị H) số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002035 ngày 26/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Mỹ Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Nộp tại cơ

quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tòa án tổng đạt hợp lệ bản án. Viện Kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương

