TOÀ □N NHÂN DÂN
THÀNH PH□ HÀ N□I

Bản án số:**215/2017/DS-PT**
Ngày:11/12/2017
v/v:"y/c hủy HĐ ủy quyền... "

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

NHÂN DANH
N□ỚC 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**: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà**
Các Thẩm phán : Bà Trần thị Thu Nam
Ông Lê Sơn Hà .
-Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:Bà Nguyễn Mai Thanh-Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2017/TLPT-DS ngày 14/11/2017 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng ủy quyền ". Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận B,Thành phố Hà Nội bị kháng cáo .Theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số:350/2017/QĐXX-PT ngày 28/11/2017 giữa các đ- ơng sự:

Nguyên đơn: Anh **Lê Xuân H**, sinh năm 1992; Hộ khẩu thường trú: phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông **Vũ Đình L**, sinh năm 1953;Trú tại: Bạch đằng,Hoàn kiếm,Hà Nội. theo giấy ủy quyền ngày 04/7/2016. (ông L có mặt)

Bị đơn: Ông **Lê Xuân T**, sinh năm 1961; Hộ khẩu thường trú: phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: anh **Vũ Thành C**, sinh năm 1984; CMND số 034084003621 cấp ngày 23 tháng 11 năm 2015;Trú tại:Xã T, huyện T,tỉnh Thái bình; theo giấy ủy quyền ngày 11/12/2017. (anh C có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng Công chứng Q**;Người đại diện theo pháp luật:Bà Vũ Thị L,trưởng văn phòng. địa chỉ: huyện T, thành phố Hà Nội. (có công văn xin vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1959; Hộ khẩu thường trú: Phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: chị **Phạm Thị Bảo N**, sinh năm 1976; CMND số

036176001222 cấp ngày 17/3/2014;Trú tại: quận H,Hà Nội; theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/4/2017. (chị N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai cũng như các lời khai của nguyên đơn anh Lê Xuân H và đại diện theo ủy quyền ông Vũ Đình L trình bày: Anh Lê Xuân H là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại phường C, quận B, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 773235, số vào sổ cấp GCN: CH 001734/3106. QĐUB. 2013 do UBND quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2013. Ngày 22/11/2013, do yêu cầu về học tập và làm việc, phải thường xuyên đi xa, nên anh H đã ký hợp đồng ủy quyền số 1295/2013/HĐCN quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Q, thành phố Hà Nội để ủy quyền cho bố là ông Lê Xuân T với nội dung:"T quyền quản lý, sử dụng, giải quyết việc đền bù, giải tỏa và nhận tiền đền bù (nếu có sau này); **chuyển nhượng**, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn, cầm cố, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại các ngân hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Giá và điều kiện các giao dịch trên do bên B tự quyết định. Khi thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên, bên B được lập, ký và nhận các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đồng thời thay mặt bên A nộp các khoản phí, lệ phí, thuế (nếu có) phát sinh từ việc ủy quyền nói trên của bên A".

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

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

Tại bản tự khai, bị đơn ông Lê Xuân T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vũ Thành C trình bày:Con trai ông là anh Lê Xuân H hiện đang học tập tại

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

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

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

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

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

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Q có công văn số 29/CV-VPCC ngày 21/7/2016 trả lời với nội dung:Ngày 22/11/2013, Văn phòng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền. Sau khi kiểm tra T bộ hồ sơ do ông Lê Xuân T và anh Lê Xuân H cung cấp, đối chiếu các văn bản pháp luật có liên quan, văn phòng đã soạn dự thảo hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu

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

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

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

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

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

tên cho bà L, nhưng ông T đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục sang tên được.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS – ST ngày 18/9/2017, Tòa án nhân dân quận B đã Quyết định:

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

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

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

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

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

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đ- ơng sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 06/10/2017, ông Vũ Đình L,đại diện anh Lê Xuân H kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc anh H phải liên đới cùng ông T chịu trách nhiệm hoàn trả bà L 4.000.000.000 đồng .

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn là anh H do ông Luân đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo .Ông Luân cho rằng ông T đã thực hiện đúng phạm vi ủy quyền nhưng không thông báo cho anh H biết việc thực hiện ủy quyền của anh H như thế nào.Ông T không đưa tiền cho thuê nhà cho anh H và không đưa tiền bán nhà cho anh H vì vậy anh H không có trách nhiệm gì với bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa quyết định của án sơ thẩm không buộc anh H liên đới chịu trách nhiệm cùng ông T thanh toán cho bà L số tiền 4.000.000.000 đồng .

Bị đơn là ông T do anh Vũ Thành C đại diện cho rằng ông T đã thực hiện đúng phạm vi ủy quyền và có thông báo qua điện thoại cho anh H quá trình thực hiện ủy quyền đối với việc cho thuê nhà 54 Vạn Phúc Thượng nhưng còn việc mua bán nhà do chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng nên ông T chưa thông báo cho anh H biết. Vì là quan hệ gia đình cha con nên không có tài liệu chứng cứ về việc chuyển tiền nhưng T bộ tiền học phí và chi phí đi về Việt nam của anh H đều do ông T chi trả bằng tiền cho thuê nhà trước đây và tiền bán nhà sau này.Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L do chị Phạm Thị Bảo N trình bày :Bà L khi mua nhà 54 Vạn Phúc Thượng đã xem kỹ giấy tờ nhà và giấy ủy quyền của anh H cho ông T.Việc mua bán đã xong,bà L đã trả đủ T bộ tiền mua bán nhà và nhận nhà rồi.Nay bố con ông H muốn lấy lại nhà và hủy hợp đồng ủy quyền bà đồng ý nên đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Đại diện Văn phòng Công chứng Q giữ nguyên quan điểm và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có quan điểm:- Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử ;các đ- ơng sự chấp hành đầy đủ qui định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Q có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt,căn cứ điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự,đề nghị hội đồng xét xử xử vắng mặt đương sự này.

- Về nội dung: sau khi phân tích nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn , đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thấy: Anh H đã ủy quyền cho ông T quyền quản lý, chuyển nhượng ,cho thuê ...T bộ ngôi nhà thuộc sở hữu sử dụng của anh H tại 54 Vạn phúc thượng,Ba đình,Hà Nội.Ông T thực hiện công việc trong phạm vi được ủy quyền.Anh H cũng phải chịu trách nhiệm trong việc thực hiện ủy quyền này theo điều 4 hợp đồng ủy quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh H và ông T liên đới trả tiền cho bà L là có căn cứ .Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm .

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN THẤY

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Luân đại diện cho anh H làm trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo được coi là hợp lệ.

Đại diện Văn phòng Công chứng Q đã được tống đạt giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa và có đơn xin xử vắng mặt.Căn cứ điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự hội đồng xét xử xử vắng mặt đương sự trên.

*Về nội dung:Xét kháng cáo của ông Luân đại diện anh H thấy: Nhà đất tại 54 Vạn phúc Thượng,quận B,Hà nội thuộc quyền sở hữu sử dụng của anh Lê Xuân H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BR 773235, số vào sổ cấp GCN: CH 001734/3106.QĐUB.2013 do UBND quận B, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2013.

Ngày 22/11/2013 ,anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T ký hợp đồng ủy quyền số: 1295/2013/HĐCN quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Q, thành phố Hà Nội theo đó,anh H ủy quyền cho bố là ông T "T quyền quản lý, sử dụng, giải quyết việc đền bù, giải tỏa và nhận tiền đền bù (nếu có sau này); **chuyển nhượng**, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn, cầm cố, thế chấp, thế chấp cho bên thứ ba vay vốn tại các ngân hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Giá và điều kiện các giao dịch trên do bên B tự quyết định. Khi thực hiện các công việc ủy quyền nêu trên, bên B được lập, ký và nhận các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đồng thời thay mặt bên A nộp các khoản phí, lệ phí, thuế (nếu có) phát sinh từ việc ủy quyền nói trên của bên A".

Ngày 26/11/2013,ông T đại diện anh H đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Phạm Thị L .Bên bán đã nhận đủ tiền bán nhà và bàn giao nhà cho bên mua nhà từ ngày 20/3/2014.

Anh H cho rằng ông T đã vi phạm ủy quyền là không thông báo việc bán nhà cho anh nên anh xin hủy hợp đồng ủy quyền.Tại phiên tòa sơ thẩm,anh H và ông T thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại tiền cho người mua nhà là bà L,Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.Các bên không kháng cáo về quyết định này.

Ông Luân đại diện cho anh H kháng cáo về phần trong quyết định buộc anh H phải liên đới thanh toán cho bà L tiền bán nhà 4.000.000.000 đồng.Xét thấy :Tại điều 4 hợp đồng ủy quyền giữa anh H và ông T có ghi:Bên A(anh H) chịu trách nhiệm về cam kết do bên B(ông T) thực hiện trong phạm vi ủy quyền.Ông Luân cũng khẳng định bên ông T thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trong phạm vi được ủy quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh H phải liên đới hoàn trả tiền bán nhà cho bà L là phù hợp quy định của pháp luật.Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L đại diện cho anh H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp hoàn T nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:Vì giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên! Áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đình L đại diện cho anh Lê Xuân H .Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 06/2017/DSST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận B,Thành phố Hà Nội như sau**:**

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

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

- Áp dụng Điều 51 Luật công chứng;

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

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

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

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

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

Buộc anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T phải liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị L số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và bà Phạm Thị L phải trả nhà đất tại số 54 Vạn Phúc Thượng, tổ 10B, cụm 4 phường Cống Vị, quận B, thành phố Hà Nội

cho anh Lê Xuân H và ông Lê Xuân T. Việc bàn giao tiền bán nhà đất và trả lại nhà đất được diễn ra cùng thời điểm.

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

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

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

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

Anh Lê Xuân H do ông Vũ Đình L đại diện phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng dự phí đã nộp tại biên lai thu số 007717 ngày 12/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận B.

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

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

Án xử công khai, chung thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Các đ- ơng sự
-THA quận B,HN
- L- u H/s...

T/M H□I □□NG X□T X□ PHUC THỘM
THỘM PH□N — CH—TO□ PHI□N TOÀ

Nguyễn Thị Thanh Hà