

**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: 438/2021/DS-PT

Ngày: 24/11/2021

V/v *Hủy văn bản công chứng*

**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 Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán:

Ông Lê Trí Cường

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2021/TLPT-DS ngày 07/6/2021 về việc "Hủy văn bản công chứng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm 89/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 293/2021/QĐ-PT ngày 01/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 408/2021/QĐPT- HPT ngày 13/7/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 804/TB-TA ngày 17/11/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Nghiêm Đình Độ, sinh năm 1974.

2. Bà Nguyễn Thị Khuyên, sinh năm 1974.

Cùng trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Độ, bà Khuyên: Bà Đinh Thị Mỹ, sinh năm 1970; trú tại: Số 30, đường 23B thôn Địa, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Doãn Dẫn, sinh năm 1952.

Trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Doãn Hanh, sinh năm 1977 (con ông Dẫn).

2. Chị Nguyễn Thị Tuyền, sinh năm 1979 (vợ anh Hanh).

Cùng trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

3. Anh Nguyễn Việt Hưng, sinh năm 1986.

Trú tại: Số 24, Lô 14 B Khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận

Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Việt Hưng là bà Đinh Hải Nhật, sinh năm 1977, trú tại: Thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

4. Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Cự, Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số nhà 27, Tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nghiêm Đình Độ và bà Nguyễn Thị Khuyên là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

****Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vợ chồng ông Nghiêm Đình Độ và bà Nguyễn Thị Khuyên có thửa đất số 74b, tờ bản đồ số 63, có diện tích 224 m² tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 734732. Vợ chồng ông Độ, bà Khuyên có thể chấp trả đất trên tại Ngân hàng để bảo đảm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Bằng Giang vay tiền kinh doanh. Do Công ty Bằng Giang không trả được nợ nên vợ chồng ông Độ, bà Khuyên phải trả nợ thay để giải chấp đất. Tổng số nợ cả gốc và lãi là 2,4 tỷ đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á cam kết khi vợ chồng ông Độ trả nợ thay Công ty thì Ngân hàng sẽ miễn trừ lãi phạt và một phần lãi khoảng 500.000.000 đồng. Trong quá trình trả nợ cho Ngân hàng, vợ chồng ông Độ, bà Khuyên không đủ tiền nên có vay tiền của vợ chồng anh Nguyễn Doãn Hanh là con trai ông Nguyễn Doãn Dẫn. Để vợ chồng anh Hanh cho vay tiền thì hai bên có thỏa thuận như sau:

- Vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền sẽ làm việc với bên Ngân hàng và trả tiền thay như người mua lại đất. Vợ chồng ông Độ, bà Khuyên đưa cho vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền 300.000.000 đồng để anh chị đi trả Ngân hàng cho vợ chồng ông Độ, nếu Ngân hàng miễn giảm lãi sẽ có hóa đơn, giấy tờ.

- Vợ chồng ông Độ, bà Khuyên ủy quyền cho ông Nguyễn Doãn Dẫn bán một phần đất từ 120 – 150 m² trong tổng diện tích đất vợ chồng ông, bà có thể trả không thiếu số tiền dự kiến phải vay anh Hanh, chị Tuyền và bồi dưỡng cho anh chị 100.000.000 đồng. Về phần khách mua đất do vợ chồng ông Độ, bà Khuyên quyết định.

Tất cả các thỏa thuận này đều là thỏa thuận bằng miệng.

Sau khi trả nợ Ngân hàng số tiền 1.900.000.000 đồng, ông Dẫn đã làm thủ tục giải chấp trả đất. Như vậy, vợ chồng ông Độ, bà Khuyên vay vợ chồng anh Hanh là 1.600.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền bồi dưỡng là 1.700.000.000 đồng. Sau nhiều ngày tìm khách mua đất, hai bên đã thống nhất bán một phần đất cho anh Nguyễn Việt Hưng 124,2 m² với giá chuyển nhượng là 19,2 triệu/ m². Ngoài ra, anh Hưng còn hỗ trợ vợ chồng ông Độ, bà Khuyên 175.000.000 đồng tiền phá dỡ nhà để bàn giao mặt bằng cho anh Hưng. Vợ

chồng ông Độ, bà Khuyên cũng đồng ý cho anh Hanh, chị Tuyền bớt cho anh Hưng 50.000.000 đồng khi đi làm thủ tục công chứng.

Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách thửa đã có kết quả cho anh Hưng, nhưng không công chứng được. Phía bên công chứng báo phải ra sổ đỏ cho anh Hanh, chị Tuyền rồi mới sang tên cho anh Hưng được. Chị Tuyền không đồng ý hủy văn bản ủy quyền để vợ chồng ông Độ trực tiếp chuyển nhượng đất cho anh Hưng do lo sợ vợ chồng ông Độ không trả tiền vay.

Hiện nay anh Hanh, chị Tuyền đã chở vật liệu ra xây khu đất này lại và bảo đây là đất của anh chị. Vợ chồng ông Độ, bà Khuyên không đồng ý, vì ông Độ, bà Khuyên chỉ ủy quyền cho bố con ông Dẫn đi trả nợ thay và chuyển nhượng đất hộ để thu tiền nợ chứ không chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền. Nếu anh Hanh, chị Tuyền muốn nhận chuyển nhượng thì phải trả tiền cho vợ chồng ông Độ, bà Khuyên như anh Hưng và còn phải trả cả tiền bồi thường cho anh Hưng do vợ chồng ông Độ đã nhận một phần tiền mua đất từ anh Hưng. Số tiền thừa sau khi trừ nợ phải trả lại cho vợ chồng ông Độ, bà Khuyên. Nhưng anh Hanh, chị Tuyền chỉ đồng ý khi hủy nốt ủy quyền phân còn lại và có ý đe dọa vợ chồng ông Độ, bà Khuyên là phần đất còn lại gia đình ông Độ, bà Khuyên đang sinh sống cũng đang ủy quyền cho bố con anh chị.

Khi ký hợp đồng ủy quyền vợ chồng ông Độ, bà Khuyên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ông Dẫn chuyển nhượng một phần thửa đất được ủy quyền cho vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền là có vi phạm hợp đồng ủy quyền. Do hai bên có thỏa thuận miệng khi chuyển nhượng đất cho ai thì ông Dẫn phải được ông Độ, bà Khuyên nhất trí. Tuy nhiên, ông Dẫn chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền vợ chồng ông Độ, bà Khuyên không hề biết. Đến khi làm thủ tục chuyển tiền cho anh Hưng thì ông Độ, bà Khuyên mới biết việc ông Dẫn chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền.

Nay vợ chồng ông Độ, bà Khuyên yêu cầu Tòa án hủy bỏ toàn bộ văn bản ủy quyền, hủy bỏ các giao dịch phát sinh trong Hợp đồng ủy quyền số 3941/2019/HĐUQ ngày 28/9/2019 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm với lý do:

- Ông Độ, bà Khuyên chỉ ủy quyền cho ông Dẫn thay mặt ông Độ, bà Khuyên chuyển nhượng đất để trả nợ cho anh Hanh, chị Tuyền chứ không ủy quyền cho ông Dẫn chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền.

- Ông Dẫn vi phạm toàn bộ nghĩa vụ thực hiện trong hợp đồng, không báo gì cho vợ chồng ông Độ, bà Khuyên việc thực hiện ủy quyền như thế nào theo quy định về nghĩa vụ của ông Dẫn trong hợp đồng.

- Trong hợp đồng ủy quyền có nội dung chỉ định chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền là không có trong thỏa thuận, nhưng không hiểu sao do không kiểm tra lại văn bản công chứng nên có điều khoản thỏa thuận này mà bên nguyên đơn không biết nên đã ký vào văn bản.

- Ông Độ, bà Khuyên đề nghị trả lại toàn bộ số tiền anh Hanh, chị Tuyền đã trả nợ thay vợ chồng ông Độ tại Ngân hàng và anh Hanh, chị Tuyền trả lại cho nguyên đơn đất.

*** Bị đơn, ông Nguyễn Doãn Dẫn trình bày:**

Gia đình ông Độ là hàng xóm của gia đình ông. Vào khoảng tháng 8 hoặc tháng 9 năm 2019, vợ chồng ông Độ, bà Khuyên có đến nhờ ông mua giúp thửa đất mà ông Độ, bà Khuyên đang thế chấp tại Ngân hàng vì ông Độ, bà Khuyên không trả nợ được. Gia đình ông không đồng ý, nhưng vợ chồng ông bà Độ, Khuyên nhiều lần đến nhà ông năn nỉ vì nếu không giải chấp được thửa đất nêu trên thì gia đình ông Độ không còn nhà đất để ở. Vì vậy, do nể nang nên gia đình ông có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của gia đình ông Độ. Sau đó hai bên thỏa thuận giá cả và đến Văn phòng công chứng Trung Tâm làm văn bản ủy quyền.

Khi ký văn bản ủy quyền cả hai bên đều minh mẫn, tỉnh táo, cùng đồng thuận thỏa thuận các nội dung trong văn bản ủy quyền. Việc ký văn bản ủy quyền được thực hiện tại phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Ông đã nộp tiền vào Ngân hàng để trả nợ thay cho ông Độ, bà Khuyên để giải chấp thửa đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền hai bên có đo đạc cụ thể, đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng đất cho anh Hanh, chị Tuyền ông có báo cho ông Độ, bà Khuyên biết nhưng vợ chồng ông Độ không có ý kiến hay phản đối gì. Hai bên không hề có thỏa thuận miệng về việc ông chuyển nhượng đất cho ai phải báo cho ông Độ, bà Khuyên biết. Ngoài hợp đồng ủy quyền này hai bên không có bất cứ thỏa thuận miệng hay văn bản nào khác. Sau một thời gian ông Độ quay sang tranh chấp với gia đình ông. Nay vợ chồng ông Độ khởi kiện ông có ý kiến như sau: Ông đề nghị bác đơn khởi kiện của ông Độ về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 3941/2019/HĐUQ ngày 28/9/2019 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm vì khi ký kết hợp đồng ủy quyền trên cả hai bên đều tự nguyện, không ai bị ép buộc và tất cả đều nhận thức được hành vi của mình.

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

- ***Anh Nguyễn Doãn Hanh trình bày:*** Vợ chồng anh nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 74B, tờ bản đồ số 63, có tổng diện tích 224 m² tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương từ ông Độ, bà Khuyên đã ủy quyền cho bố anh. Hai bên đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có đo vẽ và ông Độ, bà Khuyên sinh sống cùng thửa đất đó biết việc này nhưng không hề phản đối gì. Hiện nay thửa đất này vợ chồng anh đang quản lý, thửa đất đó có ranh giới cụ thể do vợ chồng anh rào chắn tôn. Toàn bộ số tiền 2.100.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng thay ông Độ, bà Khuyên là tiền của vợ chồng anh.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất đó vợ chồng anh không thế chấp ở Ngân hàng nào, chưa chuyển nhượng cho ai. Ngày 20/5/2020 giữa gia đình ông Độ có khúc mắc về việc đo đạc không hợp lý, anh Hưng muốn đứng ra nhận chuyển nhượng đất để giải quyết mâu thuẫn. Giữa vợ chồng anh với anh Hưng có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên. Trong hợp đồng có ghi rõ là trong 30 ngày một bên phải giao đất và một bên phải giao tiền, nếu không thực hiện sẽ phạt gấp 3 lần tiền đặt cọc. Tuy nhiên hai bên đã không thực hiện theo thỏa thuận này. Việc không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc là

do anh Hưng không gia hạn tiếp theo chứ không phải lỗi do vợ chồng anh. Gia đình anh sẽ trả lại cho anh Hưng tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Trước yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của Nguyên đơn anh không nhất trí.

- **Chị Nguyễn Thị Tuyền** đồng ý với ý kiến, quan điểm của ông Nguyễn Doãn Dẫn và anh Nguyễn Doãn Hanh.

- **Anh Nguyễn Việt Hưng và bà Đinh Hải Nhật trình bày:** Qua sự giới thiệu của một số người anh Hưng biết được thông tin chị Nguyễn Thị Tuyền tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giao bán một thửa đất tại thôn Trung Oai. Anh Hưng đã gặp chị Tuyền, nhưng khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mang tên ông Nghiêm Đình Độ. Vì vậy, anh Hưng yêu cầu làm việc trực tiếp với chủ đất. Sau khi gặp ông Độ, bà Khuyên trao đổi, thống nhất nội dung chuyển nhượng đất, khi có kết quả thẩm định tách thửa đủ điều kiện công chứng sang tên cho anh Hưng. Khi đến Văn phòng công chứng Trung Tâm ký và thanh toán tiền thì anh Hưng phát hiện ra nội dung ủy quyền chỉ định chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền mà không bán cho bên thứ ba. Người nhận ủy quyền của ông Độ, bà Khuyên là ông Dẫn. Việc công chứng sang tên anh Hưng phải dừng lại, chị Tuyền báo là để sang tên cho chị rồi sang tên cho anh Hưng cũng được. Tuy nhiên, sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Tuyền thì anh Hưng nhiều lần yêu cầu sang tên Giấy chứng nhận cho anh Hưng nhưng chị Tuyền lại đòi tăng giá. Anh Hưng và ông Độ, bà Khuyên không đồng ý việc này.

Anh Hưng mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc với anh Hanh, chị Tuyền chứ chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa là lỗi do vợ chồng anh Hanh, chị Tuyền đã muốn tăng giá nên anh Hưng không nhất trí. Anh Hưng chỉ có lỗi một phần về việc không đọc kỹ văn bản ủy quyền nên không nắm được nội dung trong văn bản là chỉ định chuyển nhượng cho anh Hanh, chị Tuyền chứ không chuyển nhượng trực tiếp cho người khác.

Nay các bên tranh chấp khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Anh yêu cầu các bên thực hiện cam kết đã ký với anh. Yêu cầu buộc các bên hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất cho anh. Trong trường hợp anh Hanh, chị Tuyền không chuyển nhượng đất nữa thì phải trả lại cho anh Hưng tiền cọc và tiền phạt cọc, còn nếu tiếp tục chuyển nhượng cho anh Hanh thì phải bàn giao đất.

- **Văn phòng công chứng Trung Tâm trình bày:** Hợp đồng công chứng số 3941/2019/HĐUQ ngày 28/9/2019 của Văn phòng công chứng Trung Tâm được thực hiện có đầy đủ các tài liệu theo quy định, hai bên ký tên/điểm chỉ đầy đủ vào hợp đồng. Hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. hai bên đã tự đọc lại hợp đồng, công nhận hiểu rõ toàn bộ nội dung, cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 3941/2019/HĐ-UQ lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm của ông Nghiêm Đình Độ, bà Nguyễn Thị Khuyên.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nghiêm Đình Độ và bà Nguyễn Thị Khuyên kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khuyên đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn Dẫn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Doãn Hanh, chị Nguyễn Thị Tuyền đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nghiêm Đình Độ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt Hưng và người đại diện là bà Đinh Hải Nhật; Văn phòng công chứng Trung Tâm vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nghiêm Đình Độ và bà Nguyễn Thị Khuyên nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Ngày 28/9/2019 vợ chồng ông Nghiêm Đình Độ, bà Nguyễn Thị Khuyên với ông Nguyễn Doãn Dẫn lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 3941/2019/HĐ-UQ tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Tại Hợp đồng ủy quyền, các bên thỏa thuận nhiều nội dung ủy quyền, trong đó có một số nội dung chính gồm:

Bên nhận ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền trả tiền vay, tiền lãi và các chi phí khác cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á; được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục xóa thế chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 74b, tờ bản đồ số 63, diện tích 224m² tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội mang tên vợ chồng ông Nghiêm Đình Độ. Sau khi xóa đăng ký thế chấp thì bên nhận ủy quyền được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng một phần (phần diện tích

chuyển nhượng trong khoảng từ 120 m² đến 150 m²) đối với thửa đất trên cho ông Nguyễn Doãn Hanh, sinh năm 1977 và vợ là bà Nguyễn Thị Tuyền, sinh năm 1979 cùng có hộ khẩu thường trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ngày 30/9/2019, vợ chồng ông Độ đã lập bản cam kết phá dỡ tài sản gắn liền với đất để bàn giao diện tích đất và mặt bằng theo như thỏa thuận ủy quyền để bán cho vợ chồng anh Hanh. Trong bản cam kết này nêu rõ: *Nếu như vợ chồng ông Độ bàn giao chậm mặt bằng mà làm ảnh hưởng đến việc lập hồ sơ kỹ thuật và thẩm định dẫn đến việc chậm sang tên diện tích từ 120 m² đến 150 m² đất đã bán cho anh Hanh, chị Tuyền, nếu sai vợ ông Độ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và cam kết việc chuyển nhượng nêu trên.*

Thực hiện nội dung nhận ủy quyền, ông Nguyễn Doãn Dẫn đã nộp thay vợ chồng ông Độ tổng số tiền 2.100.000.000 đồng vào Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á để làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất mang tên vợ chồng ông Độ. Ngày 15/7/2020, ông Nguyễn Doãn Dẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Doãn Hanh 124,2m² đất (một phần) trong thửa đất số 74b, tờ bản đồ số 63 có tổng diện tích 224m² tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mang tên vợ chồng ông Nghiêm Đình Độ theo đúng nội dung nhận ủy quyền. Vợ chồng anh Hanh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2020.

Xét Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 3941/2019/HĐ-UQ tại Văn phòng công chứng Trung Tâm nhận thấy:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền được các bên ký tại Văn phòng công chứng, có đầy đủ chữ ký của các bên liên quan. Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật. Bên nhận ủy quyền thực hiện đúng những nội dung được ủy quyền. Ông Dẫn đã thông báo cho vợ chồng ông Độ biết việc chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng anh Hanh, thể hiện ở việc sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ngày 30/9/2019, vợ chồng ông Độ đã lập Bản cam kết phá dỡ tài sản gắn liền với đất để bàn giao diện tích đất và mặt bằng theo như thỏa thuận ủy quyền để bán cho vợ chồng anh Hanh. Như vậy, hợp đồng ủy quyền phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Độ có yêu cầu giám định đối với chữ ký của vợ chồng ông tại Bản cam kết phá dỡ tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2019. Theo ông, vợ chồng ông ký trước vào giấy trắng, các nội dung tại bản cam kết được in vào sau.

Theo Kết luận giám định số 238/C09-P5 ngày 29/7/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: *Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Khuyên và chữ ký, chữ viết đứng tên Nghiêm đình Độ*

trên mẫu cần giám định ký hiệu A có trước hay sau khi có các chữ in nội dung mẫu cần giám định.

Ngày 13/10/2021 bà Khuyên có đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết Khuyên, Nguyễn Thị Khuyên trong Bản cam kết phá dỡ tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2019. Theo Kết luận giám định số 305/C09-P5 ngày 15/11/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: *Chữ ký “Khuyên” và các chữ “Nguyễn Thị Khuyên” dưới mục “NGƯỜI CAM KẾT” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị Khuyên trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người ký, viết ra.* Đủ cơ sở xác định chữ ký, chữ viết Khuyên, Nguyễn Thị Khuyên trong Bản cam kết phá dỡ tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2019 là do bà Khuyên ký, viết.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với giao dịch đặt cọc giữa các bên liên quan là vợ chồng ông Độ, vợ chồng anh Hanh với anh Hưng thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Độ bà Khuyên.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận ông Độ, bà Khuyên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nghiêm Đình Độ, bà Nguyễn Thị Khuyên mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Khuyên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2018/0017614 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Bà Khuyên đã nộp đủ tiền án phí.

Chi phí giám định: Ông Độ, bà Khuyên phải chịu chi phí giám định, ông Độ, bà Khuyên đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 562, 563, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự;
- Điều 26, 29 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 3941/2019/HĐ-UQ lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm của ông Nghiêm Đình Độ, bà Nguyễn Thị Khuyên.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Độ, bà Khuyên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0045142; 0045143 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nghiêm Đình Độ, bà Nguyễn Thị Khuyên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Khuyên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2018/0017614 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh. Bà Khuyên đã nộp đủ tiền án phí.

Chi phí giám định: Ông Độ, bà Khuyên phải chịu chi phí giám định, ông Độ, bà Khuyên đã nộp đủ.

Trường hợp Bản án 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, 7 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

	HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM	
Các Thẩm phán		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa