

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 191/2023/DS-PT

Ngày 27/4/2023

V/v: Yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu; tuyên văn bản công chứng hết hiệu lực và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đ.N.L

Các Thẩm phán: Ông V.T.G

Bà T.T.L.A

- Thư ký phiên tòa: Ông N.V.H – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà H.V.T - Kiểm sát viên.

Ngày 27/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 546/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc: “Yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu; tuyên văn bản công chứng hết hiệu lực và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H ; sinh năm: 1967; địa chỉ: Cụm 2, xã TA, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Luật sư Phùng Viết V - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn V - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số 1, ngách 8/236/11/18 phố L, phường PĐ, quận NTL, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng HT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Trọng T – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ liên hệ: LK5, khu 2 đô thị mới Tân TĐ, xã TL, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kim Thị N- Công chứng viên; bà N có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Văn C ; sinh năm: 1954; địa chỉ: Phụng Lâm, xã ĐP, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Ông Nguyễn Văn S ; sinh năm: 1980; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Bà Đặng Thị N ; sinh năm: 1991; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông S , bà N cùng địa chỉ: Thôn 7, xã TC , huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị N là: Ông Nguyễn Văn S ; sinh

năm: 1980; có mặt tại phiên tòa.

3.4. Ông Nguyễn Viết L ; sinh năm: 1963; địa chỉ: Số 256 đường SH, khu đất dịch vụ, cụm công nghiệp LX, xã KC, huyện HD, Thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng công chứng BBC

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kiên T – Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ liên hệ: 463 Hoàng Quốc V, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lò Văn C , sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Số 463 Hoàng Quốc V, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng BBC: Luật sư Vũ Mạnh H - Công ty Luật TNHH Toàn Quốc; - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số 463 Hoàng Quốc V , phường C, quận B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Văn phòng công chứng HT là bị đơn; ông Đỗ Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị H trình bày:*

Ông Đỗ Văn C là anh trai bà. Ông C là chủ sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46; địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã TC , huyện ĐP, Thành phố Hà Nội. Ngày 26/6/2020, Ông C lập hợp đồng ủy quyền cho bà quản lý, trông nom, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 141; các điều kiện, điều khoản liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản do bà toàn quyền quyết định; thời hạn ủy quyền đến khi bà thực hiện xong ủy quyền hoặc khi ủy quyền hết hiệu lực theo quy định pháp luật. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng BBC công chứng số 000720.2020/HD-GD ngày 26/6/2020. Ngày 17/5/2021, bà lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141 với ông Nguyễn Viết L , thời hạn thực hiện đến hết ngày 17/03/2022; giá chuyển nhượng 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), bà nhận của ông L số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Do bố bà và Ông C mới chết nên các bên thống nhất thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc kéo dài 10 tháng, ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà sẽ giao lại cho Ông C số tiền nhận đặt cọc còn ông L chuyển khoản cho Ông C 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Khoảng tháng 10/2021, bà điện thoại thông báo cho Châu nhưng bà không ghi âm lại cuộc gọi, nội dung cuộc gọi “Ngày 17/5/2021, em đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46 cho ông Nguyễn Viết L ; giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng và đã nhận tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong 10 tháng kể từ ngày 17/5/2021”. Khoảng tháng 11 đến tháng 12 năm 2021, bà gọi điện cho Ông C thì không biết lý do gì mà Ông C không nghe máy của bà và cũng không gọi điện lại cho bà. Đầu tháng 01/2022, bà dùng số máy của bà Loan điện thoại cho Ông C yêu cầu Ông C giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng sau đó Ông C không thực hiện yêu cầu của bà. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, đặt cọc còn hiệu lực thì ngày 11/01/2022, Ông C chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn S , bà

Đặng Thị N được Công chứng tại Văn phòng công chứng HT nhưng không thông báo cho bà biết. Do vậy, bà khởi kiện Văn phòng công chứng HT đề nghị: Tuyên bố hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội được lập giữa Ông C với Ông S, bà N vô hiệu.

Bà không nhất trí với yêu cầu độc lập của phía ông Đỗ Văn C đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 000720.2020/HĐ - GD ngày 26/6/2020 giữa Ông C với bà hết hiệu lực, vì: Thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 thì bà vẫn quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 141. Sau khi bố đẻ bà chết, Ông C có qua lại, nghỉ tại Văn phòng kinh doanh bất động sản T và T của bà đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào thì bà không rõ. Do vậy, Ông C cho rằng chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là không đúng. Bà nhất trí với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Viết L đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141 do bà nhận đặt cọc. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực thì bà nhất trí trả ông L 150.000.000 đồng, còn Ông C phải chịu phạt cọc 750.000.000 đồng.

** Bà Kim Thị N người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng công chứng HT trình bày:*

Ngày 09/01/2022, Văn phòng công chứng HT nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông C cho Ông S, bà N thì Văn phòng đã kiểm tra thể hiện: Số hiệu thửa đất CU871053, diện tích 85,9m² thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46; địa chỉ: Thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn C ngày 06/3/2020; trên hệ thống Uchi quản lý đất đai không thể hiện thông tin ngăn chặn và giao dịch danh sách hợp đồng công chứng liên quan đến thửa đất trên. Văn phòng cho các bên ký xác nhận kết quả tra cứu. Sau khi kiểm tra đầy đủ giấy tờ thì ngày 11/01/2022 Văn phòng đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 118/2022/HĐCN.

Khoảng 09 giờ 00 phút, ngày 09/02/2022, bà Huệ điện thoại báo công chứng viên “Tại sao công chứng hồ sơ chuyển nhượng cho Ông C với Ông S, bà N vào ngày 11/01/2022; thửa đất này Ông C đã ủy quyền cho bà Huệ từ năm 2020”. Sau đó, công chứng viên kiểm tra hệ thống Uchi và báo bà Huệ trên hệ thống có 01 giao dịch; sau đến 10 giờ 19 phút 35 giây thì hệ thống Uchi thể hiện hợp đồng ủy quyền. Văn phòng công chứng HT không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Huệ đề nghị tuyên bố văn bản công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 141 nêu trên giữa Ông C với Ông S, bà N vô hiệu, vì: Hợp đồng chuyển nhượng được lập, công chứng hoàn toàn tự nguyện; theo đúng trình tự của Luật công chứng không có sai sót. Việc văn phòng công chứng Bùi Bào Chi không thực hiện đăng ký hợp đồng ủy quyền trên hệ thống Uchi là thuộc phạm vi trách nhiệm của Văn phòng với Ông C và bà Huệ.

** Bà Nguyễn Thu Anh người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn C trình bày:*

Tại Tòa án, bà được sao chụp lại hợp đồng ủy quyền giữa Ông C với bà Huệ được Văn phòng công chứng BBC công chứng số 000720.2020/HĐ-GD ngày 26/6/2020. Ông C đã xem tài liệu này và thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi dưới phần người ủy quyền là chữ ký của Ông C nhưng không đọc nội dung ủy quyền. Theo

Ông C quyền ủy cho bà Huệ đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khoảng 2-3 ngày sau bà Huệ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Châu. Ngày 11/01/2022, Ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông S, bà N được công chứng tại Văn phòng công chứng HT thì Ông C cũng không thông báo cho bà Huệ biết. Sau đó, Ông C mới nhận được thông tin bà Huệ nhận tiền đặt cọc của ông L để thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 141 mà Ông C đã ủy quyền cho bà Huệ. Ông C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Huệ vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141 giữa Ông C với Ông S, bà N là hợp pháp.

Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số 000720.2020.HNGĐ ngày 26/6/2020 lập giữa Ông C và bà Huệ được công chứng tại Văn phòng công chứng BBC hết hiệu lực, vì: Hợp đồng ủy quyền quy định theo Bộ luật dân sự được thực hiện trong 1 năm; sau khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực thì Ông C mới chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông S, bà Nguyễn.

Bà không nhất trí yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Viết L đề nghị tuyên văn bản công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 của Văn phòng công chứng HT vô hiệu và tiếp tục thực hiện hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, yêu cầu xử lý phạt cọc theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2020 trong trường hợp không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Tại Điều 4 của hợp đồng ủy quyền do nguyên đơn cung cấp quy định: Bà Huệ phải thông báo kịp thời cho Ông C về việc thực hiện nội dung ủy quyền. Tuy nhiên, Ông C không nhận được hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020, không nhận được thông tin từ phía bà Huệ, ông L về việc ký kết hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất số 141, không nhận được số tiền đặt cọc nên không nhất trí phạt cọc.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết L trình bày:*

Trước khi bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141 nêu trên với bà Huệ thì ông được bà Huệ cho xem: Bản gốc hợp đồng ủy quyền, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông C qua Zalo. Ông hỏi Văn phòng công chứng thì trên hệ thống Uchi chưa có giao dịch chuyển nhượng nào nên nhất trí nhận chuyển nhượng thửa đất trên giá 1.800.000.000 đồng. Ngày 17/5/2021, ông ký hợp đồng đặt cọc với bà Huệ nội dung thỏa thuận như bà Huệ đã trình bày. Ông nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Huệ đề nghị: Tuyên bố hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 của Văn phòng công chứng HT về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141 giữa Ông C với Ông S, bà N vô hiệu. Trường hợp ông Châu, bà Huệ không thực hiện theo thỏa thuận ghi hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu bà Huệ phải hoàn trả ông số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng và Ông C bị phạt cọc số tiền 750.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Anh thì ông không nhất trí vì: Theo điều khoản tại Hợp đồng ủy quyền giữa Ông C với bà Huệ ngày 26/6/2020 thỏa thuận thời hạn ủy quyền kể từ khi người được ủy quyền thực hiện xong công việc được ủy quyền cũng như trên hệ thống Uchi thể hiện rõ nội dung này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị N trình bày:*

Trước khi ông và vợ Đặng Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141 với Ông C thì Ông C nói với vợ chồng ông “Đất thửa kế của Ông C được

hưởng thuộc quyền sở hữu của ông Châu, có nguyện vọng chuyển nhượng”. Ngoài nội dung trên thì Ông C không trao đổi nội dung nào khác liên quan đến thửa đất này với vợ chồng ông. Do vợ chồng ông có nguyện vọng nhận chuyển nhượng đất, được Ông C cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận giá 29.000.000 đồng/m² và ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng như phía Ông C trình bày.

Khi Ông C chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì không biết lý do gì, Ông C chặn số máy của bà Huệ. Sau khoảng 1 tháng vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Ông C thì bà Huệ biết tin đã phôi cho vợ chồng ông hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 nêu trên, vài ngày sau bà Huệ mới đưa tiếp hợp đồng đặt cọc như bà Huệ trình bày. Ông đã gửi lại cho Ông C hai hợp đồng này, Ông C nói với ông “Bây giờ mới biết 2 hợp đồng”. Bà Huệ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141 nêu trên giữa Ông C với vợ chồng ông vô hiệu thì ông nhất trí hủy nếu hợp đồng chuyển nhượng sai quy định.

** Ông Lò Văn C người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng BBC trình bày:*

Văn phòng công chứng BBC đã công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Đỗ Văn C với bà Đỗ Thị H liên quan đến thửa đất số 141 nêu trên. Hợp đồng công chứng số 000720.2020/HĐ-GD ngày 26/6/2020 là văn bản công chứng được thỏa thuận, lập, ký theo đúng quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng ông Châu, bà Huệ có đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Hai bên nhận rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền phát sinh hiệu lực trên thực tế, cụ thể bà Huệ đã giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bên thứ ba. Ông L căn cứ hợp đồng ủy quyền hợp lệ mới ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 141 với bà Huệ. Việc Ông C chuyển nhượng thửa đất số 141 nhưng không chấm dứt ủy quyền được hiểu là chấm dứt hiệu lực mà không giải quyết các quyền, nghĩa vụ phát sinh sẽ dẫn đến không thỏa đáng.

Ông không nhất trí với yêu cầu độc lập của người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C đề nghị tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 000720.2020/HĐ - GD ngày 26/6/2020 giữa ông Đỗ Văn C với bà Đỗ Thị H hết hiệu lực như nội dung trình bày trên. Việc Ông C cho rằng không biết nội dung ủy quyền cho bà Huệ quản lý, trông nom, chuyển nhượng thửa đất số 141 mà chỉ nghĩ rằng ủy quyền cho bà Huệ thay mặt nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng không nhất trí.

Phía bị đơn cho rằng Văn phòng công chứng BBC chưa đăng thông tin hợp đồng ủy quyền giữa Ông C với bà Huệ vào ngày 26/6/2020 là không đúng. Tại kết quả tra cứu của Sở tư pháp thể hiện Hợp đồng công chứng ủy quyền được đăng ngày 26/6/2020. Đề nghị làm rõ kết quả tra cứu việc đăng Uchi liên quan đến thửa đất số 141 nêu trên do Văn phòng công chứng HT cung cấp.

Ông không có ý kiến gì đối với các yêu cầu độc lập của ông Long.

Tại bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 19/9/2022, Tòa án nhân dân huyện ĐP quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị H khởi kiện Văn phòng công chứng Hà Tây.

Tuyên bố hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 của Văn phòng công chứng HT công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành Hà Nội được lập giữa ông Đỗ Văn C với ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị N vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng số 000720.2020.HNGĐ ngày 26/6/2020 của Văn phòng công chứng BBC liên quan đến đất thửa số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội được lập giữa ông Đỗ Văn C với bà Đỗ Thị H còn hiệu lực.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội với ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H theo nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Viết L.

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

*** Không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm**

Ngày 28/9/2022, bị đơn là Văn phòng công chứng HT kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của Ông C là bà Nguyễn Thu An kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Kim Thị Ntrình bày Văn phòng công chứng HT vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ tài liệu của các bên đương sự xuất trình để xem xét Văn phòng công chứng HT không làm sai các quy định của pháp luật về công chứng và tuyên sửa án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng BBC ông Lò Văn C trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Văn phòng công chứng của ông sau khi công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H đã đăng thông tin của hợp đồng này trên hệ thống UCHI của Sở tư pháp thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S trình bày sau khi xét xử sơ thẩm ông không kháng cáo giữa ông và Ông C đã gặp nhau để thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 của Văn phòng công chứng HT công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành Hà Nội được lập giữa ông Đỗ Văn C với ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị N.

*** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:**

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- **Về nội dung:**

Sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Khâm. Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn là bà Đỗ Thị H có yêu cầu khởi kiện là tuyên văn bản công chứng số 118 của Văn phòng công chứng HT vô hiệu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn C có yêu cầu độc lập là tuyên hết hiệu lực Hợp đồng ủy quyền số 0007720 của Văn phòng công chứng BBC; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt L có yêu cầu độc lập là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc giữa bà Huệ và ông Long, trường hợp bên nhận đặt cọc không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc. Với các yêu cầu trên của đương sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu; Tuyên văn bản công chứng hết hiệu lực và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nên sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

1.2. Về việc rút kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ngày 21/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 22/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của Ông C là bà Nguyễn Thu Anh làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 28/9/2022, Ông C có đơn xin rút kháng cáo và có biên bản làm việc thông báo với Tòa án cấp sơ thẩm về việc ông chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà Thu Anh. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút kháng cáo của Ông C là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ việc xét kháng cáo của ông Đỗ Văn C.

1.3. Về sự vắng mặt của các đương sự

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự tại các phiên toà là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về hình thức: Người kháng cáo là Văn phòng công chứng HT nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của Văn phòng công chứng Hà Tây:

Xét hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 giữa ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H :

Ngày 26/6/2020, ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 000720.2020/HĐ-GD được Văn phòng công chứng BBC ký công chứng; nội dung chính của hợp đồng ủy quyền là: Bà Huệ có quyền thay mặt và nhân danh Ông C thực hiện các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46 có địa chỉ tại: Thôn 7, xã TC, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội (mang tên ông Châu) như sau:

- Quản lý, trông nom bất động sản.

- Thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng Bất động sản, các điều kiện, điều khoản liên quan đến việc chuyển nhượng Bất động sản do bà Huệ toàn quyền quyết định.

- Khi thực hiện các công việc được Ông C ủy quyền, bà Huệ được lập và ký tên trên các văn bản, hợp đồng và giấy tờ cần thiết theo quy định, đồng thời được thay mặt Ông C thực hiện mọi nghĩa vụ tài chính phát sinh khi thực hiện các việc được ủy quyền.

- Bà Huệ đồng ý nhận và thực hiện các việc được Ông C ủy quyền trong hợp đồng này để được toàn quyền quyết định và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cho chuyển nhượng Bất động sản theo quy định của pháp luật.

Về thời hạn ủy quyền, tại Điều 3 hợp đồng quy định: Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực từ ngày hợp đồng ủy quyền này được công chứng (tức ngày 26/6/2020) đến khi bà Huệ thực hiện xong việc ủy quyền nói trên, hoặc khi hợp đồng ủy quyền này hết hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng ủy quyền nêu trên được lập theo đúng quy định của pháp luật, thời điểm công chứng ông Châu, bà Huệ đều có đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên hợp đồng ủy quyền nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi lập hợp đồng ủy quyền ngày 17/5/2021, bà Huệ đã lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141 với ông Nguyễn Viết L, thời hạn thực hiện đến hết ngày 17/03/2022; giá chuyển nhượng 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), bà nhận của ông L số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền và các quy định tại Điều 563 Bộ luật Dân sự năm 2015

“...Điều 563. Thời hạn ủy quyền

Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền...”

Hội đồng xét xử xác định thời điểm bà Huệ lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141 với ông Nguyễn Viết L (ngày 17/5/2021) hợp đồng ủy quyền trên chưa hết thời hạn 1 năm, bà Huệ lập hợp đồng đặt cọc với ông L là thực hiện đúng các điều khoản và nội dung ủy quyền.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa ông Đỗ Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị N.

Ngày 11/01/2022, ông Đỗ Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn S và vợ là bà Đặng Thị N. Văn phòng công chứng HT đã tra cứu trên phần mềm UCHI đối với từ khóa CU 871053 thì không thấy hợp đồng, giao dịch đã công chứng nào đối với thửa đất 141 nên đã tiến hành công chứng hợp đồng với số công chứng là 118/2022/HĐCN, quyển số 14/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2022).

Tuy nhiên đến ngày 09/2/2022, kết quả tra cứu trên phần mềm UCHI thể hiện có 02 hợp đồng công chứng là hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 giữa ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 giữa Ông C và vợ chồng Ông S, bà Nguyễn.

Về việc phần mềm không kịp thời cập nhật các hợp đồng đã được công chứng, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội đã có văn bản trả lời với nội dung: *Phần mềm được thử nghiệm và triển khai đồng bộ từ cuối năm 2012. Đến thời điểm hiện nay, do chưa có quy chế của UBND thành phố về việc vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống UCHI và hiện cũng chưa có quy định pháp luật nào bắt buộc các tổ chức hành nghề công chứng, công chứng viên khi hành nghề phải tra cứu thông tin trên hệ thống UCHI trước khi công chứng các hợp đồng, giao dịch.*

Văn phòng công chứng BBC đã xác nhận rằng sau khi công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 giữa Ông C và bà Huệ đã nhập ngay lên phần mềm UCHI. Kết quả rà soát trên máy tính của Sở tư pháp đối với các giao dịch ngày 26/6/2020 thì có hợp đồng ủy quyền số công chứng 000720.2020/HĐ-GD của Văn phòng công chứng BBC, thời gian đăng lên hệ thống là 11 giờ 20 phút 00 ngày 26/6/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy từ những phân tích ở trên việc tra cứu kết quả trên phần mềm UCHI để Công chứng viên quyết định có công chứng hợp đồng hay không chỉ là tham khảo, không bắt buộc. Bản thân ông Đỗ Văn C biết rõ mình đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Huệ để thực hiện các giao dịch đối với thửa đất 141 nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị N thì Ông C lại cam kết *“Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này: quyền sử dụng thửa đất nêu trên không ... ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất.. là không đúng.* Trong khi hợp đồng ủy quyền giữa Ông C và bà Huệ vẫn đang phát sinh hiệu lực và đang được thực hiện nhưng Ông C vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 141 cho vợ chồng Ông S, bà N là vi phạm các quy định Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015

“...Điều 408. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực...”.

Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 141 của Ông C cho vợ chồng Ông S, bà N bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được. Hơn nữa sau khi xét xử sơ thẩm bản thân Ông S và Ông C có đơn kiến nghị gửi Tòa án cấp sơ thẩm về việc đề nghị hủy bỏ hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 tại Văn phòng công chứng HT(Bút lục 412). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông C với vợ chồng Ông S, bà N vô hiệu là có căn cứ.

Do vợ chồng Ông S không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà xác định tự giải quyết tình cảm với Ông C nên cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Văn phòng công chứng HT là bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận; Hội đồng xét xử giữ nguyên những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị; Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[4]. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt L được chấp nhận nên bà Huệ, ông L không phải chịu án phí.

Văn phòng công chứng HT phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Yêu cầu độc lập của người đại diện theo ủy quyền của Ông C không được chấp nhận nên Ông C phải chịu án phí phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Châu sinh năm 1954 là người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 - Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 147; Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 139, điểm a khoản 2 Điều 140, Điều 408, Điều 562, Điều 563 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, thành phố Hà Nội. Quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị H khởi kiện Văn phòng công chứng Hà Tây.

Tuyên bố hợp đồng công chứng số 118/2022/HĐCN ngày 11/01/2022 của Văn phòng công chứng HT công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC, ĐP, Thành Hà Nội được lập giữa ông Đỗ Văn C với ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị N vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người đại diện theo ủy quyền của

ông Đỗ Văn C .

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng số 000720.2020.HNGĐ ngày 26/6/2020 của Văn phòng công chứng BBC liên quan đến đất thửa số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC , huyện ĐP, Thành phố Hà Nội được lập giữa ông Đỗ Văn C với bà Đỗ Thị H còn hiệu lực.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 46 ở thôn 7, xã TC , huyện ĐP, Thành phố Hà Nội với ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị H theo nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Viết L .

1.4. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn C .

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Văn phòng công chứng HTphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Đỗ Văn C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông C được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/0002785 ngày 03/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP (Bút lục 163).

Hoàn trả bà Đỗ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/0002699 ngày 25/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP (Bút lục 26).

Hoàn trả ông Nguyễn Viết L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.500.000 đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2020/ 0002836 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP (Bút lục 288).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Văn phòng công chứng HTvà ông Đỗ Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

Số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Văn phòng công chứng HTnộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0001893 ngày 28/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐP chuyển thành án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 6,7,9 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện ĐP;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- Lưu HSVA/VP.

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

D.N.L

