TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-PT
Ngày 03-5-2019
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦNGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Vũ Thị Thanh Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Toà án nhân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa : Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 11/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp về hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 360/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 1423/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th, cùng cư trú tại: Thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà N. Ông M và bà Th đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, nơi cư trú: Thôn Phúc L, xã Uy N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2017), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê B; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 8/55/46 Lạch Tr, phường Hàng K, quận Lê Ch, thành phố Hải Ph, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Cụ Lê Thị Nh, nơi cư trú: Thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

2. Bà Tạ Như H, đăng ký thường trú: Số 181Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện tại: Số 58, hẻm 26/23 phố Yên Lãng, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Tạ Như H: Anh Nguyễn Văn Th, nơi cư trú: Xóm 18, xã Cổ Nh, huyện Từ L (nay là phường Cổ Nh 2, quận Bắc Từ L), thành phố Hà N là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 02 năm 2018), có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L, nơi cư trú: Xóm N, xã Vân N, huyện Đông A, thành phố Hà N, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Khắc H, nơi cư trú: Thôn Lỗ Gi, xã Việt H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Khắc H: Anh Nguyễn Tuấn A, nơi cư trú: Xóm Ch, xã Cổ L, huyện Đông A, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 01 tháng 10 năm 2018), vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng TT, địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đông A, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Trưởng văn phòng: Ông Ngô Văn C, vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng TH, địa chỉ: Số 148 Thái H, phường Trung L, quận Đống Đ, thành phố Hà N. Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Việt C1, vắng mặt

- *Người kháng cáo*: Bà Tạ Như H, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Từ năm 1990 ông Nguyễn Tất M cùng vợ là bà Chí Thị Th chung sống trong căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số16 tại thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội cùng với mẹ đẻ của ông M là cụ Lê Thị Nh. Năm 2006, được sự đồng ý của cả gia đình, ông M và bà Th xây dựng căn nhà 3 tầng có diện tích xây dựng 60m^2. Đến ngày 16 tháng 7 năm 2008 ông Nguyễn Tất M đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đông A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 70m^2

và tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 60m^2 số AL743904, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 81/1004/QĐUB mang tên Nguyễn Tất M. Ông M bà Th vẫn ở ổn định tại đó và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khoảng đầu năm 2009, anh Nguyễn Khắc H là cháu rể của bà Chí Thị Th có gặp ông M bà Th hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL743904 của ông M bà Th để vay số tiền là 50 triệu đồng làm ăn, ông M bà Th đồng ý. Sau khi thống nhất, ông M được anh H đưa ra nhà bà Nguyễn Thị L gặp và đưa cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn việc bà L và anh H quan hệ hay giao tiền cho nhau như thế nào thì ông M bà Th không biết.

Khoảng 03 đến 04 ngày sau khi ông M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì anh H và bà L có gọi điện bảo ông M bà Th lên Văn phòng Công chứng Trung Tâm tại Tổ 6 (nay là Tổ 4) thị trấn Đông A để ký một số giấy tờ cho anh H rút tiền. Khi đến Văn phòng Công chứng Trung Tâm, ông M bà Th gặp ông Lê B và được bà L giới thiệu là giám đốc của một Công ty, là người trực tiếp cho anh H vay tiền, sau đó ông bà ra về. Đến sáng ngày 23 tháng 02 năm 2009 trong lúc ông M bà Th đang bán hàng thì anh H lại gọi hai ông bà lên Văn phòng Công chứng Trung Tâm. Tại đây ông M bà Th lại gặp ông Lê B và được ông Lê B yêu cầu ký vào giấy tờ, do đang vội về bán hàng cũng như được sự hướng dẫn của Công chứng viên ký những vị trí mà Công chứng viên lật sẵn nên hai ông bà không đọc mà ký luôn. Sau khi ký xong ông M bà Th trở về nhà mà không được cầm bất cứ một giấy tờ, tài liệu nào.

Khoảng tháng 9 năm 2009, có một phụ nữ (sau này ông M mới biết là bà H) đi cùng một nhóm khoảng gần 20 thanh niên đến nhà ông M bà Th và nói chuyện về việc đã nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông M bà Th từ ông Lê B. Đồng thời dọa nạt, yêu cầu cả gia đình ông M bà Th ra khỏi nhà. Ông M bà Th đã gọi chính quyền địa phương vào can thiệp, nhóm người của bà H mới bỏ về. Ngay sau đó ông M bà Th gọi cho anh H để làm rõ mọi chuyện thì anh H cũng không biết L do nên cùng nhau ra nhà bà L để yêu cầu bà L trả sổ đỏ cho ông M bà Th. Bà L có viết giấy hứa sẽ trả sổ đỏ cho ông M bà Th vào ngày 25 tháng 4 năm 2010 vì bà L nói Giấy chứng nhận hiện ông Lê B đang cầm. Sau đó ông M, bà Th và anh H yêu cầu bà L cho gặp ông Lê B nhưng bà L nhiều lần từ chối và chỉ cung cấp địa chỉ của ông Lê B. Ông M bà Th trở lại Văn phòng Công chứng Trung Tâm xin cung cấp các tài liệu mà ông bà đã ký thì được Văn phòng Công chứng Trung tâm cung cấp cho bản sao Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ, đọc được nội dung Hợp đồng ông M bà Th mới biết được mình đã ký vào văn bản ủy quyền định đoạt tài sản là nhà và đất cho ông Lê B, sau đó ông Lê B đã dùng tài sản đó chuyển nhượng cho bà Tạ Như H. Vì vậy ông M đã làm đơn tố cáo ông B đến Thanh tra Công an thành phố Hà Nội và tìm gặp ông Lê B để hỏi chuyện. Đến ngày10 tháng 6 năm

2010 thì tìm được ông Lê B tại trụ sở công ty mà ông Lê B làm việc tại Gia Lâm, Hà Nội. Ông Lê B nói với ông M, bà Th rằng ông B chỉ vay mượn làm ăn với bà Tạ Như H, chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình cho bà Tạ Như H và viết giấy hẹn đến ngày 25 tháng 7 năm 2010 sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Tuy nhiên, kể từ thời điểm đó đến nay ông M bà Th không liên lạc được với ông Lê B.

Ông M bà Th yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 giữa ông M bà Th với ông Lê B liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại thửa đất 37, tờ bản đồ số 16 tại Thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khi ông Lê B ký Hợp đồng mua bán nhà đất với bà Tạ Như H ngày 04 tháng 6 năm 2009 thì ông M bà Th vẫn ở tại nhà đất đó. Ngoài ra trên thửa đất còn có phần căn nhà cấp 04 của cụ Lê Thị Nhị vẫn đang ở đó. Việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông B nhưng gia đình ông M và cụ Nhị đều không thấy ai hay bà H về xem đất, xem nhà, tìm hiểu thực tế. Số tiền mà hai bên thỏa thuận mua bán trong hợp đồng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) là không phù hợp với giá thị trường thời điểm năm 2009. Khi ký kết Hợp đồng bà H sử dụng Giấy phép lái xe là không đúng quy định của Luật Công chứng năm 2006. Sau khi ký kết Hợp đồng, bà Tạ Như H không làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, vi phạm nghĩa vụ nộp thuế trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác của chủ sử dụng đất. Do vậy đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 giữa ông Lê B và bà Tạ Như H vô hiệu theo quy định tại Điều 137, 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Yêu cầu bà Tạ Như H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 743904 mang tên ông Nguyễn Tất M được Uỷ ban nhân dân huyện Đông A cấp ngày 16 tháng 7 năm 2008.

Bị đơn ông Lê B vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Khắc H có ý kiến: Vì cần vay 50 triệu đồng nên anh H đã đến gặp bà L để hỏi vay tiền, bà L giới thiệu là có quen ông Lê B đang là giám đốc một công ty, ông B có thể cho vay tiền nếu có bìa đỏ đất làm đảm bảo. Do vậy anh H đã về hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M bà Th để giao cho bà L. Sau đó bà L có gọi cho ông B và ông B hẹn 05 ngày sau cùng cả ông M bà Th lên Văn phòng Công chứng Trung Tâm để ký một số giấy tờ vay tiền. Đúng ngày hẹn anh H cùng ông M bà Th đếnVăn phòng Công chứng Trung Tâm để gặp ông B nhưng phải đến lần thứ ba mới ký được. Khi

ông M bà Th ký các giấy tờ tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm thì anh đứng ngoài nên không biết về nội dung các giấy tờ đó và ông M bà Th cũng không nói gì với anh về nội dung văn bản đã ký. Sau một tuần thì bà L có gọi điện và đưa cho anh H 50 triệu đồng, sau đó hàng tháng anh H có đưa tiền lãi cho bà L thu hộ ông B. Anh khẳng định bản chất sự việc là anh mượn bìa đỏ để vay tiền của ông B thông qua bà L chứ không có việc ông M bà Th ủy quyền cho ông Lê B bán nhà. Mục đích ông M bà Th ký các giấy tờ là để cho anh H vay được tiền chứ không có việc ủy quyền định đoạt nhà đất. Đến khi bà H đến đòi nhà và đất thì anh cùng ông M bà Th mới biết được về nội dung các hợp đồng Công chứng đã ký. Anh đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông M bà Th. Về số tiền 50 triệu đồng anh đã vay của ông B và bà L, anh sẽ có trách nhiệm trả không liên quan đến ông M bà Th, không yêu cầu Tòa can thiệp.

Lời khai của Cụ Lê Thị Nhị: Cụ là mẹ đẻ của ông Nguyễn Tất M. Trước đó cụ là chủ sở hữu của thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 tại thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội và sống cùng các con là Nguyễn Tất Ải, Nguyễn Tất M. Đến năm 1996 vì các con đã lấy vợ, có gia đình riêng nên cụ Nhị đã giao một phần của thửa đất nêu trên cho ông M cùng vợ là bà Th toàn quyền sử dụng, còn cụ Nhị sống cùng vợ chồng ông Ải tại ngôi nhà cấp 4 cạnh đó đến giờ. Đến khi chính quyền địa phương xuống xác M thì cụ Nhị mới được biết về hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê B và ông M, bà Th. Phần diện tích ông Lê B đã lừa con trai cụ để chuyển nhượng lại bao gồm cả phần diện tích căn nhà cấp 4 mà hiện tại cụ đang ở. Cụ Nhị khẳng định không mua bán, chuyển nhượng hay tặng bất cứ ai, hàng năm gia đình vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Việc ông M, bà Th ủy quyền cho ông Lê B bán cả phần nhà của cụ là không được. Nên cụ đề nghị Tòa án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M bà Th.

Văn phòng Công chứng Trung tâm có văn bản xác nhận: Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ được thiết lập giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Tất M, sinh năm 1963 và vợ là bà Chí Thị Th, sinh năm 1970 và bên nhận ủy quyền là ông Lê B do Công chứng viên Lê Tiến Nhôm,Trưởng phòng Công chứng Trung Tâm giai đoạn 2008-2011 ký chứng nhận (ông Lê Tiến Nhôm đã chết năm 2011). Hồ sơ công chứng Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23-02-2009 do Văn phòng Công chứng Trung Tâm chứng nhận là đúng với quy định của Luật Công chứng và các quy định khác của pháp luật và đề nghị được vắng mặt.

Văn phòng Công chứng Thái Hà có ý kiến gửi Tòa án khẳng định: Việc công chứng Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165.2009/HĐMBN được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Thái Hà chứng nhận ngày 04 tháng 6 năm 2009 là đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L, bà Tạ Như H và người đại diện theo ủy quyền của bà Tạ Như H vắng mặt và không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th:

Hợp đồng ủy quyền Công chứng số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 giữa ông Lê B và ông Nguyễn Tất M bà Chí Thị Th là Hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 giữa ông Lê B và bà Tạ Như H đối với tài sản là nhà và quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tất M tại thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội là Hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Tạ Như H trả lại ông Nguyễn Tất M bà Chí Thị Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL743904 ngày 16 tháng 7 năm 2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 81/1004/QĐUB mang tên Nguyễn Tất M.

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

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, Bà Tạ Như H kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm với L do: Toà án nhân dân quận Lê Ch thụ L không đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không đưa ông Đào Ngọc D là chồng bà Tạ Như H tham gia tố tụng là chưa đúng Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Tạ Như H không nhận được đầy đủ các thông báo, văn bản tố tụng của Toà án theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Toà án nhân dân quận Lê Ch chưa xem xét, đánh giá chứng cứ chứng M cho yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tất M, bà Chí Thị Th một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ, áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, bà Tạ Như H bổ sung Th nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do bà H chưa nhận được bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Tạ Như H nộp Th các tài liệu chứng cứ mới là các bản phô tô không có công chứng, chứng thực. Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện va yêu cầu Tòa án xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ của bà H giao nộp tại phiên tòa và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bổ sung vì vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật:

Về các yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Như H:

Một là, bà H cho rằng Tòa án nhân dân quận Lê Ch thụ lý giải quyết vụ án là sai thẩm quyền: Xét thấy, nguyên đơn là ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bà H trả lại nhà đất. Bị đơn là ông Lê B có đăng ký hộ khẩu thường trú và đồng thời cũng là nơi cư trú cuối cùng tại số 8/55/46 Lạch Tr, phường Hàng K, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng. Tại các giao dịch ông B đều ghi địa chỉ nêu trên, khi thay đổi địa chỉ không khai báo, theo quy định điểm c khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/TATC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì được xác định là cố ý giấu địa chỉ. Tòa án nhân dân quận Lê Ch căn cứ vào địa chỉ ghi tại các hợp đồng để thụ L, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Hai là, bà H cho rằng Tòa án không đưa ông Đào Ngọc D (chồng bà H) tham gia tố tụng là chưa đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bà H không tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ liên quan đến quan hệ hôn nhân với ông Dũng, tại phiên tòa hôm nay, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng M quan hệ hôn nhân và quan hệ tài sản giữa bà H với ông Dũng. Hơn nữa, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi nhận bà H đứng ra giao dịch với ông B, không có tên ông Dũng. Do đó, Tòa án nhân dân quận Lê Ch không đưa ông Dũng vào tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật, kháng cáo của bà H không có căn cứ chấp nhận.

Ba là, bà Tạ Như H cho rằng Tòa án chưa thực hiện đúng về thủ tục cấp, tống đạt thông báo văn bản tố tụng. Xét trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Lê Ch đã thực hiện cấp tống đạt cho bà H các văn bản tố tụng theo đường bưu điện, trong đó có một số thông báo được hoàn phát do không có người nhận. Tòa án không thực hiện việc niêm yết là có thiếu sót. Tuy nhiên, bà H đã được cấp tống đạt thông báo thụ L vụ án, người đại diện đã nhận được thông báo phiên họp hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng đương sự không có mặt tại Tòa án. Hơn nữa, các văn bản của Tòa án đều được gửi đúng địa chỉ bà H đang cư trú. Việc bà H và người đại diện không nhận văn bản là cố ý không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, lỗi thuộc về đương sự. Sau khi xét xử, bà H và người đại diện đã nhận được trích lục bản án và thực hiện quyền kháng cáo của mình. Như vậy, các quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự đã được Tòa ám sơ thẩm đảm bảo, nên nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

Bốn là, yêu cầu kháng cáo về tính có căn cứ của hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng: Xét Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009: Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Trung tâm công chứng vào ngày 23 tháng 02 năm 2009 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Trung tâm, Tổ 6 thị trấn Đông A, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Bản chất việc ký vào hợp đồng ủy

quyền là để anh Nguyễn Khắc H vay tiền ông B. Vì mục đích này mà ông M, bà Th đã tự nguyện ký vào hợp đồng ủy quyền nhưng trái với ý chí của ông bà là không ủy quyền cho ông Lê B được chuyển nhượng phần tài sản là nhà đất của mình. Lời khai của ông M, bà Th phù hợp với các chứng cứ là giấy hẹn trả sổ đỏ cho ông M, bà Th do ông Lê B viết và giấy hẹn trả sổ đỏ do bà Nguyễn Thị L ký nhận, phù hợp với lời trình bày của anh Nguyễn Khắc H về việc anh H mượn giấy chứng nhận giấy tờ nhà đất của ông M, bà Th để vay tiền, việc ký kết giấy tờ với ông B chỉ nhằm mục đích vay tiền hộ anh H chứ không có sự việc ủy quyền cho ông B định đoạt tài sản là nhà đất của ông M, bà Th. Mặt khác trên thửa đất còn có nhà cấp 4 của cụ Lê Thị Nhị nhưng trong Hợp đồng ủy quyền không có sự ủy quyền của cụ Nhị cho ông B, đã xâm phạm quyền lợi của cụ Nhị. Mặt khác tại Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền có quy định nghĩa vụ của bên nhận ủy quyền (phải thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó). Tuy nhiên sau khi thực hiện công việc ông B không hề báo lại cho ông M, bà Th biết, vi phạm nghĩa vụ của bên B. Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 vô hiệu do vi phạm các quy định Điều 122, 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Năm là, xét Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số Công chứng 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 được ký kết giữa ông Lê B và bà Tạ Như H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

Ông B đại diện cho bên chuyển nhượng là ông M, bà Th theo Hợp đồng ủy quyền số 209. Bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Như H. Nội dung chuyển nhượng cho bên mua toàn bộ diện tích đất 70m^2 và căn nhà 03 tầng diện tích 60m^2 xây dựng trên đất. Khi công chứng, Công chứng viên đã ghi nhận giấy phép lái xe của bà H là giấy tờ tùy thân là trái quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 Luật Công chứng năm 2006. Điểm b khoản 2 Điều 1 Hợp đồng ủy quyền có ghi "Ủy quyền tặng cho, chuyển nhượng, chuyển nhượng từng phần, thế chấp hoặc thế chấp bảo lãnh quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật". Như vậy, Hợp đồng ủy quyền chỉ ủy quyền cho ông B được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn việc chuyển nhượng phần tài sản là nhà ba tầng trên đất và phần nhà cấp 4 của cụ Nhị là vượt quá phạm vi ủy quyền. Từ khi giao kết hợp đồng đến nay đại diện bên bán là ông Lê B chưa đưa tiền và làm các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trước khi mua, bên mua là bà H cũng không gặp chủ nhà để xác M về nguồn gốc tài sản, không lần nào đến xem nhà, chưa nhận nhà, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất số công chứng 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 đã vi phạm các Điều 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Vì các lẽ trên, kháng cáo về nội dung bản án của bà Tạ Như H là không có căn cứ.

Từ phân tích đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Như H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Tạ Như H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng là Văn phòng Công chứng Trung tâm và Văn phòng Công chứng Thái Hà nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với ông Lê B, cụ Lê Thị Nh, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Khắc H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét nội dung kháng cáo:

[1] Tại phiên tòa, người kháng cáo bổ sung nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu.

[2] Các tài liệu chứng cứ của người kháng cáo nộp tại phiên tòa là các tài liệu phô tô không có Công chứng, chứng thực nên không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 và Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 vô hiệu. Tại hai hợp đồng này, ông Lê B đã ghi địa chỉ của ông có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 8/55/46 Lạch Tr, phường Hàng K, quận Lê Ch, thành phố Hải Ph. Xác M tại Công an phường Lạch Tray được biết ông B không sinh sống tại địa chỉ này từ nhiều năm nay. Hiện nay không ai biết ông B sinh sống ở đâu. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ghi địa chỉ của ông B tại số 8/55/46 Lạch Tr, phường Hàng K, quận Lê Ch, thành phố Hải Ph là ghi đúng địa chỉ của người bị kiện theo hợp đồng bằng văn bản. Việc ông B không thông báo cho chính quyền địa phương và cho vợ chồng ông M biết về nơi cư trú theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự nên được coi là cố tình giấu địa chỉ. Nhà số 8/55/46 Lạch Tr, phường Hàng K, quận Lê Ch, thành phố Hải Ph là nơi cư trú cuối cùng của ông B nên Tòa án nhân dân quận Lê Ch, thành phố Hải Ph thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về thủ tục tống đạt cho bà Tạ Như H: Ngày 08 tháng 02 năm 2018, bà Tạ Như H ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Thân là người đại diện hợp pháp của bà

H tham gia tố tụng. Như vậy, bà H đã được biết Tòa án nhân dân quận Lê Ch thụ L, giải quyết vụ án có liên quan đến bà. Căn cứ vào các tài liệu giao nhận, biên bản tống đạt có trong hồ sơ thể hiện Tòa án nhân dân quận Lê Ch đã thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt cho anh Nguyễn Văn Thân cũng như bà Tạ Như H theo đúng địa chỉ do anh Thân và bà H cung cấp cho Tòa án nhưng bà H cũng như người đại diện hợp pháp của bà H không có mặt tại Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Bà Tạ Thị H là người trực tiếp nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng không thông báo lại cho người đại diện hợp pháp của mình là lỗi của bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và người đại diện hợp pháp của H vắng mặt nhưng đã được cấp trích lục bản án và kháng cáo. Như vậy, Tòa án nhân dân quận Lê Ch đã thực hiện đúng quy định tại Điều 175 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Về việc không xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Đào Ngọc Dũng là chồng của bà Tạ Như H: Theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009, được ký giữa bên bán là Nguyễn Tất M và vợ bà Chí Thị Th, bên mua là bà Tạ Như H. Theo hợp đồng này không có ông Đào Ngọc Dũng tham gia ký kết hợp đồng. Quá tình giải quyết vụ án, bà H không có lời khai, không có tài liệu nào chứng M ông Dũng có liên quan đến Hợp đồng mua bán. Thực tế, vợ chồng ông M bà Th vẫn sinh sống tại ngôi nhà này. Bà H trình bày đã thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho ông M nhưng không được ông M thừa nhận và không có tài liệu chứng M đã thanh toán số tiền trên cho ông B nên không có căn cứ xác định các bên đã thanh toán tiền cho nhau để khẳng định số tiền 250.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà H. Như vậy, không có căn cứ xác định ông Đào Ngọc Dũng có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên nên Tòa án nhân dân quận Lê Ch không xác định ông Đào Ngọc Dũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009: Tại phần 2 Điều 1 của Hợp đồng quy định về phạm vi ủy quyền: "Nay bằng hợp đồng này Bên A (ông M bà Th) ủy quyền cho Bên B (ông Lê B) để thực hiện công việc sau: "…Toàn quyền tặng cho,chuyển nhượng, chuyển nhượng từng phần, thế chấp hoặc thế chấp để bảo lãnh quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật". Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền đã quy định nghĩa vụ và quyền của bên B (ông Lê B): "a, Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho Bên A về việc thực hiện công việc đó". Nhưng khi ông Lê B ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Tạ Như H đã không thông báo cho ông M bà Th biết là vi phạm về nghĩa vụ của Bên B. Đối với ông Nguyễn Tất M bà Chí Thị Th khai khi được bà L gọi đến Văn phòng Công chứng để ký vào hợp đồng ủy

quyền vì mục đích cùng ông Lê B giúp cho anh Nguyễn Khắc H vay số tiền 50 triệu đồng nên ông bà đã ký mà không đọc lại nội dung ủy quyền. Lời khai của vợ chồng ông M phù hợp với chứng cứ khi bà Tạ Như H đến gặp ông M bà Th đòi nhà đất thì ông M bà Th đã trình báo Thanh tra của Công an thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết sự việc. Đồng thời ông M bà Th đã gặp ông Lê B đòi lại sổ đỏ thì ông B đã xác nhận bằng văn bản ghi ngày 10 ngày 6 tháng 2010 thừa nhận mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 70m2 nhà 3 tầng của ông M để vay vốn Ngân hàng và hẹn đến ngày 25 tháng 7 năm 2010 sẽ trả lại bìa đỏ và ông M, phù hợp với ý kiến của bà Nguyễn Thị L viết giấy hẹn trả sổ đỏ cho ông M bà Th, phù hợp lời trình bày anh Nguyễn Khắc H mục đích mượn bìa đỏ của vợ chồng ông M để vay tiền. Như vậy, ông Lê B đã cung cấp thông tin cho Văn phòng Công chứng Trung tâm sai sự thật, vi phạm Điều 12 của Luật Công chứng năm 2006. Trên thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tất M còn có tài sản (nhà) của cụ Lê Thị Nhị nhưng trong Hợp đồng ủy quyền không có sự ủy quyền của cụ Nhị cho ông Lê B là xâm phạm quyền lợi của cụ Nhị. Do vậy Hợp đồng ủy quyền số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 được ký kết giữa ông M bà Th và ông Lê B vi phạm các quy định của Luật Công chứng năm 2006, vi phạm các Điều 122, 127 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu.

[7] Về Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009: Tại Điều 1.1 và 1.2 của Hợp đồng này có nêu: "Ông Nguyễn Tất M và vợ là bà Chí Thị Th là chủ sở hữu căn nhà và chủ sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 16 tại thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đồng Anh, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL743904, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 81/1004/QĐUB do Uỷ ban nhân dân huyện Đông A thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 7 năm 2008". Bằng hợp đồng này, bên bán do ông Lê B đại diện đồng ý bán đứt cho bên mua toàn bộ căn nhà và thửa đất nói trên, có đặc điểm: Thửa đất được quyền sử dụng với diện tích 70m^2, tài sản gắn liền với đất: Nhà 03 tầng, diện tích xây dựng 60m^2. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng ngày 04 tháng 6 năm 2009 và Công chứng viên đã ghi nhận giấy phép lái xe của bà H là giấy tờ tùy thân là trái quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 của Luật công chứng năm 2006. Mặt khác, nếu có việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền thì ông B chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Công chứng viên đã Công chứng cả việc ông B chuyển nhượng phần tài sản là nhà ba tầng của ông M bà Th và phần nhà của cụ Lê Thị Nhị là vượt quá phạm vi ủy quyền nên việc Công chứng viên chứng thực vào Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 đã vi phạm Luật Công chứng năm

2006. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng, ông B không thông báo cho ông M bà Th để giao nhà và làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Như vậy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 đã vi phạm các Điều 122, 127 và 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu này là buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Bên mua là bà H chưa nhận nhà đất vì gia đình ông M bà Th vẫn đang quản L sử dụng nhà đất trên nhưng đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tất M nên buộc bà H trả lại. Đối với số tiền ghi trong hợp đồng cũng chưa có căn cứ xác định bà H và ông B đã giao nhận số tiền cho nhau. Quá trình Tòa án giải quyết ông B, bà H và đại diện theo ủy quyền của bà H đã được triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa và không có ý kiến đề nghị gì. Tòa án quận Lê Ch ủy thác cho Tòa án nơi bà H cư trú lấy lời khai nhưng không kết quả. Do vậy việc giải quyết số tiền đã nhận giữa ông B và bà H nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[8] Từ những nhận định trên, thấy bản án sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th là đúng quy định của luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Như H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Tạ Như H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều228, Điều 266, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều129 và Điều137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Như H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Tất M và bà Chí Thị Th:

1.1. Hợp đồng ủy quyền Công chứng số 209/2009/HĐUQ ngày 23 tháng 02 năm 2009 giữa ông Lê B và ông Nguyễn Tất M bà Chí Thị Th vô hiệu.

1.2. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số 165.2009/HĐMBN ngày 04 tháng 6 năm 2009 giữa ông Lê B và bà Tạ Như H đối với tài sản là nhà và quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Tất M tại thôn Lực C, xã Xuân C, huyện Đông A, thành phố Hà Nội vô hiệu. Buộc bà Tạ Như H trả lại ông Nguyễn Tất M bà Chí Thị Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL743904 ngày 16 tháng 7 năm 2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 81/1004/QĐUB mang tên Nguyễn Tất M.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Trả lại ông Nguyễn Tất M số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004869 ngày 05 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Như H phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Tạ Như H đã nộp đủ tiền án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016010 đã nộp ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKS ND thành phố Hải Phòng;
- Tòa án ND quận Lê Ch;
- Chi cục THADS quận Lê Ch;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đặng Hồ Điệp