

Bản án số: **15/2024/DS-ST**

Ngày: 01/02/2024

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Nam**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Văn Châu**

Bà **Hoàng Thị Thiệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thủy** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Thị Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, 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 85/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **N.T.L1**, sinh năm 1952.

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lan: Chị **N.N.L2**, sinh năm 1978. Nơi thường trú: Số ..., phố T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2065/2023/QUQ Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2023. - *Xin vắng mặt.*

2. Bị đơn:

2.1. Anh **N.Q.C1**, sinh năm 1972. - *Vắng mặt.*

Nơi thường trú: ...-..., Tập thể T, phường B, quận H, thành phố Hà Nội.
Nơi tạm trú: Căn hộ ..., ..., khu M, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

2.2. Anh **T.N.C2**, sinh năm 1979. - *Vắng mặt.*

Nơi thường trú: Số ..., phố H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **N.T.Đ1**, sinh năm 1975. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.2. Chị **N.T.H1**, sinh năm 1977. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Tổ ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.3. Anh **N.T.Đ2**, sinh năm 1983. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.4. Anh **N.T.T1**, sinh năm 1985. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.5. Chị **H.T.Y**, sinh năm 1990. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Thôn N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

3.6. Cháu **N.T.B.S**, sinh năm 2022.

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Sơn: Anh **N.T.T1** và chị **H.T.Y**.

3.7. Chị **N.T.M.T2**, sinh năm 1987. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Xóm ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.8. Chị **N.T.T3**, sinh năm 1977. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Tổ ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

3.9. Chị **N.T.D**, sinh năm 1997. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Số ..., ngách ..., phố T, phường B, quận T, thành phố Hà Nội.

3.10. Anh **N.T.Đ3**, sinh năm 2002. - *Xin vắng mặt.*

Nơi thường trú: Tổ ..., phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ1, chị H1, anh Đ2, anh T1, chị T2, chị T3, chị D, anh Đ3: Chị **N.N.L2**, sinh năm 1978. Nơi thường trú: Số ..., phố T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2066/2023/QUQ Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2023. - *Xin vắng mặt.*

3.11. **Văn phòng công chứng P.X**- *Xin vắng mặt.*

Trụ sở: Số ..., phố L, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà **T.T.T.H2**- Trưởng Văn phòng.

3.12. Văn phòng công chứng **T.Q.M**- *Vắng mặt*.

Trụ sở: Số ..., phố T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **T.Q.M** - Trưởng Văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn là bà **N.T.L1** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà L1 và ông N.T.T0 (chết năm 2003) là vợ chồng và sinh được 06 người con là: Anh N.T.H3 (chết năm 2013), anh N.T.Đ1, chị N.T.H1, anh N.T.Đ2, anh N.T.T1, chị N.T.M.T2. Gia đình bà L1 là chủ sở hữu nhà đất có diện tích 168m² tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội (địa chỉ hiện tại là số nhà ..., ngách ..., ngõ ..., phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327445, số vào sổ 00014/QSDĐ/161-H, số hồ sơ 23011029 do UBND huyện T cấp ngày 19/5/2003 mang tên chồng bà L1 là ông N.T.T0.

Năm 2022, bà L1 và các con cùng nhau thống nhất thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế ông T0 để lại và liên hệ với cơ quan công chứng có thẩm quyền xin hướng dẫn thủ tục, thì được thông báo nhà đất của gia đình bà L1 tại địa chỉ nêu trên đã được chuyển nhượng từ năm 2010. Bà L1 tìm hiểu và được biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công chứng viên N.M.H4, Văn phòng công chứng V.T chứng nhận. Hiện tại công chứng viên N.M.H4 đã chết và Văn phòng công chứng V.T đã ngừng hoạt động. Hồ sơ của Văn phòng công chứng V.T hiện đang được Văn phòng công chứng T.Q.M lưu trữ. Bà L1 đã liên hệ với Văn phòng công chứng T.Q.M để xin trích sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010. Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, ngày 05/3/2010 công chứng viên N.M.H4, Văn phòng công chứng V.T đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 giữa anh T.N.C2 và anh N.Q.C1 để chuyển nhượng nhà đất tại xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327445, số vào sổ 00014/QSDĐ/161-H, số hồ sơ 23011029 do UBND huyện T cấp ngày 19/5/2003 mang tên ông N.T.T.0. Căn cứ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Hợp đồng ủy quyền số 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Đ.T.V, Văn phòng công chứng T.L ký ngày 15/5/2009.

Bà L1 đã liên hệ với Văn phòng công chứng T.L (Nay là Văn phòng công

chứng P.X) để xin bản sao Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009. Ngày 14/10/2022, Văn phòng công chứng P.X có Công văn số 53/CV-CCPX trả lời: “Ngày 15/5/2009, công chứng viên Văn phòng công chứng T.L (Nay là Văn phòng công chứng P.X) không thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền cũng như không lưu trữ hồ sơ có liên quan đến Hợp đồng ủy quyền nêu trên”.

Hiện nay, trên diện tích đất nêu trên có 03 nhà 02 tầng do các con cháu bà Lan là chị N.T.T3, anh N.T.Đ3 (Vợ và con của anh N.T.H3), anh N.T.Đ1, anh N.T.T1, chị H.T.Y (Vợ của anh T1), cháu N.T.B.S (con của anh T1) quản lý, sử dụng. Bà L1 không ký bất kỳ hợp đồng ủy quyền nào liên quan đến nhà đất nêu trên và cũng không biết anh T.N.C2, anh N.Q.C1 trong hợp đồng chuyển nhượng là ai.

Bà L1 nhận thấy Hợp đồng ủy quyền số 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T.L chứng nhận và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000850/HĐCN2010 do Văn phòng công chứng V.T chứng nhận là các hợp đồng vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bà L1 và các con. Vì vậy, bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng tuyên Hợp đồng ủy quyền số 001036/HĐUQ2010 ký ngày 15/5/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000850/HĐCN2010 ký ngày 05/03/2010 vô hiệu. Bà L1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn là anh **N.Q.C1**, anh **T.N.C2** đã được tổng đạt, niêm yết công khai hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập phiên tòa để anh C1, anh C2 biết những vấn đề cụ thể mà bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời triệu tập anh C1, anh C2 đến Tòa án để thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đến ..., ngách ..., ngõ ..., phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội để tham gia việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, anh C1, anh C2 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để làm bản tự khai, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của bà L1, không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ, không chứng minh để tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, không đưa ra yêu cầu phản tố, không tham gia việc xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất nhận ủy quyền, nhận chuyển nhượng, không tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa. Do anh C1, anh C2 không thực hiện nghĩa vụ của đương sự, nên phải chịu hậu quả do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà bà L1 đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án. vắng mặt, không gửi văn

bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **N.T.Đ1**, chị **N.T.H1**, anh **N.T.Đ2**, anh **N.T.T1**, chị **H.T.Y**, chị **N.T.M.T2**, chị **N.T.T3**, chị **N.T.D**, anh **N.T.Đ3** do người đại diện theo ủy quyền có bản tự khai trình bày thống nhất với trình bày của bà N.T.L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **H.T.Y** trình bày ý kiến tại Bản tự khai ngày 20/12/2023 như sau: Năm 2022, chị và anh N.T.T1 kết hôn. Sau khi kết hôn, mẹ chồng chị là bà N.T.L1 cho vợ chồng chị và con N.T.B.S sinh sống tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., số nhà ... ngách ..., ngõ ..., phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327445 do UBND huyện T cấp ngày 19/5/2003 mang tên ông N.T.T.0. Kể từ khi về sinh sống đến nay, chị không có bất kỳ đóng góp hay tôn tạo, sửa chữa nào liên quan đến nhà đất nêu trên. Chị không có bất kỳ ý kiến gì về vụ việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Văn phòng công chứng P.X** trình bày ý kiến tại Văn bản số 23/CCPX-CV ngày 06/7/2023, Văn bản số 50/CCPX-CV ngày 08/12/2023, Văn bản số 05/CCPX-CV ngày 18/01/2024 như sau: Kết quả kiểm tra Sổ công chứng và hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng P.X, ngày 15/5/2009 công chứng viên của Văn phòng công chứng P.X không thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền số 001036/HĐUQ2010 quyền số 01CC-SCC/HĐGD. Ngoài ra, cho đến nay Văn phòng công chứng P.X cũng không thực hiện công chứng bất kỳ giao dịch nào liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất tại số nhà ..., ngách ..., ngõ ..., phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội. Văn phòng công chứng P.X đề nghị Tòa án không đưa Văn phòng công chứng P.X tham gia giải quyết vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp theo quy định của pháp luật bắt buộc phải đưa Văn phòng công chứng P.X tham gia tố tụng, thì đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Văn phòng công chứng T.Q.M** trình bày ý kiến tại Biên bản xác minh ngày 24/8/2023 như sau: Văn phòng công chứng T.Q.M được giao quản lý, lưu trữ, khai thác hồ sơ công chứng của Văn phòng công chứng V.T. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng số 000850/HDDCN2010, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng V.T có các tài liệu sau: Giấy chứng minh nhân dân mang tên N.Q.C1 (Bản photocopy), Sổ hộ khẩu của chủ hộ N.Q.C1 (Bản sao chứng thực), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S327445 của ông N.T.T0 (Bản photocopy), Hợp đồng ủy quyền số 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009 (Bản photocopy), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 (Bản chính), Phiếu yêu cầu ngày

05/3/2010 của anh T.N.C2 (Bản chính). Công chứng viên N.M.H4 - Văn phòng công chứng V.T đã chết. Văn phòng công chứng T.Q.M không kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng V.T và không biết những người thừa kế của công chứng viên N.M.H4 là ai, ở đâu.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 06/4/2023, thửa đất số ..., diện tích ..., tờ bản đồ số ..., hiện gắn biển số ..., ngách ..., ngõ ..., phố Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội. Trên đất hiện có 01 nhà bê tông 02 tầng + tum, sân gạch, cổng sắt do chị N.T.T3 (con dâu ông T0, bà L1) và con trai là N.T.Đ3 quản lý, sử dụng; 01 nhà bê tông 02 tầng, 02 nhà gạch 01 tầng, tường rào do gia đình anh N.T.T1 (con ông T0, bà L1) quản lý, sử dụng.

Ngày 27/11/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận H có Văn bản số 5033/CNVPhDK cho biết chưa nhận được hồ sơ đăng ký biến động của ông N.T.T0 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327445 do UBND huyện T cấp ngày 19/5/2003 tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., diện tích ... đất ở tại xã Đ, huyện T (nay là phường Đ, quận H), thành phố Hà Nội.

Ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng có Văn bản số 661/2023/HBT-DS đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hai Bà Trưng xem xét dấu hiệu tội phạm. Cơ quan Cảnh sát điều tra đã xác minh tại Công an phường H, quận H, được biết anh C2 không sinh sống tại địa chỉ đăng ký thường trú là số ..., phố H. Ngày 14/10/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Hà Nội ra Quyết định số 05/QĐTN-PC02-Đ5 truy nã C2 về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hai Bà Trưng đã triệu tập anh C1 đến làm việc về các nội dung có liên quan, nhưng anh C1 không chấp hành việc triệu tập, không gửi đơn, văn bản trình bày nội dung gì. Ngày 09/01/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra ra Quyết định số 158/QĐ-ĐCSKT tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin về tội phạm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa đề nghị tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm theo văn bản của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà N.T.L1 khởi kiện vụ án dân sự về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với anh N.Q.C1, thường trú tại ..., Tập thể T, phường B, quận H, thành phố Hà Nội và anh T.N.C2, thường trú tại ..., phố H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, chị N.T.L2 (là người đại diện theo ủy quyền của bà N.T.L1 - nguyên đơn), anh N.T.Đ1, chị N.T.H1, anh N.T.Đ2, anh N.T.T1, chị N.T.M.T2, chị N.T.T3, chị N.T.D, anh N.T.Đ3, chị H.T.Y, Văn phòng công chứng P.X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; anh N.Q.C1, anh T.N.C2 là bị đơn không có yêu cầu phản tố, Văn phòng công chứng T.Q.M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự, người đại diện của đương sự.

[3] Về Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009:

[3.1] Các đương sự không giao nộp được bản gốc hoặc bản sao Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009. Xét bản photocopy hợp đồng do Tòa án thu thập tại Văn phòng công chứng T.Q.M có nội dung: Ngày 15/5/2009, tại Văn phòng công chứng T.L, số ..., phố T, quận H, thành phố Hà Nội, công chứng viên Đ.T.V chứng nhận bên ủy quyền (Bên A) là ông N.T.T.0, bà N.T.L1 và bên nhận ủy quyền (Bên B) là anh T.N.C2 ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009, với nội dung chủ yếu gồm: Bên A là chủ sử dụng toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S tại địa chỉ xã D, huyện T, thành phố Hà Nội, thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., diện tích ..., mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00014QSĐĐ/161-H, số hồ sơ do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2003. Bên A ủy quyền toàn bộ cho bên B thay mặt bên A thực hiện các công việc sau: Toàn quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật quyền sử dụng đất với những điều kiện do bên B quyết định. Thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên B tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng với các điều kiện cho vay và biện pháp xử lý tài sản phù hợp với quy định của pháp luật và được bên cho vay chấp thuận. Khi thực hiện nội dung được ủy quyền, bên B được đại diện và nhân danh bên A quyết định mọi vấn đề có liên quan, lập và ký các giấy tờ cần thiết, nộp các khoản thuế, lệ phí, phí phát sinh từ việc ủy quyền nói trên. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Thời hạn ủy quyền tính từ ngày ủy quyền đến khi công việc ủy quyền được hoàn tất. Bên A có nghĩa vụ yêu cầu bên B thông báo đầy đủ về tiến độ thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền, giao bản chính các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất sau khi chấp dứt hợp đồng

ủy quyền, được bồi thường thiệt hại nếu bên B vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận. Bên A có nghĩa vụ cung cấp thông tin, tài liệu, bản chính giấy tờ liên quan đến thửa đất và bản sao các giấy tờ về nhân thân để bên B thực hiện công việc được ủy quyền; chịu trách nhiệm về nội dung do bên B thực hiện trong phạm vi được ủy quyền. Bên B có nghĩa vụ thực hiện công việc ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó; báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền (nếu có); bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao để thực hiện việc ủy quyền; giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong khi thực hiện ủy quyền; giao lại cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Hợp đồng có chữ ký đứng tên “N.T.T.0”, “N.T.L1”, “T.N.C2”, công chứng viên “Đ.T.V” và đóng dấu mang tên “Văn phòng công chứng T.L”.

[3.2] Theo bản photocopy Hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày các bên ký kết hợp đồng là 15/5/2009. Tuy nhiên, theo Trích lục khai tử số 587/TLKHT-BS ngày 14/11/2022 do Ủy ban nhân dân phường Đ cấp, ông T0 chết ngày 09/8/2003. Bà L1 khai chưa bao giờ ký tên vào hợp đồng ủy quyền. Văn phòng công chứng P.X (tên cũ là Văn phòng công chứng T.L) khẳng định không chứng nhận hợp đồng có nội dung như vậy. Mặc dù không có lời khai của anh C2 về việc ký kết hợp đồng ủy quyền, nhưng căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, có đủ cơ sở để Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L1, tuyên bố giao dịch dân sự dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009 đứng tên ông “N.T.T.0”, bà “N.T.L1” (Bên ủy quyền) và anh “T.N.C2” (Bên nhận ủy quyền) là không có thật, không do công chứng viên Đ.T.V, Văn phòng công chứng T.L (Số ..., phố T, quận H, thành phố Hà Nội) chứng nhận và không có giá trị pháp lý.

[4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010: Ngày 05/3/2010, tại Văn phòng công chứng V.T, số ..., phố T, phường B, quận H, thành phố Hà Nội, công chứng viên N.M.H4 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng (Bên A) là ông N.T.T.0, bà N.T.L1, do anh T.N.C2 đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/ HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009) và bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là anh N.Q.C1, với nội dung chủ yếu gồm: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của ông T0, bà L1 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00014QSDĐ/161-H, số hồ sơ do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2003. Cụ thể: Thửa đất số ..., tờ bản đồ số ..., địa chỉ thửa đất:

xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội, diện tích 168,0m², sử dụng riêng 168,0m², sử dụng chung 0m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là 3.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy, hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bản photocopy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyền số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009. Anh C2 là người yêu cầu công chứng đã sử dụng hợp đồng ủy quyền không có thật, không có giá trị pháp lý, cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật cho Văn phòng công chứng V.T. Theo quy định tại Điều 35, 36 của Luật Công chứng năm 2006, anh C2 phải nộp bản sao hợp đồng ủy quyền và xuất trình bản chính để công chứng viên đối chiếu. *“Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng”*. Việc công chứng viên N.M.H4 chấp nhận anh C2 là người đại diện cho ông T0, bà L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách bên chuyển nhượng đã xâm phạm quyền sở hữu tài sản của ông T0, bà L1. Anh C1 là bên nhận chuyển nhượng nhưng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ về việc thanh toán tiền, không được ông T0, bà L1 bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất, không yêu cầu bà L1 bàn giao thửa đất nhận chuyển nhượng, mà thửa đất vẫn do bà L1 và các con quản lý, sử dụng, thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất từ đó đến nay. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 127, 128, 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 12, các Điều 35, 36 của Luật Công chứng năm 2006, Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được*

bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”. Bà L1, những người thừa kế của ông T0 không nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh C1, không bàn giao bản gốc giấy chứng nhận và thửa đất cho anh C1. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án không xem xét. Trường hợp anh C2 và anh C1 có tranh chấp về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

[6] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà L1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu khởi kiện của bà Lan được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên anh C1, anh C2, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà L1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng, nên căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được Tòa án ghi nhận và xác nhận bà Lan đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 127, 128, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 12, các Điều 35, 36 của Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 235, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.T.L1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001036/HĐUQ2010 Quyển số 01CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2009 đứng tên ông “N.T.T.0”, bà “N.T.L1” (Bên ủy quyền) và anh “T.N.C2” (Bên nhận ủy quyền) là không có thật, không do công chứng viên Đ.T.V, Văn phòng công chứng

T.L (Số ..., phố T, quận H, thành phố Hà Nội) chứng nhận và không có giá trị pháp lý.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010 do công chứng viên N.M.H4, Văn phòng công chứng V.T chứng nhận là vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Bà N.T.L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Anh N.Q.C1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4.3. Anh T.N.C2 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận bà N.T.L1 tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.300.000đ (Bốn triệu, ba trăm nghìn đồng), xác nhận bà L1 đã nộp đủ.

6. Trường hợp bản án, 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 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, 7a, 7b và 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.

7. Trường hợp anh T.N.C2 và anh N.Q.C1 có tranh chấp về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000850/HĐCN2010 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2010, thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

8. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Sở Tư pháp Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Hữu Nam