

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 854/2020/DS-PT

Ngày: 08-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,  
hợp đồng mua bán nhà và chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất .

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có :*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Quang

*Các thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Hồ Thị Yến Khanh

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:* Bà  
Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2019/DS-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3565/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9095/QĐPT-DS ngày 11/8/2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Nguyên Hoàng T, sinh năm 1989

Bà Lê Nguyên Hoàng A, sinh năm 1991 (*xin vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 16B đường T, phường T, Thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1968 (*xin vắng mặt*)

Địa chỉ liên lạc: SAV.3-02.33, Lầu O, Tháp S3, Dự án S, Số 28, đường M, phường A, Quận B, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền số 026343 ngày 17 và 19 tháng 9 năm 2019 tại Văn phòng công chứng C)

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1976 (*vắng mặt*)

Thường trú: 19/5 Tầng J, đường K, phường N, Quận C, Thành phố H.

Tạm trú: Căn số 39 Chung cư N, Phường H, Quận D, Thành phố H.

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

1/ Phòng công chứng O (*vắng mặt và có đề nghị vắng mặt*)

Trụ sở: 97 đường P, phường G, Quận C, Thành phố H.

2/ Phòng công chứng F (*vắng mặt và có đề nghị vắng mặt*)

Trụ sở: Số 278 đường V, Phường E, Quận E, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Đ (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019)

3/ Ông Đỗ Minh C, sinh năm 1974 (*vắng mặt*)

4/ Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1975 (*vắng mặt*)

Cùng thường trú: Số 24/3 Đường Z, khu phố 3, phường I, Quận F, Thành phố H

Cùng tạm trú: Số 47/3 đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H.

### **NHẬN THẤY:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn có ông Trần Thanh B đại diện trình bày:*

Ngày 24/12/2013, bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim N thay mặt bà T và bà A để xin phép sửa chữa căn nhà 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H và làm thủ tục xin hoàn công, sau khi sửa chữa bà N được quyền thay mặt bà T và bà A nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền được lập và ký tại Phòng công chứng F Thành phố H, số công chứng 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013.

Đến ngày 21/5/2014 bà T, bà A phát hiện bà N bán căn nhà trên cho ông Đỗ Minh C theo hợp đồng số 010759 ngày 19/5/2014 tại Phòng công chứng O Thành phố H và đã nhận đầy đủ số tiền bán nhà.

Phía bà T, bà A xác định chỉ ủy quyền cho bà N xin phép xây dựng, sửa chữa, làm thủ tục hoàn công, đóng các khoản thuế - lệ phí và nhận chủ quyền căn nhà 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H và giao cho bà N 400.000.000 đồng là chi phí để thực hiện các công việc trên (*bà T, bà A không ủy quyền cho bà N được quyền mua bán chuyển nhượng căn nhà này*).

Theo nguyên đơn thì bà N đã có hành vi lừa dối, tự ý thêm vào các nội dung ủy quyền khác trong đó có nội dung ủy quyền mua bán chuyển nhượng nhà đất vào hợp đồng ủy quyền. Bà T, bà A tin tưởng không đọc hợp đồng nhưng vẫn ký Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 theo yêu cầu của bà N.

Bà N không được bà T, bà A ủy quyền mua bán, chuyển nhượng nhà đất 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H nhưng lại sử dụng Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 (*hợp đồng này được xác lập do lừa dối*) để bán căn nhà này cho ông C là hành vi trái pháp luật, vượt quá phạm vi ủy quyền và hành vi này đã gây thiệt hại cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn với các yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 được lập tại Phòng công chứng F Thành phố H;

2/ Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng số 010759 ngày 19/5/2014 lập tại Phòng công chứng O Thành phố H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản không tiến hành hòa giải được, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh C và bà Lê Thị Bích H có ông Lê Hùng V đại diện trình bày:*

Vào khoảng tháng 12/2013, qua tìm hiểu ông Đỗ Minh C và bà Lê Thị Bích H biết được bà Nguyễn Thị Kim N đang có nhu cầu bán căn nhà số 47/3 đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H. Bà N cho biết, căn nhà này là tài sản của bà nhưng nhờ cháu là Lê Nguyên Hoàng T và Lê Nguyên Hoàng A đứng tên dùm và bà T, bà A cũng đã lập hợp đồng ủy quyền lại toàn bộ quyền sở hữu đối với căn nhà này cho bà N trong đó có quyền mua bán (*theo Hợp đồng ủy quyền số 39693 ngày 24/12/2013*) để bà N có quyền định đoạt đối với căn nhà này. Bà N đã xuất trình giấy ủy quyền 39693 ngày 24/12/2013 cùng toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà này.

Sau khi nắm rõ về pháp lý, qua bàn bạc ông C, bà H đồng ý mua căn nhà này với giá 3.400.000.000 đồng và cùng thống nhất giá ghi trên hợp đồng công chứng là 600.000.000 đồng. Ngày 19/05/2014, ông Đỗ Minh C là bên mua đã ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà số 47/3 đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H với bên bán là bà T, bà A có bà N là đại diện theo ủy quyền, Hợp đồng mua bán được lập tại Phòng công chứng số 01 – Thành phố H đúng theo qui định. Sau khi ký hợp đồng, bên mua và bên bán đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng, bên mua đã trả đủ tiền mua nhà, bên bán đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sở hữu nhà và bàn giao nhà trống cho bên mua để làm chủ sở hữu.

Ông C, bà H đã nộp thuế trước bạ và gửi hồ sơ đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3 cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong khi đang chờ kết quả đăng ký biến động thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3 có công văn số 335/VPĐK thông báo căn nhà trên bị ngăn chặn theo quyết định số 299/QĐ-CCTHA ngày 09/07/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2014/QĐ-BPKCTT ngày 08/07/2014 của Tòa án nhân dân Quận 3 nên không thể thực hiện.

Việc ông C bà H nhận chuyển nhượng nhà và đất số 47/3 Đường Q là hợp pháp đúng qui định của pháp luật (*theo nội dung hợp đồng ủy quyền và khi nhận chuyển nhượng các bên đã tiến hành đúng thủ tục tại phòng công chứng*) nên nhà đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C bà H. Việc căn nhà này bị ngăn chặn không được chuyển dịch, mua bán là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông C bà H. Vì vậy, ông C bà H đề nghị Tòa án phải nhanh chóng đưa vụ án ra xét xử, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng vì đây là quyết định không có căn cứ pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu là ông C bà H.

*Tại Văn bản số 067/CV-CC5 ngày 22/02/2019 và số 175/CV-CC5 ngày 04/4/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng F trình bày:*

Ngày 24/12/2013, Công chứng viên Phòng công chứng F có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng ủy quyền để thực hiện một số công việc đối với nhà, đất tọa lạc tại: 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H giữa bên ủy quyền là bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A với bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim N. Hồ sơ được các bên xuất trình đã được công chứng viên thu thập phù hợp với quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 (*văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên*) gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng do bà Lê Nguyên Hoàng A đại diện yêu cầu và ký tên;

- Giấy tờ tùy thân, Hộ khẩu và Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 23/12/2013 của bên ủy quyền;

- Giấy tờ tùy thân của bên nhận ủy quyền;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH05804/2012/GCN do UBND Quận A, TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2012; Tờ Thông báo trước bạ nhà đất.

- Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã công chứng ngày 18/12/2013, số công chứng 39004.

Trên cơ sở ý chí và yêu cầu của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Hợp đồng ủy quyền cho các bên, nội dung ủy quyền bao gồm: *“Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ đóng các loại thuế, lệ phí, nộp và nhận hồ sơ xin đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, cấp đổi chủ quyền, nhận chủ quyền bản chính; Sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi chủ quyền, đặt cọc, bán – chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng bán – chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công, cấp đổi chủ quyền)”*.

Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng và từng người còn tự ghi nhận sự tự nguyện này với nội dung *“Đã đọc và đồng ý”*. Do đó việc một bên trong hợp đồng ủy quyền tự cho rằng mình không ủy quyền và không biết trên ủy quyền có nội dung *“bán – chuyển nhượng”* là không có cơ sở, Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng hay bị ngăn chặn nên đã ký công chứng. Do vậy, việc công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên là

phù hợp với pháp luật công chứng về trình tự thủ tục và phù hợp với sự thể hiện ý chí của các bên tại thời điểm đó; đáp ứng yêu cầu về giao dịch dân sự được pháp luật dân sự quy định. Cho đến nay, Phòng công chứng F vẫn chưa tiếp nhận bất cứ thông tin khiếu nại hay yêu cầu hủy bỏ đối với hợp đồng này.

Hợp đồng ủy quyền do Công chứng viên Phòng công chứng chứng nhận có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu, căn cứ theo Khoản 2 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006.

Phòng công chứng F đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố H.

*Tại Văn bản số 24/CC1 ngày 24/01/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng O trình bày:*

Ngày 19/5/2014, Phòng công chứng O Thành phố H chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H. Hồ sơ xuất trình gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu;
- Bản sao giấy tờ tùy thân của đại diện bên bán, chuyển nhượng, bên mua, nhận chuyển nhượng.
- Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05804/2012/GCN do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/11/2012, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/12/2013*).

-Giấy tờ khác có liên quan: Hợp đồng ủy quyền do Phòng công chứng F Thành phố H chứng nhận số 39693 ngày 24/12/2013 được lập giữa bà Lê Nguyễn Hoàng T và bà Lê Nguyễn Hoàng A (*bên ủy quyền*) với bà Nguyễn Thị Kim N (*bên được ủy quyền*); bản sao hộ khẩu số 110074986 do Công an Quận D cấp; bản sao Sổ tạm trú do Công an Quận F cấp; bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cấp cho bà Lê Nguyễn Hoàng T và cấp cho bà Lê Nguyễn Hoàng A.

Dựa vào hồ sơ nêu trên và căn cứ theo các quy định pháp luật có liên quan tại thời điểm chứng nhận, Công chứng viên của Phòng công chứng O Thành phố H đã tiếp nhận, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H, số công chứng: 010759 ngày 19/5/2014.

Phòng công chứng O Thành phố H nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng này được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng O Thành phố H không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo hoặc ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà, đất này.



Hiện nay do hoạt động đặc thù của đơn vị, Phòng công chứng O không thể trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Tòa án nhân dân Quận A cho Phòng công chứng O được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, đối chiếu chứng cứ, đối chất, hòa giải, xét xử (*xét xử vắng mặt*) tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết việc tranh chấp dân sự này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2019/DS-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận A đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 được lập tại Phòng công chứng F (*giữa bà Lê Nguyên Hoàng T, bà Lê Nguyên Hoàng A với bà Nguyễn Thị Kim N*) vì hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 010759 ngày 19/5/2014 do hợp đồng được ký kết vượt quá phạm vi ủy quyền (*xác lập dựa trên hợp đồng ủy quyền đã bị vô hiệu*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án sơ thẩm bị kháng cáo như sau:

Ngày 12/4/2019, ông Trần Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và quyết định số 70/2019/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2019 về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử nội dung khởi kiện đúng pháp luật, bảo đảm quyền lợi của các bên.

Lý do của việc kháng cáo: Bản án xử không khách quan, trong vụ việc có sự gian dối của bị đơn, nhưng tòa án bỏ qua chứng cứ của nguyên đơn, ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là nóng vội, gây hậu quả nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Kèm theo đơn kháng cáo, ông B đã nộp: Hồ sơ khởi kiện lưu tại Tòa án nhân dân Quận A và Hợp đồng mua bán của bị đơn với các bên khác để minh chứng cho việc bán nhà theo hợp đồng 010759 ngày 19/5/2014 là có gian dối với bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Minh C).

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A là ông Trịnh Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh C và bà Lê Thị Bích H: vắng mặt tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Người đại

diện theo ủy quyền của ông C, bà H là ông Lê Hùng V đã gửi cho Tòa án “Thông báo v/v chấm dứt làm đại diện ủy quyền” đề ngày 13/11/2019 và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố H không cấp, tổng đạt, và triệu tập ông V nữa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng O vắng mặt và có văn bản số 53/CC1 ngày 24/02/2020 đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng F vắng mặt và có văn bản số 069/CV-CC5 ngày 11/02/2020 đề nghị vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ là các hợp đồng mua bán chuyển nhượng thể hiện bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất qua nhiều người:

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 14/01/2014 giữa bà N với ông Lê Minh A (có công chứng).

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/3/2014 giữa bà N với ông Nguyễn Nguyên T (có công chứng).

Căn cứ Công văn số 293/VPĐK ngày 24/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường Quận A thể hiện: bà N đã chuyển nhượng 04 lần: 14/01/2014; 18/3/2014; 25/3/2014; 19/5/2014. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng 03 lần: 18/3/2014; 25/3/2014; 19/5/2014.

Như vậy, các tài liệu chứng cứ nêu trên phù hợp với văn bản Công văn số 293/VPĐK ngày 24/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường Quận A về việc bà N với tư cách đại diện theo ủy quyền của bà T, bà A đã chuyển nhượng căn nhà 47/3 Đường Q, phường X, Quận A cho nhiều người, sau đó lại hủy việc chuyển nhượng.

Riêng đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 18/3/2014 thì cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu này.

Theo công văn của Văn phòng đăng ký thì 03 hợp đồng mua bán chuyển nhượng của các ngày 14/01/2014, 18/3/2014, 25/3/2014 đã bị hủy bỏ tại phòng Công chứng. Nhưng, để xem xét về hậu quả của việc hủy bỏ này đã được giải quyết như thế nào? Đã có ai khởi kiện yêu cầu chưa? Quyền và lợi ích có bị ảnh hưởng không? thì cần phải triệu tập những người nhận chuyển nhượng từ bà N vào tham gia tố tụng để làm rõ những vấn đề nêu trên và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, cũng như việc giải quyết vụ án được đầy đủ toàn diện.

Những tình tiết và tài liệu chứng cứ nêu trên chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, chưa đưa những người có liên quan vào tham gia tố tụng.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn. Hủy

bản án dân sự sơ thẩm số 263/2019/DS-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu 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 thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng O và Phòng công chứng F đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh C, bà Lê Thị Bích H vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Trần Thanh B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A được làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét về mặt hình thức theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai và trình bày của nguyên đơn tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử thì:

Bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A là người chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 39004 Quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2013 do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T, bà Phan Thị Ngọc D.

Ngày 24/12/2013, bà T và bà A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim N thay mặt bà T, bà A để xin phép sửa chữa căn nhà 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A và làm thủ tục xin hoàn công, sau khi sửa chữa bà N được quyền thay mặt bà T và bà A nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền được lập và ký tại Phòng công chứng F Thành phố H, số công chứng 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013. Ngày 13/01/2014, bà T và bà A đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Quận A cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận số BL 787133 ngày 26/11/2012.

Đến ngày 21/5/2014, bà T, bà A phát hiện bà N bán căn nhà trên cho ông Đỗ Minh C theo hợp đồng số 010759 ngày 19/5/2014 tại Phòng công chứng O, Thành phố H và đã nhận đầy đủ số tiền bán nhà.

Phía bà T, bà A xác định chỉ ủy quyền cho bà N xin phép xây dựng, sửa chữa, làm thủ tục hoàn công, đóng các khoản thuế - lệ phí và nhận chủ quyền căn nhà 47/3 Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H và giao cho bà N 400.000.000 đồng là chi phí để thực hiện các công việc trên.

Theo nguyên đơn thì bà N đã có hành vi lừa dối, tự ý thêm vào các nội dung ủy quyền khác trong đó có nội dung ủy quyền mua bán, chuyển nhượng nhà đất vào hợp đồng ủy quyền. Bà T, bà A tin tưởng không đọc hợp đồng



nhưng vẫn ký Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 theo yêu cầu của bà N.

[3.2] Theo nội dung đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bị đơn bà N không chỉ lừa dối bà T và bà A trong việc ký Hợp đồng ủy quyền số 39693 quyền số 12 ngày 24/12/2013 mà còn có dấu hiệu gian dối, dùng nhà đất tại số 47/3 đường Đường Q, Phường X, Quận A thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T, bà A để bán cho nhiều người và nhận tiền của nhiều người. Cụ thể, theo nguyên đơn được biết, ngoài bán cho ông Đỗ Minh C, bà N đã lập hợp đồng bán cho nhiều người với giá chuyển nhượng khác nhau gồm :

- Hợp đồng mua bán nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 005995 ngày 25/3/2014 tại Phòng Công chứng số O do bà Nguyễn Thị Kim N ký bán cho ông Nguyễn Thái N đối với bất động sản tọa lạc tại số 47/3 đường Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H với giá mua bán là 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01326 ngày 14/01/2014 tại Phòng công chứng số F do bà Nguyễn Thị Kim N ký bán cho ông Lê Minh A đối với bất động sản tọa lạc tại số 47/3 đường Đường Q, Phường X, Quận A, Thành phố H với giá mua bán là 1.500.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Các hợp đồng mua bán nêu trên tuy đã có hợp đồng hủy bỏ việc mua bán nhưng việc bà N đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho những người khác chưa được Tòa án tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, kiểm tra xác thực thông tin và lấy lời khai của những người từng mua nhà đất nêu trên về việc mua bán chuyển nhượng căn nhà để xác định việc mua bán chuyển nhượng đã hoàn tất hay chưa, việc giao nhận tiền chuyển nhượng đã giải quyết xong hết chưa, có tranh chấp đối với các giao dịch đó hay không... để từ đó xác định những người nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hay không.

- Ngoài ra, còn có một hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 18/3/2014 do bà Nguyễn Thị Kim N ký mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại số 47/3 đường Đường Q, Phường X, Quận A nhưng chưa được thu thập trong hồ sơ vụ án.

Do việc thu thập các tài liệu, chứng cứ của các giao dịch và lấy lời khai của những người nhận chuyển nhượng nêu trên không được thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không thể tiến hành tại Tòa án cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền để việc giải quyết vụ án được toàn diện, đúng pháp luật và không bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do tại đơn kháng cáo và tại tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn mới xuất trình các hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa bị đơn với ông Nguyễn Thái N, ông Lê Minh A và những tình tiết này có ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nhưng không được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm nên Hội

đồng xét xử nhận định việc hủy bản án sơ thẩm không phải do lỗi của Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 273, 296 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ 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,

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2019/DS-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận A và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Nguyên Hoàng T và bà Lê Nguyên Hoàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Nguyên Hoàng T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0014129 ngày 17/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

Hoàn lại cho bà Lê Nguyên Hoàng A số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0014240 ngày 17/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND Quận A (kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

**Nguyễn Minh Quang**

