

Bản án số: 29/2019/DS-ST

Ngày: 14/8/2019

*V/v: yêu cầu Hủy hợp đồng ủy
quyền và Hợp đồng mua bán nhà, đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG - THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phan Thanh Hà**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Tuyết Trang**
Bà Nguyễn Thị Huyền Nga

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Hà My - Cán bộ TAND quận Hai Bà Trưng - Thành phố Hà Nội .**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên**

Ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2013/TLST - DS ngày 29/01/2013 về việc: "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2019/QĐXX-ST ngày 18/7/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tiến H** - sinh năm: 1960

Bà Lê Kim D - sinh năm: 1960

Cùng trú tại: số 99, Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị X, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (có mặt)

Bị đơn: - ông **Trần Văn P** - sinh năm: 1953 (có đơn xin vắng mặt)

Trú tại: 91B, ngõ 10, Vân Hồ, phường Lê Đại H, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Ông **Cao Văn S** - sinh năm: 1944

Trú tại: số 6 Nguyễn Quang Bích, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tố L – sinh năm: 1976 (có mặt)

Trú tại: 11, K63, tổ 7, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Hà Nội
(theo văn bản ủy quyền 10/9/2015)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1/ Cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam (viết tắt KVS)

Trụ sở: số 2D, phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, HN

Đại diện theo pháp luật: ông Cao Văn S - Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Tố L và bà Nguyễn Thị Thanh B
(theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2019)

2/ Cty cổ phần bất động sản Fraden
Trụ sở: số 14-16, ngõ 254 đường Bưởi, phường Cống Vị, quận Ba Đình, HN
Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Minh C - Giám đốc (đã mất)
Người được chỉ định đại diện Cty cổ phần bất động sản Fraden: bà Nguyễn Thị T - sinh năm: 1949; HKTT: số 30, Vạn Phúc Thượng, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (có đơn xin vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3/ Chị Nguyễn Thùy L - sinh năm: 1986 (con ông H, bà D)
4/ Anh Nguyễn Thanh T - sinh năm: 1991 (con ông H, bà D)
Cùng trú tại: số 99, Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội (chị L và anh T có đơn xin vắng mặt)
5/ Văn phòng công chứng Hồ Gươm (có đơn xin vắng mặt)
Trụ sở: số 48 Tràng Thi, phường Hàng Bông, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bá D - trưởng văn phòng
Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Chí H - sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2013)
6/ Văn phòng công chứng Bảo Việt (có đơn xin vắng mặt)
Trụ sở: số 32 Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H2 - Trưởng văn phòng
Đại diện theo ủy quyền: Đào Duy Hg - sinh năm: 1975

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/01/2013 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D trình bày:

Vợ chồng chúng tôi có khối tài sản là nhà đất tại 99 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Khoảng tháng 01/2012, em rể chúng tôi là Bùi Minh C có đặt vấn đề vay tiền của ông Cao Văn S. Để đảm bảo cho khoản vay, ông S có yêu cầu phải có tài sản bảo đảm, nhưng không chấp nhận hình thức thế chấp, bảo lãnh. Theo yêu cầu của ông S, ngày 15/01/2012, vợ chồng tôi có ủy quyền cho ông Cao Văn S với nội dung: “ông S được thay mặt vợ chồng tôi quản lý và được quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên”. Bản chất của ủy quyền này là hình thức bảo lãnh cho ông C, để ông S cho ông C vay tiền. Sau khi làm thủ tục ủy quyền, ông S đã cho ông C vay tiền dưới dạng “Hợp đồng góp vốn đầu tư có lãi suất hàng tháng”. Sau đó vợ chồng tôi phát hiện ông S đã bí mật bán toàn bộ nhà đất trên cho ông Trần Văn P nhưng không thông báo cho vợ chồng tôi, nên đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của chúng tôi. Do đây là hợp đồng giả tạo về mặt nội dung, thực chất chúng tôi chỉ bảo lãnh cho khoản vay của ông C chứ bản chất không ủy quyền cho ông S để bán tài sản.

Với nội dung trên thì việc ủy quyền là không dựa trên cơ sở tự nguyện (do giả tạo). Về hợp đồng chuyển nhượng đã không tuân thủ hình thức và gây thiệt hại, có nguy cơ làm vợ chồng tôi mất nhà đất. Vì vậy chúng tôi đề nghị Tòa án hủy 02 hợp đồng: 1/ Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/01/2012 ký kết giữa vợ chồng tôi với ông Cao Văn S; 2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại: Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà

Trung, Hà Nội, ký ngày 04/01/2013 giữa ông Cao Văn S và ông Trần Văn P, tại Văn phòng công chứng Bảo Việt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/5/2015, tại văn phòng công chứng Bảo Việt, ông Cao Văn S và ông Trần Văn P đã ký văn bản hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, số công chứng: 157.2013/MBN; quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/01/2013). Do vậy, ngày 23/7/2019, vợ chồng chúng tôi đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án Đình chỉ yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, công chứng ngày 04/01/2013, giữa ông Cao Văn S và ông Trần Văn P. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 25/12/2014 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn là ông Trần Văn P trình bày:

Ngày 04/01/2013, tôi và ông Cao Văn S có ký hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ: Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Trên thực tế chúng tôi mới ký hợp đồng với nhau chứ tôi chưa giao tiền cho ông S và tôi cũng chưa nhận nhà. Sau khi công chứng, chúng tôi cùng sang làm thủ tục sang tên tại phòng Tài nguyên môi trường quận thì được biết, nhà đất này đang tranh chấp, nên việc mua bán giữa tôi và ông S không thành. Nay bà D và ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa tôi và ông S, tôi không có ý kiến gì. Trường hợp ông S phải trả lại nhà đất cho vợ chồng ông H, bà D, hoặc tòa tuyên hủy hợp đồng giữa tôi và ông S, tôi hoàn toàn đồng ý và không yêu cầu bồi thường gì khác, vì tôi chưa có thiệt hại gì.

Ngày 18/5/2015, tại văn phòng công chứng Bảo Việt, ông Cao Văn S và ông Trần Văn P đã ký văn bản hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, số công chứng: 157.2013/MBN; quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 04/01/2013. Ngày 19/11/2015, ông P có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, không có yêu cầu phản tố và chấm dứt việc yêu cầu mời Luật sư.

Tại bản tự khai ngày 18/8/2014 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn là ông Cao Văn S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/01/2012, tôi (là bên B) cùng ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D (là bên A) đã ký hợp đồng ủy quyền số 013987/2012 với nội dung: “Hiện bên A đang có quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 16/5/2003 cho ông Nguyễn Tiến H và vợ là Lê Kim D. Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau: Được quản lý căn nhà gắn liền với thửa đất nêu trên; Được nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bên A; Được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên; Được dùng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.....; với thời hạn là 05 năm”.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 26/7/2012, cty cổ phần chứng khoán Kga Việt Nam (KVS) do tôi làm đại diện theo pháp luật và cty TNHH Tư vấn và quản lý Fraden – TNC (cty Fraden) do ông Bùi Minh C làm đại diện có ký Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012, với số tiền góp vốn là 9,5 tỷ đồng, để phát triển nghiệp vụ tư vấn kinh doanh với cty TNHH tư vấn và quản lý Fraden – TNC, thời hạn đầu tư là 02 tháng kể từ ngày giải ngân; lợi nhuận là 1,5%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản tạm ứng vốn đầu tư nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D (theo văn bản ủy quyền số 013987/2012 ngày 15/01/2012). Tuy nhiên khi hết hạn hợp đồng phía cty Fraden đã không hoàn lại khoản tiền vốn ứng theo đúng thỏa thuận cho cty KVS. Do vậy, ngày 26/12/2012, tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng mang tên Nguyễn Tiến H và Lê Kim D cho ông Trần Văn P để thu hồi vốn. Chính vì lý do này nên ông H và bà D đã khởi kiện ra tòa để yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền giữa tôi và vợ chồng ông H, bà D và Hợp đồng mua bán nhà giữa tôi và ông Trần Văn P.

Đối với hợp đồng ủy quyền: Khi ký hợp đồng ủy quyền cho tôi, ông H, bà D hoàn toàn ý thức được việc làm của mình và tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai ép buộc, nên tôi không chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký với ông H, bà D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/5/2015, tôi và ông P cùng với ông H và bà D đã ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại Mai Hắc Đế. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng mua bán nhà giữa tôi và ông P là không còn.

Tại bản tự khai ngày 25/9/2014 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là cty cổ phần chứng khoán KENANGA Việt Nam (KVS) do ông Cao Văn S làm đại diện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/7/2012, chúng tôi đã ký Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012 với cty TNHH tư vấn và quản lý Fraden – TNC. Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng, chúng tôi đã cho cty Fraden vay khoản tiền vốn là 9,5 tỷ đồng, ông Bùi Minh C - Giám đốc cty đã nhận đủ số tiền.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, là hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Tiến H, bà Lê Kim D với ông Cao Văn S được ký kết ngày 15/01/2012, tài sản đảm bảo là căn nhà tại số Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội, chủ sở hữu là ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D, ông Cao Văn S, được toàn quyền chuyển nhượng, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của căn nhà Mai Hắc Đế. Tuy nhiên đã hết thời hạn theo hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư, nhưng phía cty Fraden đã không hoàn lại tiền vốn ứng theo thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng. Nhận thấy sự thiếu thiện chí của cty Fraden, cty chúng tôi đã nhiều lần gửi văn bản cho cty Fraden và ông H, bà D thực hiện cam kết, nhưng không có kết quả. Nên ngày 26/12/2012, ông Cao Văn S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của căn nhà Mai Hắc Đế cho ông Trần Văn P để thu hồi lại tiền cho cty KVS.

Ngày 01/8/2014, cty KVS có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét: - Buộc cty Fraden thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho cty KVS toàn bộ khoản tiền đã nhận ứng vốn là 9,5 tỷ đồng và lãi suất quá hạn 1,5%/tháng/khoản tiền tạm ứng vốn (cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ); - Trường hợp nếu cty Fraden không trả được nợ thì yêu cầu được phát mại nhà đất trên để thu hồi nợ trả cho cty KVS. Ngoài ra cty KVS không còn yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 15/4/2013 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là cty TNHH Tư vấn & quản lý Fraden - TNC do ông Bùi Minh C làm đại diện và người đại diện theo chỉ định là bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 17/01/2012, cty TNHH Tư vấn & quản lý Fraden – TNC có ký hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư với cty CP chứng khoán Kenanga (KVS). Theo đó KVS tạm ứng vốn cho chúng tôi khoản tiền 08 tỷ đồng để cùng hợp tác đầu tư và nhà Mai Hắc Đế là tài sản đối ứng. Đến 30/6/2012, cty tôi đã tất toán xong khoản vay này.

Ngày 28/7/2012, cty chúng tôi ký hợp đồng số 02, hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư với KVS với số tiền là 9,5 tỷ đồng và nhà Mai Hắc Đế tiếp tục được dùng làm tài sản đối ứng bảo lãnh cho hợp đồng này. Do yêu cầu của ông Cao Văn S – Chủ tịch HĐQT của KVS, tài sản đảm bảo này phải được ủy quyền cho ông S quản lý và toàn quyền định đoạt, nên ông H và bà D (là anh chị vợ tôi) đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông S.

Trong tình hình chung của nền kinh tế, cty Fraden không tránh khỏi khó khăn trong việc thực hiện cam kết trả lợi nhuận cho KVS. Tuy nhiên đến tháng 01/2013, cty chúng tôi nhận được thông báo từ phía ông H, bà D về việc ông S đã đơn phương đem tài sản được ủy quyền bán cho ông P. Thực chất đây là hợp đồng hợp tác đầu tư, trong quá trình thực thi, chúng tôi đã thực hiện được một phần nghĩa vụ của mình, còn lại chúng tôi đang đề nghị hai bên chia sẻ khó khăn. Nay chúng tôi đề nghị hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa ông S và ông P. Chúng tôi cam kết sẽ thanh toán trả phần gốc mà KVS đã ứng vốn cho chúng tôi, phần còn lại hai bên sẽ tìm giải pháp thỏa đáng.

Ngày 27/3/2014, cty CP bất động sản Fraden có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án: 1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/01/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn Tiến Hùng và bà Lê Kim Dung với ông Cao Văn Sơn; 2/ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại: 99 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, công chứng ngày 04/01/2013 ký kết giữa ông Cao Văn Sơn với ông Trần Văn Phúc. Với lý do: Hợp đồng ủy quyền là giả cách, nhằm che đậy cho nội dung thế chấp, bảo lãnh đối với khoản tiền cho vay; Bản chất nhà đất trên là ông Hùng, bà Dung thế chấp cho cty CP chứng khoán Kenanga Việt Nam, chứ không phải thế chấp cho cá nhân ông Sơn, nên ông Sơn không thể nhân danh cá nhân bán tài sản nhà đất nêu trên. Ngoài ra cty Fraden không yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thùy L trình bày:

Chúng tôi là con của ông H và bà D, việc bố mẹ chúng tôi ký hợp đồng ủy quyền nhà đất cho ông Cao Văn S thế nào chúng tôi không biết, chúng tôi không

có công sức đóng góp gì trên nhà đất. Chúng tôi nhất trí với ý kiến của bố mẹ. Thời gian trước chúng tôi có ủy quyền cho chú C làm đại diện, nhưng nay do chú C đã mất, chúng tôi là bận công việc và học tập nên chúng tôi đã lời khai gửi đến tòa và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Bá Dg đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 15/01/2012, tại văn phòng công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội, có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Tiến H và vợ là bà Lê Kim D và bên nhận ủy quyền là ông Cao Văn S, tài sản đem ủy quyền là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở do UBND quận Hai Bà Trưng, TUQ UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/5/2003 cho bên ủy quyền. Nội dung ủy quyền và các thông tin cần thiết đều thể hiện cụ thể trong hợp đồng số 013987/2012.

Trong quá trình tiến hành mọi thủ tục để công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên, Văn phòng công chứng Hồ Gươm đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về việc công chứng hợp đồng giao dịch nói chung. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối ép buộc, thỏa thuận của các bên hoàn toàn hợp pháp, không trái đạo đức xã hội.

Khi nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D, tôi thấy hoàn toàn không có căn cứ để hủy hợp đồng nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, không giao các văn bản tố tụng cho chúng tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng Bảo Việt, thành phố Hà Nội do ông Đào Duy Hg đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng của ông Cao Văn S và ông Trần Văn P để công chứng hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở có địa chỉ tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, qua xác minh và đối chiếu hồ sơ công chứng chúng tôi thấy: Ngày 15/01/2012, Văn phòng công chứng Hồ Gươm, công chứng hợp đồng ủy quyền giữa các bên là: ông Nguyễn Tiến H và vợ Lê Kim D ủy quyền cho ông Cao Văn S theo hợp đồng ủy quyền số 013987/2012, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ. Theo hợp đồng này thì bên nhận ủy quyền (ông Cao Văn S) được nhận và bảo quản Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở đứng tên ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với nhà đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội; đồng thời bên nhận ủy quyền được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên với các điều kiện do bên nhận ủy quyền quyết định. Thời hạn ủy quyền để thực hiện các việc được giao là 05 năm, kể từ ngày hợp đồng được công chứng. Hợp đồng ủy quyền nói trên được Văn phòng công chứng Hồ Gươm công chứng theo quy định pháp luật.

Sau khi xác minh các căn cứ điều kiện để ký hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở giữa bên nhận ủy quyền với bên mua là ông Trần Văn P, các thông tin về nhân thân, thông tin giấy tờ chứng minh quyền tài sản, chúng tôi thấy việc cung cấp tài liệu của các bên và qua xác minh thì các bên đã đáp ứng đủ điều kiện để giao kết hợp đồng theo quy định của pháp luật, do vậy

chúng tôi đồng ý công chứng hợp đồng nêu trên. Việc công chứng hợp đồng nêu trên do hai bên hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc đe dọa. Đối tượng của giao dịch là có thật. Hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật, do vậy hợp đồng nêu trên hoàn toàn có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

+ Ông H và bà D vẫn giữ nguyên ý kiến quan điểm của mình như đã trình bày. Đề nghị Tòa án Tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 013987/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm. Vì: Hợp đồng ủy quyền này ảnh hưởng đến quyền lợi của chúng tôi và tính đến nay đã hết thời hạn 05 năm theo thỏa thuận trong hợp đồng. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng công chứng vô hiệu.

Đối với yêu cầu “Hủy hợp đồng Mua bán nhà” số 157.2013/MBN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt, chúng tôi xin được rút yêu cầu này, vì trong quá trình giải quyết tại Tòa án thì Hợp đồng này đã được ông Cao Văn S và ông Trần Văn P làm thủ tục hủy Hợp đồng mua bán nêu trên. Nay chúng tôi đề nghị Tòa án Đình chỉ yêu cầu kiện này của vợ chồng chúng tôi.

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Cao Văn S) trình bày: Ngày 15/01/2012, ông Cao Văn S cùng ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đã ký hợp đồng ủy quyền số 013987/2012 với nội dung: ông H và bà D đồng ý ủy quyền cho ông S được toàn quyền thay mặt ông bà thực hiện các công việc sau: Được quản lý căn nhà gắn liền với thửa đất nêu trên; Được nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bên A; Được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên; Được dùng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.....; với thời hạn là 05 năm.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 26/7/2012, cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam (KVS) do ông S làm đại diện theo pháp luật và cty TNHH Tư vấn và quản lý Fraden – TNC (cty Fraden) do ông Bùi Minh C làm đại diện có ký Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012, với số tiền góp vốn là 9,5 tỷ đồng, để phát triển nghiệp vụ tư vấn kinh doanh với cty TNHH tư vấn và quản lý Fraden – TNC, thời hạn đầu tư là 02 tháng kể từ ngày giải ngân; lợi nhuận là 1,5%/tháng.

Để đảm bảo cho khoản tạm ứng vốn đầu tư nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D (theo văn bản ủy quyền số 013987/2012 ngày 15/01/2012). Tuy nhiên khi hết hạn hợp đồng (02 tháng) phía cty Fraden đã không hoàn lại khoản tiền vốn ứng theo đúng thỏa thuận cho cty KVS. Do vậy, ngày 26/12/2012, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng mang tên Nguyễn Tiến H và Lê Kim D cho ông Trần Văn P để thu hồi vốn. Chính vì lý do này nên ông H và bà D đã khởi kiện ra tòa để yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông S và vợ chồng ông H, bà D; Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Sơn và ông Trần Văn P.

Đối với hợp đồng ủy quyền: Căn nhà tại Mai Hắc Đế là tài sản đảm bảo cho khoản vay 9,5 tỷ giữa cty KVS (do ông S làm đại diện) và cty Fraden (do ông C làm đại diện). Điều này được quy định rõ tại Điều 4 và 5 trong hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02. Khi ký hợp đồng ủy quyền cho ông S, ông H, bà D hoàn toàn ý thức được việc làm của mình và tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai ép buộc. Đến nay cty Fraden không trả cho cty KVS khoản tiền gốc 9,5 tỷ như đã cam kết, nên ông S không chấp nhận yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký với ông H, bà D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/5/2015, ông S và ông P cùng với ông H và bà D đã ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại Mai Hắc Đế. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông S và ông P là không còn.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam (KVS) trình bày: Ngày 26/7/2012, chúng tôi đã ký Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012 với cty TNHH tư vấn và quản lý Fraden – TNC. Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng, chúng tôi đã cho cty Fraden vay khoản tiền vốn là 9,5 tỷ đồng, ông Bùi Minh C - Giám đốc cty đã nhận đủ số tiền.

Để đảm bảo cho khoản tiền trên, cty Fraden có tài sản đảm bảo là căn nhà tại số Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội, chủ sở hữu là ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Văn S – là người đại diện theo pháp luật của KVS, được toàn quyền chuyển nhượng, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu sử dụng đất của căn nhà Mai Hắc Đế. Tuy nhiên đã hết thời hạn theo hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư, nhưng phía cty Fraden đã không hoàn lại tiền vốn ứng theo thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng. Nên ngày 26/12/2012, ông Cao Văn S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà của căn nhà Mai Hắc Đế cho ông Trần Văn P để thu hồi lại tiền cho cty KVS. Chúng tôi không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông H và bà D cho ông Cao Văn S.

Ngày 01/8/2014, cty KVS có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án xem xét: - Buộc cty Fraden thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho cty KVS toàn bộ khoản tiền đã nhận ứng vốn là 9,5 tỷ đồng và lãi suất quá hạn 1,5%/tháng/khoản tiền tạm ứng vốn (cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ); - Trường hợp nếu cty Fraden không trả được nợ thì yêu cầu được phát mại nhà đất trên để thu hồi nợ trả cho cty KVS. Ngoài ra cty KVS không còn yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án, thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự tố tụng, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng theo quy định từ điều 198 đến điều 233 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã chấp hành pháp luật đúng theo quy định tại Chương 6 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên việc Tòa án đề vụ án kéo dài, quá hạn theo quy định của pháp luật là vi phạm tố tụng, nhưng đã khắc phục bằng việc đưa vụ án ra xét xử. Việc Hội đồng xét xử ra bản án vắng mặt đối với bị đơn, người liên quan là phù hợp quy định tại điều 207 và điều 227 - BLTTDS.

- Về nội dung vụ án:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Cao Văn S về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, số công chứng 013987/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm”.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Trần Văn P về việc “yêu cầu hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 157.2013/MBN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt

+ Buộc cty Fraden phải trả cho cty KVS số tiền tạm ứng vốn đầu tư theo hợp đồng số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012 ngày 26/7/2012, với số tiền gốc là 9,5 tỷ.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của cty KVS về việc: phát mại nhà đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng để thu hồi nợ trả cho cty KVS.

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cty Fraden về việc: - “Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền”, số công chứng 013987/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012 và “Hợp đồng Mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số 157.2013/MBN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013. Hai yêu cầu trên là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do vậy, việc thụ lý yêu cầu khởi kiện này là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử trả lại tạm ứng án phí cho cty Fraden.

Khi xem xét và giải quyết hợp đồng vô hiệu cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong vụ án này các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nên hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét.

+ Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] ***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***, quan điểm của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người tham gia tố tụng khác cùng các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và được thu thập hợp lệ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại Tòa án theo quy định tại Điều 27, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] ***Về việc xét xử vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng các quy định tại Chương X của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại Tòa. Hội đồng xét xử xác định việc ra bản án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 207 và điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] ***Về việc thay đổi người tham gia tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (cty Fraden)***: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/4/2019, ông Bùi Minh Cdo lâm bệnh nặng đã mất (theo trích lục khai tử ngày

17/4/2019) do UBND phường Hàng Bông, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội cấp ngày 17/4/2019. Theo quy định tại Điều 13 Luật doanh nghiệp 2015, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã yêu cầu cty Fraden và các thành viên cty cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của cty để tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, hết thời hạn theo quy định của pháp luật, cty Fraden vẫn không thực hiện các yêu cầu của Tòa án về cử người đại diện theo pháp luật của cty. Do vậy, căn cứ khoản 7, Điều 13 Luật Doanh nghiệp năm 2015, Tòa án chỉ định bà Nguyễn Thị T – sinh năm: 1949; ở tại: Vạn Phúc Thượng, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội, là thành viên cty làm đại diện của cty Fraden thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4]Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 013987/2012, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012, giữa ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D với ông Cao Văn S: ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất số 36+38 (1f), tờ bản đồ số H6-II-35; diện tích 32,10m², sử dụng riêng 26,90m², sử dụng chung là 5,2m², tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do UBND quận Hai Bà Trưng, TUQ UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/5/2003.

Ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D ủy quyền cho ông Cao Văn S với nội dung: được nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên nêu trên; Được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Được dùng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.....; với thời hạn là 05 năm.

Hội đồng xét xử thấy như sau: Về hình thức hợp đồng và nội dung của hợp đồng ủy quyền số công chứng nêu trên, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội được các bên thực hiện ký kết theo đúng quy định của pháp luật. Việc thực hiện chứng nhận, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, nội dung liên quan đến hợp đồng ủy quyền trên phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Việc xác lập và thực hiện giao dịch dân sự này không vi phạm đạo đức, không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Ngoài ra ông H và bà D còn cho rằng: Văn bản ủy quyền chỉ có hiệu lực trong thời hạn 05 năm, đến nay đã hết thời hạn thỏa thuận. Đối với vấn đề này Hội đồng xét xử thấy như sau: Ngày 15/01/2012, ông H và bà D ký hợp đồng ủy quyền cho ông S, đến ngày 15/01/2013, ông H và bà D có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên, do vậy trong thời gian giải quyết tranh chấp không tính vào thời hạn hợp đồng, nên không chấp nhận yêu cầu này của ông H, bà D.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D về việc: hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 013987/2012, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012, công chứng tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Trần Văn P về việc “Hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở” công chứng số 157.2013/MBN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt.

Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/5/2015, ông Cao Văn S và ông Trần Văn P cùng với ông H và bà D đã ký văn bản hủy hợp đồng nêu trên. Ngày 23/6/2019, ông H và bà D có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Việc rút yêu cầu này là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Trần Văn P về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở” số 157.2013/MBN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt.

- Đối với yêu cầu độc lập của cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam (KVS): Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT-FRADEN/2012 ngày 26/7/2012 được ký kết giữa cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam (KVS) và cty TNHH tư vấn và quản lý Fraden-TNC, với nội dung cty KVS góp vốn đầu tư cho cty Fraden để phát triển nghiệp vụ tư vấn kinh doanh, số tiền góp là 9,5 tỷ đồng; thời hạn đầu tư là 02 tháng kể từ ngày giải ngân; lợi nhuận là 1,5%/tháng. Để đảm bảo cho việc hoàn vốn, tài sản đảm bảo là: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D tại địa chỉ: Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội ủy quyền cho ông Cao Văn S là người đại diện của cty KVS. Nay, Buộc cty Fraden thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho cty KVS toàn bộ khoản tiền đã nhận ứng vốn là 9,5 tỷ đồng và lãi suất quá hạn 1,5%/tháng/khoản tiền tạm ứng vốn (cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ); - Trường hợp nếu cty Fraden không trả được nợ thì yêu cầu được phát mãi nhà đất trên để thu hồi nợ trả cho cty KVS. Ngoài ra cty KVS không còn yêu cầu gì khác.**Hội đồng xét xử thấy như sau:** Về mặt thực tế đã được hai bên cty thừa nhận, đây là hợp đồng cho vay và ông C cũng đã nhận đủ số tiền trên, nhưng vì làm ăn thua lỗ nên chưa thể thu sếp trả ngay được. Nay cty KVS yêu cầu cty Fraden phải trả số tiền 9,5 tỷ đồng. Yêu cầu này của cty KVS là hợp pháp, nên buộc cty Fraden phải trả cho cty KVS số tiền nêu trên. Do cty KVS không yêu cầu trả lãi xuất, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Theo quy định tại Điều 4.2 hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02 thì để đảm bảo cho khoản vay 9,5 tỷ đồng là nhà đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của ông H và bà D (là anh chị của vợ ông C) đã ký hợp đồng ủy quyền cho S là đại diện của cty KVS, *được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Được dùng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật.....; với thời hạn là 05 năm.* Nhưng theo quy định của pháp luật và Đăng ký kinh doanh của cty KVS thì cty KVS không có chức năng cầm cố, nhận thế chấp, hơn nữa tài sản bảo đảm của ông H và bà D là bất động sản, theo quy định của pháp luật thì phải đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (tài sản này chưa được đăng ký). Do vậy không chấp nhận yêu cầu của cty KVS về việc:

phát mại nhà đất tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng để thu hồi nợ trả cho cty KVS.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cty Fraden, yêu cầu: “Hủy hợp đồng ủy quyền” công chứng số 013987/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012 và “Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở” công chứng số 157.2013/MBN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013. Hội đồng xét xử thấy: Đây chính là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng đã được xem xét ở phần trên. Do vậy, việc thụ lý yêu cầu khởi kiện này là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử trả lại tạm ứng án phí cho cty Fraden.

Khi xem xét và giải quyết hợp đồng vô hiệu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng trong vụ án này việc xác lập hợp đồng giữa các bên đúng quy định của pháp luật, hơn nữa các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với đề nghị của đại diện VKS nhân dân quận Hai Bà Trưng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy: Đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

Về án phí: Theo quy định tại Pháp lệnh về án, lệ phí Tòa án năm 2009 thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nếu toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được tòa án chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (cty KVS) được chấp nhận, hoàn trả cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Cty cổ phần bất động sản Fraden phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 117.500.000đ, được trừ 200.000đ vào số tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập. Nay còn phải nộp tiếp 117.300.000đ.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 27, điều 35, điều 144; điều 147, Điều 207 và Điều 227, điều 271, điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 305; 401; 402; 403; 404; 405; Điều 471; 474 Bộ luật Dân sự năm 2005

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Cao Văn S về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền” giữa ông Nguyễn Tiến H, bà Lê Kim D với ông Cao Văn S.

Văn bản công chứng, số công 013987/2012, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 15/01/2012 tại phòng công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội có hiệu lực.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D đối với ông Trần Văn P về việc “yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở” số 157.2013/MBN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Việt.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam đối với cty cổ phần bất động sản Fraden-TNC.

Buộc cty cổ phần bất động sản Fraden-TNC phải trả cho cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam số tiền 9.500.000.000đ (*chín tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam về việc: phát mại tài sản là nhà đất tại thửa đất số 36+38 (1f), tờ bản đồ số H6-II-35; diện tích 32,10m², sử dụng riêng 26,90m², sử dụng chung là 5,2m², tại Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do UBND quận Hai Bà Trưng, TUQ UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/5/2003, mang tên ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D để thu hồi nợ trả cho cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam.

* Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định.

3/ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cty Fraden: Đây chính là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng đã được xem xét ở phần trên. Do vậy, việc thụ lý yêu cầu khởi kiện này là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử trả lại tạm ứng án phí cho cty Fraden.

4/ **Về án phí:** ông Nguyễn Tiến H và bà Lê Kim D mỗi người phải chịu án phí dân sự không giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 400.000đ tại biên lai số AD/2010/09319 ngày 29/01/2013 của chi cục THA dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (ông Hùng và bà Dung đã nộp đủ án phí DSST).

- Hoàn trả cty cổ phần chứng khoán Kenanga Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 60.280.000đ đã nộp tại biên lai số AA/2014/02044 ngày 06/8/2014 tại chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Cty cổ phần bất động sản Fraden-TNC phải chịu 117.500.000đ án phí KDTM (được trừ 200.000đ tạm ứng án phí yêu cầu độc lập) tại biên lai số AG/2010/03726 ngày 15/4/2014 tại chi cục THA dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Nay cty cổ phần bất động sản Fraden-TNC còn phải nộp tiếp 117.300.000đ.

5/ **Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp quyết định 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 thoả 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 của 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa