

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 202/2020/DS-PT

Ngày: 15/6/2020

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền  
và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Đinh Như Lâm

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:**

Bà Nguyễn Lưu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2020/TLPT-DS ngày 10/3/2020 về việc Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim Nhung, sinh năm 1974

Nơi cư trú: TDP Trù 1, phường Cổ Nhuế 2, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội - Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Sơn, sinh năm 1975

Nơi cư trú: Số 2 ngõ 285 đường Khuất Duy Tiến, quận Cầu Giấy, Hà Nội

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2019) - Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Đỗ Văn Tình, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Số 18, TDP Đại Cát 1, phường Liên Mạc, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Văn Hùng, sinh năm 1984

Trú tại: 158 phố Trần Vũ, quận Ba Đình, Hà Nội.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019) - Có mặt.

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

- Anh Chu Văn Dương, sinh năm 1991; Có mặt

- Anh Chu Văn Tiến, sinh năm 1992; Vắng mặt

Cùng có HKTT: Thôn Do Nha 6, xã Tân tiến, huyện An Dương, TP Hải Phòng

Tạm trú: Số 69 Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của anh Tiến: Ông Trần Văn Điều - Sinh năm 1959

HKTT: Thôn 7, xã Xuân Phú, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk

Tạm trú: Số 69 Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2019) - Vắng mặt.

- Ông Trần Văn Doanh - Sinh năm 1973 (chồng bà Nguyễn Thị Kim Nhung  
ủy quyền cho bà Nhung tham gia tố tụng).

- Văn phòng Công chứng Hà Tây

Địa chỉ : LK5-2, KĐT Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Trọng Trương

Chức vụ: Trưởng Văn phòng - Vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn (Chu Tùng).

Địa chỉ: Lê Quang Đạo, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Văn Tùng

Chức vụ: Trưởng Văn phòng - Vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến Bội

Chức vụ: Giám đốc Văn phòng ĐKKĐ Chi nhánh huyện Tiên Du - Vắng mặt.

- Ông Trần Văn Điều, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị Sân, sinh năm 1962

Cùng trú tại: Thôn 7, xã Xuân Phú, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 21/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2019 và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Nhung trình bày: Chồng bà là Trần Văn Doanh có quan hệ làm ăn và thân thiết với ông Đỗ Văn Tình**

hơn 20 năm nay. Ông Tình thường xuyên ăn uống, ngủ nghỉ tại nhà bà ở Cổ Nhuế nên biết vợ chồng bà có căn nhà ở Bắc Ninh đã được cấp Giấy chứng nhận với diện tích đất là 84m<sup>2</sup>. Do không thường xuyên ở Bắc Ninh và tin tưởng ông Tình, ngày 06/6/2013 vợ chồng bà đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Tình quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên và giao Sổ đỏ cho ông Tình giữ nhưng ông Tình đã vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền, đó là: Tự động cất khóa nhà cho ông Chu Văn Dương cùng một số đối tượng lạ mặt vào ở và phá dỡ công trình phụ. Bà thấy nếu tiếp tục ủy quyền cho ông Tình sẽ gây nguy hại nên ngày 13/12/2016 bà đã làm đơn gửi UBND huyện Tiên Du đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà nhưng ông Tình vẫn lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Chu Văn Dương vào ngày 09/01/2017 với giá 100 triệu đồng tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn. Đây là hành động thông đồng chiếm đoạt nhà đất của bà vì thửa đất không thể có giá 100 triệu đồng. Vợ chồng bà không có ý định bán nhà, nếu có thì bà tự bán chứ không phải ủy quyền cho ai. Kể từ năm 2017 đến nay ông Dương vẫn đang chiếm giữ trái phép nhà đất của bà. Nay bà đề nghị Tòa án tuyên: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa vợ chồng bà và ông Đỗ Văn Tình, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Đỗ Văn Tình và ông Chu Văn Dương, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa ông Chu Văn Dương và ông Chu Văn Tiến, hủy việc Đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên vợ chồng bà sang tên ông Chu Văn Dương, đồng thời buộc ông Dương, ông Tiến và những người đang cư trú tại nhà 69 Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh phải trả lại nhà đất cho vợ chồng bà.

Căn cứ để bà yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền là: Thứ nhất: Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà với ông Đỗ Văn Tình không có thù lao nên người ủy quyền có quyền hủy Hợp đồng bất cứ lúc nào; Thứ hai: ông Đỗ Văn Tình thực hiện công việc được ủy quyền trái với ý chí của người ủy quyền.

Về việc xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng đất bị tuyên vô hiệu do ông Tình và ông Dương giải quyết với nhau, vợ chồng bà không liên quan và cũng không có yêu cầu gì.

**Trong các bản khai tại tòa án, bị đơn là ông Đỗ Văn Tình trình bày:**

Ngày 06/6/2013 ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung có lập hợp đồng ủy quyền được công chứng số 505.2013 với nội dung ủy quyền cho ông định đoạt, sử dụng thửa đất số 367 tờ bản đồ 27, diện tích 84m<sup>2</sup> có địa chỉ tại 69 Chợ Sơn,

xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận cấp ngày 25/8/2010, đăng ký biến động ngày 18/9/2012. Khi tham gia ký kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện và hiểu quyền, nghĩa vụ của mình. Theo điều 2 của Hợp đồng ủy quyền, ông được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông Doanh và bà Nhung làm việc với các cơ quan nhà nước và các bên liên quan làm thủ tục pháp lý đối với bất động sản ghi tại Điều 1 của Hợp đồng. Ông được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, cầm cố đối với bất động sản nêu trên theo các điều kiện và giá cả do ông quyết định.

Quá trình thực hiện công việc được ủy quyền, ông không nhận được bất kỳ ý kiến bằng văn bản hay điện thoại, lời nói từ phía ông Doanh, bà Nhung về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền. Do đó, ngày 09/01/2017 ông đã thay mặt ông Doanh, bà Nhung ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Chu Văn Dương với giá ghi trong hợp đồng là 100 triệu đồng. Việc ông chuyển nhượng nhà đất là đúng nội dung ông Doanh và bà Nhung đã ủy quyền cho ông thực hiện. Ông không vi phạm Hợp đồng ủy quyền nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nhung. Từ ngày 06/6/2013 đến thời điểm nhận được Giấy triệu tập của Tòa án là đã quá 3 năm, theo điều 429 Bộ Luật Dân sự và khoản 2 điều 184 Bộ Luật Tố tụng dân sự thì bà Nhung đã mất quyền khởi kiện, ông đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:**

**Ông Trần Văn Doanh (chồng bà Nguyễn Thị Kim Nhung)** thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Nhung.

**Tại các bản khai và đơn yêu cầu ngày 03/9/2019, ngày 04/10/2019, anh Chu Văn Dương trình bày:** Ngày 09/01/2017 anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 367 diện tích 84m<sup>2</sup> địa chỉ số 69 Chợ Sơn của ông Doanh, bà Nhung do ông Tình là người đại diện thực hiện theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Chu Tùng chứng nhận ngày 06/6/2013. Việc nhận chuyển nhượng nhà đất giữa anh và ông Tình là hợp pháp, anh đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du. Hiện nay nhà đất đã sang tên anh, bản thân anh cũng đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các khoản lệ phí cho Nhà nước đầy đủ.

Sau khi sang tên nhà đất, ngày 23/02/2019 anh đã chuyển nhượng lại cho anh Chu Văn Tiến. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa anh và anh Chu Văn Tiến có lập

hợp đồng đã được công chứng theo quy định. Giá trị thực tế anh chuyển nhượng cho anh Tiến là 650.000.000 đồng.

Thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất với ông Đỗ Văn Tình, anh không biết việc ông Doanh, bà Nhung có tranh chấp Hợp đồng ủy quyền với ông Tình, sau này khi Tòa án quận Bắc Từ Liêm thụ lý, giải quyết anh mới biết. Việc tranh chấp Hợp đồng ủy quyền giữa ông Doanh, bà Nhung với ông Tình do hai bên tự chịu trách nhiệm với nhau, ông Tình đã bàn giao tài sản nêu trên cho anh và anh đã được nhà nước sang tên Giấy chứng nhận. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Tình là hợp pháp. Nay việc mua bán nhà đất giữa anh và ông Tình đã hoàn thành và anh đã chuyển nhượng lại cho người khác đúng pháp luật nên anh không đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền và các Hợp đồng phát sinh từ Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu khởi kiện của bà Nhung. Theo điều 429 Bộ Luật dân sự, anh đề nghị Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án vì bà Nhung không còn quyền khởi kiện. Trường hợp xét xử, anh đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Tình và giữa anh với anh Tiến là có hiệu lực để đảm bảo sự công bằng và quyền lợi cho những người liên quan.

Trường hợp các Hợp đồng bị xác định là vô hiệu thì anh yêu cầu: Buộc bà Nhung và ông Doanh liên đới với ông Tình bồi thường thiệt hại cho anh, cụ thể bao gồm: Tiền anh bỏ ra mua nhà 410.000.000đ; Tiền lãi của 410.000.000đ trong 2 năm với 9%/năm là 73.800.000đ; Chi phí bồi thường cho anh Tiến vì anh đã nhận của anh Tiến 500.000.000đ; Tiền lãi của 500.000.000đ trong 09 tháng nhân với 9%/năm là 40.500.000đ; Tiền thuê nhà anh Tiến được hưởng: 30.000.000đ/năm x 5 năm = 150.000.000đ (vì hiện nhà anh Tiến đang cho vợ chồng ông Điều thuê); Chi phí phải trả cho ông Điều khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà: 800.000đ/tháng x 6 tháng = 4.800.000đ; Chi phí anh bỏ ra thực hiện thủ tục sang tên nhà đất là 40.000.000đ. Tổng số tiền anh yêu cầu bồi thường là: 1.219.000.000 đồng.

**Đại diện Văn phòng Công chứng Hà Tây trình bày:** Ngày 06/6/2013 Văn phòng Công chứng Hà Tây đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 505.2013 giữa ông Doanh, bà Nhung với ông Tình. Việc chứng nhận hợp đồng giữa hai bên được Công chứng viên thực hiện tại nhà ông Doanh, bà Nhung ở địa chỉ Xóm 12, Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội theo phiếu yêu cầu của ông Doanh. Hai bên đã đọc kỹ văn bản, đã nghe Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của việc ủy quyền và các bên đã

thống nhất ký, đồng thời điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Văn phòng Công chứng Hà Tây khẳng định việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 505.2013 ngày 06/6/2013 là đúng pháp luật, thể hiện đúng ý chí, nguyện vọng của các bên. Theo quy định thì việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền phải có mặt cả hai bên tại Phòng Công chứng để làm thủ tục nhưng Văn phòng Công chứng Hà Tây không nhận được đơn yêu cầu của bà Nhung, ông Doanh đề nghị chứng nhận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013. Do bận công việc nên đại diện Văn phòng công chứng Hà tây xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như phiên tòa xét xử.

**Đại diện Văn phòng Công chứng Chu Tùng trình bày:** Văn phòng Công chứng Chu Tùng (tên cũ là Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn). Theo hồ sơ lưu tại Văn phòng thể hiện: Ngày 09/01/2017 Công chứng viên Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất địa chỉ tại Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh giữa ông Đỗ Văn Tình và ông Chu Văn Dương. Ông Tình là người được ông Doanh, bà Nhung (chủ sử dụng đất) ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 23/02/2019, Văn phòng thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Dương và ông Chu Văn Tiến. Cả 02 hợp đồng nêu trên đều được Công chứng viên thực hiện việc công chứng đúng quy trình. Nay các bên có tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết, đại diện Văn phòng Công chứng Chu Tùng xin được vắng mặt.

**Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh trình bày:** Ngày 26/9/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du (Chi nhánh) nhận được Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Chu Văn Dương, đồng thời nhận cũng được đơn của bà Nguyễn Thị Kim Nhung đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch nhà đất 69 Chợ Sơn nên Chi nhánh đã tạm dừng thực hiện giải quyết hồ sơ của ông Chu Văn Dương để báo bà Nhung đến trụ sở làm việc nhưng khi Biên bản được lập xong thì bà Nhung không ký. Tiếp đó, Chi nhánh nhận được văn bản số 67 ngày 27/9/2018 của Ban tiếp dân huyện Tiên Du V/v hướng dẫn bà Nhung là Tranh chấp hợp đồng ủy quyền với ông Tình và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương cũng như kiến nghị xâm hại đến tài sản của bà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án là cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Để đảm bảo quyền lợi cho các bên, ngày 17/10/2018 Chi nhánh ra Thông báo số 128 thông báo cho bà Nhung biết đến ngày 26/10/2018 bà Nhung phải cung cấp văn bản của cơ quan có thẩm quyền dừng việc chuyển dịch hoặc giải quyết tranh chấp thửa đất để Chi nhánh có căn cứ giải quyết đơn đề nghị của bà. Hết thời hạn theo Thông báo số 128, bà Nhung không cung cấp nên ngày 29/10/2018 Chi nhánh tiếp tục gửi Thông báo số 132 (lần 2- Lần cuối) thông báo cho bà Nhung biết đến ngày 08/11/2018 nếu Chi nhánh không nhận được văn bản ngăn chặn của Tòa án liên quan đến thửa đất thì Chi nhánh sẽ thụ lý giải quyết Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Chu Văn Dương nhưng cả hai lần bà Nhung đều không cung cấp được. Đến ngày 16/11/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du tiếp tục làm việc với bà Nhung và cho hạn đến ngày 23/11/2018 nhưng bà Nhung vẫn không cung cấp được văn bản, tài liệu nào. Vì vậy, ngày 07/01/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên Du đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Chu Đăng Dương là đúng quy định của pháp luật.

**Ông Chu Văn Tiến do ông Trần Văn Điều đại diện trình bày:** Vào khoảng tháng 01/2019, anh Chu Văn Dương (là anh trai của anh Tiến) có nói với anh Tiến là mua được lô đất ở Bắc Ninh, anh Tiến có mua lại thì anh Dương bán cho. Sau khi bàn bạc thống nhất trong gia đình, anh Tiến nhất trí mua giá 650.000.000đ với điều kiện là phải có sổ đỏ và không có tranh chấp. Tháng 2/2019, anh Dương và anh Tiến đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh Tiến đã trả cho anh Dương 500 triệu đồng, số tiền còn lại 150 triệu đồng hai bên thỏa thuận khi nào anh Dương hoàn tất thủ tục và bàn giao giấy tờ thì anh Tiến sẽ trả nốt. Sau khi nhận đủ 500 triệu đồng, anh Dương đã bàn giao nhà cho anh Tiến, anh Tiến nhận nhà và đã làm thủ tục đăng ký tạm trú tại nhà đất nêu trên. Nay giữa các bên có tranh chấp, anh Tiến đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết và đảm bảo quyền lợi cho anh Tiến cũng như cho ông là người đang thuê nhà của anh Tiến. Anh Tiến không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi các Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, sau này nếu có tranh chấp anh Tiến sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

**Ông Trần Văn Điều và vợ là bà Phạm Thị Sân cùng trình bày:** Vợ chồng ông bà sống tại Đắc Lắc. Ngày 30/5/2019 ông bà ra Bắc làm ăn và có thuê nhà số 69 Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh của anh Chu Văn Tiến với giá 30 triệu đồng/năm. Ông Điều đã trả trước 15.000.000 đồng và đã làm thủ tục đăng ký

tạm trú. Hiện nay ông bà đang sinh sống tại căn nhà này, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 41/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Nhung về việc Hủy hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

2. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh, bà Nguyễn Thị Kim Nhung và ông Đỗ Văn Tình, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Tình với ông Chu Văn Dương ngày 09/01/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Dương với ông Chu Văn Tiến ngày 23/02/2019 là vô hiệu.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh, bà Nguyễn Thị Kim Nhung với ông Đỗ Văn Tình;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Tình với ông Chu Văn Dương ngày 09/01/2017;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Văn Dương với ông Chu Văn Tiến ngày 23/02/2019.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Chu Văn Dương. Buộc ông Đỗ Văn Tình thanh toán cho ông Chu Văn Dương số tiền 839.932.000đ.

- Ông Đỗ Văn Tình, ông Chu Văn Dương, Chu Văn Tiến có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC394427 do UBND huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25/8/2010, đã đăng ký biến động ngày 18/9/2012 để trả lại cho ông Doanh và bà Nhung.

- Ông Chu Văn Tiến phải có trách nhiệm trả lại nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Doanh và bà Nhung.

Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 69 Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh cho ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.



Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 21/11/2019 ông Đỗ Văn Tình làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng cấp sơ thẩm xác định ông Tình không tuân thủ nội dung Hợp đồng ủy quyền để tuyên Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy các Hợp đồng là thiếu khách quan. Ông đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhung; Giảm trừ số tiền chuyển nhượng nhà đất tại 69 Chợ Sơn 410 triệu đồng vào số tiền mà ông Doanh bà Nhung còn nợ ông Tình; Không xem xét yêu cầu độc lập của ông Dương về việc đòi bồi thường thiệt hại vì ông Tình chuyển nhượng nhà đất cho ông Dương là thực hiện đúng nội dung ủy quyền của bà Nhung, ông Doanh.

Cùng ngày 21/11/2019, anh Chu Văn Dương nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng sai văn bản pháp luật; Trước thời điểm anh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tình thì bà Nhung và ông Doanh không có ý chí muốn chấm dứt Hợp đồng ủy quyền với ông Tình; Tranh chấp của bà Nhung, ông Doanh đều diễn ra sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Tình đã hoàn thành; Cấp sơ thẩm nhận định ông Doanh, bà Nhung không có lỗi và các hợp đồng đều bị vô hiệu là không có căn cứ. Anh đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nhung; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp các Hợp đồng bị hủy, anh yêu cầu ông Doanh bà Nhung phải liên đới cùng ông Tình chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Trần Văn Hùng (đại diện theo ủy quyền của ông Tình) trình bày: Ông Tình giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Tình thực hiện đúng nội dung được ủy quyền, không có căn cứ tuyên Hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của bà Nhung và công nhận hiệu lực của các hợp đồng mà bà Nhung có tranh chấp.

- Ông Chu Văn Dương giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà Nhung và ông Doanh đã ủy quyền cho ông Tình chuyển nhượng nhà đất đó nên ông giao dịch với ông Tình là không trái pháp luật. Nhà đất này đã được nhà nước sang tên cho ông nên ông có quyền sở hữu, sử dụng và có quyền chuyển nhượng cho người khác. Bà Nhung đòi lại là vô lý, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Nhung, công nhận các Hợp đồng và bảo vệ quyền lợi cho ông là người đã mua nhà hợp pháp.

- Bà Nhung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày.

- Ông Lê Văn Sơn (đại diện theo ủy quyền của bà Nhung) trình bày: Bà Nhung có ủy quyền cho ông Tình chuyển nhượng nhà đất nhưng do ông Tình đã thực hiện không đúng ý chí của người ủy quyền vì bà Nhung đã có đơn ngăn chặn. Văn phòng ĐKDD đã mời bà Nhung đến làm việc nhưng sau đó vẫn sang tên cho ông Dương là trái pháp luật. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Tình, ông Dương và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của ông Tình và ông Dương đối với Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tình và ông Dương là có căn cứ. Riêng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/2/2019 giữa ông Dương và ông Tiến là bị vô hiệu cần phải hủy vì lúc này vụ án tranh chấp các Hợp đồng giữa bà Nhung với ông Tình đang được Tòa án quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tình, ông Dương; Sửa một phần bản án sơ thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nhung về việc đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Doanh, bà Nhung với ông Tình và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Dương với ông Tiến, hai hợp đồng này là hợp pháp, có hiệu lực. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Dương và ông Tiến là vô hiệu, Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Dương và ông Tiến.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

#### **Về tố tụng:**

Ngày 08/11/2019 Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20/11/2019 ông Đỗ Văn Tình (bị đơn) và anh Chu Văn Dương (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **Về nội dung:**

1/ Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn Tình và anh Chu Văn Dương đối với việc cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung với ông Đỗ Văn Tình, HĐXX thấy:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 394427 cấp ngày 25/8/2010 đã được đăng ký biến động ngày 18/9/2012 thì ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung là chủ sử dụng 84m2 đất có địa chỉ tại Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 06/6/2013 ông Doanh và bà Nhung đã lập Hợp đồng ủy quyền với ông Đỗ Văn Tình có nội dung như sau:

*Bên A (ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung) đồng ý ủy quyền cho bên B (ông Đỗ Văn Tình) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các nên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến bất động sản ghi tại điều 1 để thực hiện các việc sau:*

*Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, cầm cố, bảo lãnh...đối với bất động sản nêu trên theo các điều kiện, giá cả do bên B quyết định.*

*Trong phạm vi ủy quyền này, bên B được lập, ký tất cả các các giấy tờ cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và quyết định mọi vấn đề có liên quan mà bên A không khiếu nại hay thắc mắc gì.*

Thời hạn ủy quyền là 10 năm. Bất động sản ghi tại điều 1 là thửa đất số 251 tờ bản đồ số 27 địa chỉ tại Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 394427 ngày 25/8/2010 đã được đăng ký biến động ngày 18/9/2012 số thửa mới là 367.

Hợp đồng ủy quyền nêu trên đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hà Tây chứng nhận ngày 06/6/2013 với nội dung: *Hai bên tự nguyện giao kết; Nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; Đối tượng của hợp đồng này là có thật; Tại thời điểm ký kết hai bên có năng lực hành vi dân sự; Sau khi đọc lại toàn văn Hợp đồng ủy quyền này, hai bên công nhận đã hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký tên...*

Xem xét, đối chiếu nội dung của Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng với các điều 388, 389, 401, 402, 405, 581 Bộ Luật Dân sự 2005 quy định về hiệu lực và nguyên tắc giao kết hợp đồng, HĐXX đủ căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền giữa ông Doanh, bà Nhung với ông Tình là Hợp đồng dân sự có nội dung không trái pháp luật và có hiệu lực thực hiện kể từ ngày 06/6/2013. Trong thời gian từ năm 2013 đến ngày ông Tình chuyển nhượng thửa đất cho anh Dương, ông Tình không nhận được thông tin nào của ông Doanh, bà Nhung về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy

quyền nên HĐXX xác định ngày 09/01/2017, ông Tình thay mặt ông Doanh, bà Nhung lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Chu Văn Dương là thực hiện đúng nội dung ủy quyền và trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng. Theo đó, anh Dương đã nhận quyền sử dụng đất và nhà trên đất với giá chuyển nhượng thực tế là 410 triệu đồng là không trái pháp luật.

Về ý kiến của bà Nhung cho rằng vợ chồng ông bà không có ý định bán đất, nếu có thì ông bà tự bán không phải ủy quyền cho ông Tình, ông Tình thực hiện công việc được ủy quyền trái với ý chí của ông bà, ông Tình chuyển nhượng thửa đất cho ông Dương với giá 100 triệu đồng là nhằm mục đích thông đồng chiếm đoạt nhà đất của ông bà, HĐXX thấy:

Như đã phân tích ở phần trên, ngày 06/6/2013 ông Doanh và bà Nhung đã tự nguyện lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Tình thay mặt và nhân danh ông bà được quyền *chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cầm cố...* đối với bất động sản nêu trên theo các điều kiện và giá cả do ông Tình quyết định. Thậm chí theo nội dung Hợp đồng, ông Doanh và bà Nhung còn ủy quyền cho ông Tình được quyền *tặng cho* quyền sử dụng thửa đất. Như vậy, việc ông Tình tặng cho hay chuyển nhượng thửa đất cho ai, giá cả thế nào là do ông Tình quyết định mà không cần có điều kiện là phải bàn bạc, thống nhất với ông Doanh, bà Nhung.

Tại khoản 1 điều 588 Bộ Luật dân sự 2005 quy định: ...“nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý”. Quá trình tham gia tố tụng, ông Doanh và bà Nhung không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông bà đã thông báo, trao đổi với ông Tình để yêu cầu chấm dứt, thay đổi hay hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, ý kiến của bà Nhung và ông Doanh cho rằng ngày 09/01/2017 ông Tình thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất tại Chợ Sơn, Bắc Ninh cho anh Dương là trái với ý chí của ông bà và cố ý chiếm đoạt thửa đất là không có căn cứ.

Quá trình tham gia tố tụng, phía ông Doanh bà Nhung khai ông Tình không thông báo cho ông bà được biết việc chuyển nhượng thửa đất là vi phạm, phía ông Tình khai ông có thông báo cho ông Doanh bà Nhung được biết. Xem xét đánh giá nội dung tại khoản 4 điều 2 Hợp đồng ủy quyền nêu: *Trong phạm vi ủy quyền này, bên B được lập, ký tất cả các giấy tờ cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quyết định mọi vấn đề có liên quan khi thực hiện công việc ủy quyền mà bên A không khiếu nại hay thắc mắc gì.* Như vậy, với nội dung này thì ông Tình dù có thông báo hay không thông báo cũng không làm ảnh hưởng hay hạn chế việc ông Tình thực hiện công việc được ủy quyền và cũng không là căn cứ để hủy Hợp đồng

ủy quyền, bởi lẽ ông Doanh và bà Nhung đã ủy quyền cho ông Tình quyết định mọi vấn đề liên quan khi thực hiện nội dung ủy quyền mà ông Doanh và bà Nhung không khiếu nại, thắc mắc. Hơn nữa, ông Doanh và bà Nhung còn cam kết (tại điều 6): *Mọi sự thay đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền phải được sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản và được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Tây chứng nhận.* Quá trình tham gia tố tụng, đại diện Văn phòng Công chứng Hà Tây cho biết: Sau khi chứng nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013, Văn phòng Công chứng Hà Tây không nhận được bất cứ đơn từ, văn bản nào của bà Nhung ông Doanh đề nghị chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền. Như vậy, không có căn cứ để xác định ông Tình vi phạm Hợp đồng và thực hiện không đúng ý chí của ông Doanh và bà Nhung, cấp sơ thẩm xác định ông Tình vi phạm nội dung Hợp đồng ủy quyền do không thông báo cho ông Doanh, bà Nhung biết tiến độ thực hiện công việc được ủy quyền để tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 505.2013 ngày 06/6/2013 vô hiệu và hủy Hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông Tình và anh Dương về nội dung này là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

Về kháng cáo của ông Tình yêu cầu được trừ số tiền bán nhà 69 Chợ Sơn vào số tiền ông Doanh còn nợ ông Tình, HĐXX thấy: Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Tình không có đơn phản tố, không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của ông Tình. Trường hợp ông Doanh và bà Nhung có nợ tiền ông Tình sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có đơn yêu cầu.

2/ Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn Tình và anh Chu Văn Dương đối với việc cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Đỗ Văn Tình (đại diện cho ông Doanh và bà Nhung) và anh Chu Văn Dương đồng thời xét kháng cáo của anh Chu Văn Dương đối với việc cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa anh Chu Văn Dương và anh Chu Văn Tiến, HĐXX thấy:

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Doanh, bà Nhung và ông Tình không bị vô hiệu, ông Tình thay mặt và nhân danh ông Doanh, bà Nhung lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Dương là thực hiện đúng nội dung ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được công chứng hợp lệ.

Tại khoản 1 điều 588 Bộ Luật Dân sự 2005 quy định: *...Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; **nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực**, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết Hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.*

Quá trình tham gia giao dịch và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tình, anh Dương không nhận được bất cứ văn bản thông báo hay ý kiến của ông Doanh, bà Nhung về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền với ông Tình. Xem xét nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đối chiếu với quy định tại các điều 500, 501, 502 Bộ Luật Dân sự 2015 và điểm a khoản 3 điều 167 Luật Đất đai, HĐXX đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Doanh, bà Nhung do ông Tình đại diện ký với anh Dương là hợp pháp và có hiệu lực.

Sau khi thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26/9/2018 anh Dương nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và điểm a, b khoản 4 điều 95 Luật Đất đai. Bà Nhung cũng có đơn đề nghị Ủy ban huyện ngăn chặn hành vi chuyển dịch, chuyển nhượng nhà đất 69 Chợ Sơn.

Thực hiện thủ tục giải quyết hồ sơ Đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất khi có đơn đề nghị ngăn chặn, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du đã nhiều lần làm việc với bà Nhung, hướng dẫn và thông báo yêu cầu bà Nhung cung cấp văn bản của Tòa án về việc thụ lý giải quyết tranh chấp và áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tuy nhiên, sau nhiều lần gia hạn thời gian, bà Nhung không cung cấp được văn bản nào của Tòa án nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du không có căn cứ để dừng việc giải quyết Hồ sơ Đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất của anh Dương. Nội dung này được chứng minh tại Văn bản số 67 ngày 27/9/2018 của UBND huyện Tiên Du, các Biên bản làm việc ngày 29/9/2018, ngày 15/10/2018, ngày 16/11/2018, Thông báo số 128 ngày 17/10/2018 và Thông báo số 132 (lần 2) ngày 29/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du. Vì vậy, ngày 07/01/2019 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tiên Du đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho anh Chu Văn Dương theo nội dung ghi tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 25/8/2010 là đúng pháp luật quy định tại điều 85 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Hơn nữa, theo quy định tại điểm d khoản 2 điều 106 Luật Đất đai thì Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại 69 Chợ Sơn giữa ông Tình và anh Dương (do ông Doanh, bà Nhung là chủ sử dụng đất ủy quyền cho ông Tình thực hiện) là không trái pháp luật. Anh Dương đã thực hiện việc đăng ký biến động sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 điều 188 Luật Đất đai. Kể từ ngày 07/01/2019, anh Dương đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng 84m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ Chợ Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh nên anh Dương có quyền chuyển nhượng thửa đất theo quy định tại điều 167, 168 Luật Đất đai.

Ngày 23/02/2019, anh Dương đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh Chu Văn Tiến, nội dung chuyển nhượng được xác lập trong Hợp đồng và đã được công chứng theo quy định. Thời điểm này anh Dương và anh Tiến không biết bà Nhung đang tranh chấp Hợp đồng ủy quyền với ông Tình tại Tòa án, đến ngày 01/3/2019 anh Dương mới nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm (BL57) là sau khi anh Dương và anh Tiến đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương và anh Tiến được công chứng ngày 23/02/2019 là không trái pháp luật. Anh Dương yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định các Hợp đồng đều vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhung, tuyên hủy các Hợp đồng nêu trên và kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Doanh, bà Nhung là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa anh Dương và anh Tiến là không phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tình và chấp nhận kháng cáo của anh Dương, sửa lại bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nhung không được Tòa án chấp nhận nên bà Nhung phải chịu án phí dân sơ thẩm theo quy định tại khoản 3

điều 26 và điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

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

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Các điều 26, 88, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 389, 401, 402, 405, 581, 588 Bộ Luật Dân sự 2005; Các điều 500, 501, 502, 569 Bộ Luật Dân sự 2015; Điểm d khoản 2 điều 106, Điều 167, 168 Luật Đất đai; Điều 85 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 3 điều 27, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

#### **Xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Nhung về việc yêu cầu hủy các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung với ông Đỗ Văn Tình, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung do ông Đỗ Văn Tình đại diện ký với anh Chu Văn Dương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa anh Chu Văn Dương và anh Chu Văn Tiến.

**2.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Chu Văn Dương về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung với ông Đỗ Văn Tình, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung do ông Đỗ Văn Tình đại diện ký với anh Chu Văn Dương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa anh Chu Văn Dương và anh Chu Văn Tiến.

Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2013 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung với ông Đỗ Văn Tình, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2017 giữa ông Trần Văn Doanh và bà Nguyễn Thị Kim Nhung do ông Đỗ Văn Tình đại diện ký với anh Chu Văn Dương và Hợp đồng chuyển



nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2019 giữa anh Chu Văn Dương và anh Chu Văn Tiến là hợp pháp và có hiệu lực.

### **3. Về án phí:**

- Bà Nguyễn Thị Kim Nhung phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002556 ngày 22/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, bà Nhung được hoàn trả lại 2.200.000 đồng.

- Ông Đỗ Văn Tình và anh Chu Văn Dương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Hoàn trả ông Đỗ Văn Tình 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003216 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án quận Bắc Từ Liêm; Hoàn trả anh Chu Văn Dương 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003214 ngày 26/11/2019 và Biên lai số 0003139 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

### **4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 15/6/2020.**

**Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

**Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**



**Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng;
- THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**