

Bản án số: **276** /2021/DS - PT

Ngày: 29/6/2021

V/v: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu
nhà và hủy Hợp đồng công chứng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Anh

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

- Thư ký phiên tòa:

Ông Ninh Việt Hoàng - 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:**

Ông Nguyễn Mạnh Thắng –
Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 06 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2021/DSPT ngày 25/02/2021 về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và hủy hợp đồng công chứng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1945 (có mặt)

Địa chỉ: 1/2 P104 G5, TT Quân đội, phường C, quận BD, thành phố HN.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Phương T, sinh năm 1989 - Giám đốc Công ty Luật G; Địa chỉ: Số nhà 46 ngõ 191 MK, quận HBT, thành phố HN. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Hồng Th, sinh năm 1966 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng trú tại: Số 22/34/612 T, phường GV, quận BD, HN.

Địa chỉ: số nhà 06, ngách 612/16/1 đường T, phường G, quận BD, thành phố HN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt luật sư Đình

Văn S – Công ty luật TNHH Pháp lý V – Đoàn luật sư TP Hồ Chí Minh.

3. Cụ Vũ Xuân T , sinh năm 1930 (chết ngày 30/3/2018)

4. Cụ Nguyễn Thị N , sinh năm 1936 (chết ngày 12/9/2010).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T và cụ Ninh, gồm:

- Ông Vũ Xuân T , sinh năm 1965 (vắng mặt)

- Ông Vũ Xuân T1 , sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 22A, làng YP, phường YP, quận TH, HN.

- Bà Vũ Thị Thanh T , sinh năm 1955 (vắng mặt)

Trú tại: Tổ 8, phường QH, quận CG, thành phố HN.

- Bà Vũ Thị Thanh H , sinh năm 1957 (vắng mặt)

Trú tại: Số 06 ngách 188/2 HHT, phường TK, quận TH, HN.

- Bà Vũ Thúy L , sinh năm 1971(vắng mặt)

Trú tại: Tập thể Công ty xây dựng giao thông 810, phường HL, quận HM, thành phố HN.

Ông T , Ông T1 , bà H, bà T, bà L đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Phòng Công chứng số 4, thành phố Hà Nội – Người đại diện ông Đặng Mạnh T – Trưởng phòng. (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tòa nhà N4D L, phường NC, quận TX, Thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ khác, nguyên đơn – bà Vũ Thị C trình bày như sau:

Năm 1994, bà Vũ Thị C mua căn hộ P104B G5, TT Quân đội, phường C, quận BD, Hà Nội (là một phần của căn hộ P104 G5, TT Quân đội, phường C, quận BD, Hà Nội) của vợ chồng cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N , khi đó vì căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nên các bên lập Hợp đồng mua bán viết tay với nhau. Đến năm 2002, căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nên các bên đã lập bản tự khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất khuôn viên với nhau và được UBND phường C xác nhận ngày 18/11/2002.

Bà C đã nhận bàn giao nhà ngày 18/08/1994 và gia đình bà đã sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay khi Bà C đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà cho vợ chồng cụ Vũ Xuân T theo Giấy biên nhận tiền lần 01 ngày 16/08/1994; Giấy biên nhận tiền lần 2 ngày 18/08/1994.

Khi Nhà nước có chủ trương hóa giá nhà ở theo Nghị định 61/CP, Bà C đã đóng đủ tiền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho căn hộ nêu trên cùng với vợ chồng cụ T (Căn cứ theo Giấy biên nhận ngày 16/3/1998; Giấy biên nhận ngày 30/09/2002; Giấy biên nhận ngày 28/6/2003 do cụ Vũ Xuân T lập).

Năm 2002, khi biết cụ T cụ N được cấp GCNQSDĐ thì Bà C đã yêu cầu hai cụ sang tên 28m² nhà đất bà đã mua. Song các bên chưa làm xong thủ tục này xong, các bên nộp thuế đất riêng rẽ, không liên quan đến nhau.

Năm 2007, ông Đặng Hồng Th và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H mua căn hộ P104A G5, TT Quân đội, phường C, BD, Hà Nội (chính là phần còn lại của căn hộ P104 G5, TT Quân đội, phường C, quận BD, Hà Nội) của cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N . Tuy nhiên, ngày 18/12/2007, cụ Vũ Xuân Thiệu, cụ Nguyễn Thị N và ông Đặng Hồng Th , bà Nguyễn Thị Mỹ H lại ký Hợp đồng mua bán toàn bộ căn hộ P104 số công chứng 272.2007/MBN, quyển số: 03TP/CC-SCC/HDGD tại Phòng công chứng số 04, Hà Nội. Bà C không biết việc này.

Ngày 13/12/2007, theo yêu cầu của cụ Vũ Xuân Thiệu, ông Đặng Hồng Th đã viết cam kết với nội dung: Ghi nhận việc bà Vũ Thị C sở hữu một phần căn hộ nêu trên và sẽ đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bà.

Năm 2011, khi có người đến nói ông Th , bà H sẽ bán toàn bộ nhà đất cho họ và hỏi “Bà ở nhờ hay ở thuê”, bà mới biết và đi hỏi cụ T . Lúc đó cụ T mới đưa cho bà 01 bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của căn hộ và bản cam kết của ông Th , gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hồng Th ký văn bản để bà được đứng tên đồng sở hữu căn hộ nhưng ông Th và bà H không thực hiện. Chính vì không có tên trong Giấy chứng nhận nên bà bị hạn chế quyền định đoạt tài sản của mình, nhiều lần bà có ý định chuyển nhượng, tặng cho phần căn hộ của mình nhưng bà đều không thực hiện được, gây nhiều thiệt hại về vật chất và tinh thần đối với bà, vì vậy Bà C khởi kiện ra tòa và yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN; quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGD giữa bên bán là cụ Vũ Xuân T cùng vợ là cụ Nguyễn Thị N và bên mua là ông Đặng Hồng Th cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H ngày 18/12/2007 tại Phòng công chứng số 04, Thành phố Hà Nội vô hiệu, xác định lỗi của các bên và bồi thường thiệt hại cho bà C .

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/6/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H .

- Công nhận quyền sở hữu của Bà C đối với căn hộ P104B G5, TT Quân đội, phường C, BD, Hà Nội.

- * Ngày 05/8/2020, bà Vũ Thị C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu “Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/6/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H ”.

Tại biên bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, các bị đơn là ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Năm 2007, ông Đặng Hồng Th và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H mua của cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N một nửa căn hộ có diện tích 28.9m², hai bên mua bán viết tay với nhau, sau đó lập hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGD ngày 18/12/2007 tại phòng công chứng số 04 TP Hà Nội. Sau khi mua xong, ông bà cho cụ T cụ N cùng gia đình ở nhờ 1 phòng trong 03 tháng. Đến đầu năm 2008, cụ N cụ T chuyển đi, trả lại diện tích cho gia đình ông bà sử dụng toàn bộ 28.9m², từ đó đến nay vợ chồng ông bà sở hữu và sử dụng diện tích nhà đất này.

Trước khi ông bà mua phần diện tích đất này thì ông bà có biết cụ T , cụ N sở hữu toàn bộ nhà đất là 56.9m².

Khoảng năm 1994, cụ N cụ T đã bán 28m² cho bà Vũ Thị C , xong giấy tờ mua bán chỉ là viết tay, Bà C đã ở diện tích mua bán này trước khi ông Th , bà H đến mua và sử dụng.

Năm 2002 toàn bộ nhà đất (56.9m²) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 10101238147 ngày 11/6/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N , thời điểm này cụ T và cụ N đã bán ½ diện tích đất cho bà C , theo ông bà được biết các bên đã thỏa thuận về việc để cụ T , cụ N đứng tên toàn bộ nhà đất.

Khi sang tên nhà đất cho ông Th , bà H thì cụ T , cụ N và Bà C đã thỏa thuận để cho vợ chồng ông bà Thanh – Hạnh sang tên sở hữu toàn bộ nhà đất, việc thỏa thuận không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau, sổ đỏ bản chính vợ chồng ông bà giữ, ông bà giao cho Bà C 01 bản photo công chứng.

Vào ngày 13/12/2007, ông Th có lập 1 bản cam đoan cho cụ T , cụ N trong đó ghi rõ “do sở hữu căn nhà đã chuyển nhượng 1 phần cho bà Vũ Thị C (có giấy tờ kèm theo). Sau khi chuyển nhượng ông có trách nhiệm thực hiện quyền lợi chính đáng cho bà Vũ Thị C ”. Việc ông Th cam đoan bà H có biết và không có ý kiến phản đối.

Cho đến nay, gia đình ông bà và Bà C vẫn sở hữu và sử dụng diện tích thực tế đã mua của cụ T và cụ Ninh. Cụ thể gia đình ông bà sở hữu 28.9m², Bà C sở hữu 28m². Các gia đình sử dụng riêng biệt, không có tranh chấp về mốc giới.

Nay Bà C yêu cầu phải đứng tên đồng sở hữu cho toàn bộ diện tích nhà đất 56.9m² cùng vợ chồng ông bà, ông bà không đồng ý vì khả năng ông bà không làm được, hơn nữa với diện tích dưới 30m² thì Nhà nước không cho tách sổ nên ông bà đề nghị cứ để nguyên thế này, ông bà vẫn đảm bảo quyền sở hữu và sử dụng cho bà C , khi nào Nhà nước có chủ trương cho tách sổ với diện tích dưới 30m² thì ông bà sẽ có trách nhiệm tách sổ cho bà C . Ông bà cam đoan không mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nhà đất này.

Ông bà đã nhận được kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản của Tòa án nhân dân quận BD, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T , cụ N trình bày:

Chúng tôi gồm ông Vũ Xuân T , ông Vũ Xuân T1 , bà Vũ Thị Thanh H , bà Vũ Thị Thanh T , bà Vũ Thúy L đều là con đẻ của cụ Vũ Xuân T (đã mất ngày 30/03/2018) và cụ Nguyễn Thị N (mất ngày 12/09/2010). Cụ T , cụ N không có con đẻ, con nuôi, con ngoài giá thú nào khác.

Trước đây, hai cụ được Nhà nước phân cho căn hộ P104 G5, TT Quân đội, phường C, quận BD, Hà Nội và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147; Hồ sơ gốc số: 4083.2002.QĐUB/15873.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 11/06/2002.

Ngày 16/02/1994, Bà C đã mua ½ căn hộ P104 G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội (hiện trạng là phần căn hộ P104B G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội). Ngày 18/11/2002, cụ T , cụ N và Bà C đã ký kết việc mua bán căn hộ P104B

này tại UBND phường C theo bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất khuôn viên. Bà C đã nhận bàn giao nhà cũng như đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà cho hai cụ.

Ông Th và bà H đã mua ½ căn hộ P104 G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội còn lại của cụ T, cụ N (hiện trạng là phần căn hộ P104A G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội). Ông Th và bà H cũng chỉ thanh toán đúng với số tiền mua ½ căn hộ còn lại. Do ½ căn hộ không đủ điều kiện tách thửa và không biết có thủ tục đồng sở hữu nên ngày 18/12/2007, cụ T, cụ N và vợ chồng ông Đặng Hồng Th đã ký hợp đồng mua bán toàn bộ căn hộ P104 G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội số công chứng 272.2007/MBN, quyển số: 03TP/CC – SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 04, Hà Nội (bao gồm cả phần căn hộ 28m² đã bán cho bà Vũ Thị C). Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho Bà C theo yêu cầu của cụ T, cụ N, ngày 13/12/2007, ông Th đã viết cam kết với nội dung: Ghi nhận việc bà Vũ Thị C đã nhận chuyển nhượng một phần căn hộ nêu trên và sẽ đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bà C.

Như vậy, trên thực tế hai cụ đã bán ½ căn hộ P104 G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội cho bà C. Hai bên đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà. Bà C có quyền sở hữu hợp pháp ½ căn hộ P104 G5, TT Quân đội, C, BD, Hà Nội.

Các giao dịch chuyển nhượng tài sản nói trên đều được thực hiện tại thời điểm hai cụ còn sống, ông bà không tham gia vào các giao dịch chuyển nhượng này và cũng không được hưởng bất cứ quyền lợi nào.

Tài sản trên không phải là di sản do cụ T, cụ N để lại nên ông bà không có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với tài sản này.

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị C.

Phòng công chứng số 04, thành phố Hà Nội trình bày:

Về hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2007 tại phòng công chứng số 04 Thành phố Hà Nội.

- Chủ thể tham gia giao dịch:

+ Bên bán: Cụ Vũ Xuân T và vợ là cụ Nguyễn Thị N.

+ Bên mua: Ông Đặng Hồng Th và vợ Nguyễn Thị Mỹ H.

- Tài sản mua bán: Căn hộ số 104 – nhà G5 – TTQĐ C, phường C, quận BD, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4083.2002.QĐUB/15873.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 11/06/2002.

- Căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4083.2002.QĐUB/15873.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 11/06/2002.

+ Giấy yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 13/12/2007.

+ Giấy tờ pháp lý do người yêu cầu công chứng cung cấp.

- Nội dung của hợp đồng: cụ Vũ Xuân T và vợ là cụ Nguyễn Thị N bán căn hộ số 104 – nhà G5 – TTQĐ C, phường C, quận BD, thành phố Hà Nội cho ông Đặng Hồng Th và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ H. Các thỏa thuận cụ thể được ghi trong các điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng:

272.2007/MBN, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Vũ Việt Hoàn chứng nhận ngày 18/12/2007.

- Về trình tự thủ tục công chứng:

+ Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ này. Các bên đều có năng lực hành vi và năng lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

+ Các bên đã xuất trình đầy đủ các bản chính các tài liệu cần thiết cho công chứng viên để lập hợp đồng. Sau khi công chứng viên soạn thảo xong hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng và công nhận đã hiểu rõ nội dung của hợp đồng. Các bên đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng để làm bằng chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên.

+ Nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2005, Luật công chứng 2006.

Vì vậy, hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Vũ Việt Hoàn chứng nhận ngày 18/12/2007 là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân quận BD đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C.

2.1. Công nhận quyền sở hữu và sử dụng một phần căn hộ số 104b – TT Quân đội – C – BD – Hà Nội có diện tích 28m² của bà Vũ Thị C có các chiều tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp phần căn hộ mà ông Th, bà H đang sở hữu, sử dụng.

Phía tây giáp căn hộ số 105G5 – C – BD – Hà Nội.

Phía nam giáp đường đi chung.

Phía bắc giáp bãi gửi xe phường C.

2.2. Hủy một phần Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2007 của Phòng công chứng số 4, phần liên quan đến 28m² thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Vũ Thị C. Phần mua bán 28,9m² mà cụ T, cụ N đã chuyển nhượng cho ông Th, bà H có hiệu lực.

2.3. Ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải liên đới bồi thường cho Bà C số tiền thiệt hại là 1.680.000.000 (Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu) đồng; kỷ phần mỗi người phải bồi thường là: 1.680.000.000 đồng : 2 = 840.000.000 (Tám trăm bốn mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị C không yêu cầu các con của cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N gồm ông Vũ Xuân T ; ông Vũ Xuân T1 ; bà Vũ Thị Thanh H ; bà Vũ Thị Thanh T ; bà Vũ Thúy L phải kế thừa nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại cho bà C.

2.4. Bà Vũ Thị C, ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H đồng sở hữu và sử dụng căn hộ số P104 – G5 – Tập thể Quân đội – C – BD – Hà Nội, các bên có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều

chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Vũ Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Trong trường hợp ông Th, bà H không tự nguyện cùng Bà C yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H thì bà Vũ Thị C có quyền đơn phương đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn và Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giao dịch giữa cụ T, cụ N và Bà C đã được hoàn thành và được chính quyền địa phương xác nhận. Các con của cụ T, cụ N cũng xác nhận nội dung này. Khi ông Th, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với cụ T và cụ N thì ông Th, bà H đã biết việc Bà C đã mua và đang sử dụng phần diện tích 28m² của căn hộ này nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích căn hộ là không phù hợp với quy định của pháp luật. Lỗi của các bên khi tham gia giao dịch là như nhau. Việc giao kết hợp đồng như vậy làm mất đi quyền chủ sở hữu của Bà C đối với tài sản. Bà C không đề nghị ông T, bà N bồi thường, chỉ đề nghị ông Th, bà H bồi thường thiệt hại cho bà. Về biên bản bàn giao giấy tờ, các bên xác nhận có giao dịch và đã được ký trên bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân phường nhưng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là bản sao và có chữ ký của các bên. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn, Luật sư Đinh Văn S bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn có kháng cáo trình bày: Cụ T và cụ N là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ 104. Mặc dù ngày 16/8/1994, cụ T và cụ N có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần diện tích căn hộ nhưng giao dịch này không được thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Từ năm 1994 đến nay, Bà C ở ổn định trên phần diện tích này và không có tranh chấp giữa các bên. Ông T, bà N và Bà C tuy có thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục với cơ quan nhà nước để xác nhận quyền sở hữu của các bên. Ông T có bàn giao cho Bà C các tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và ba bản khai mua bán quyền sở hữu nhà theo đúng mẫu 1A, có chữ ký của các bên và được xác nhận của UBND phường. Như vậy, xác định Bà C là người giữ Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà bản chính. Ông Th, bà H đã được công chứng hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà N thì chắc chắn phải có việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà từ bà C. Do đó, Bà C không thể không biết về việc chuyển nhượng, việc có thỏa thuận ba bên là có căn cứ. Ông Th, bà H cũng đã có giấy cam kết xác nhận quyền sở hữu của bà C. Sau khi ông Th, bà H ký kết hợp đồng với ông T, bà N thì ông T, bà N đã giao hợp đồng cho Bà C quản lý.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không căn cứ, xem xét nội dung này dẫn tới việc quyết định vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Bị đơn đồng ý với việc vô hiệu một phần của hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đồng ý với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chưa công nhận việc chuyển nhượng mà lại công nhận quyền sở hữu là không có căn cứ. Việc xác định nghĩa vụ bồi thường của bị đơn là không đúng. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng mua bán căn hộ vô hiệu một phần đối với phần diện tích chuyển nhượng; công nhận hợp đồng mua bán căn hộ có giá trị pháp lý với phần diện tích của ông Th, bà Hạnh; Hủy một phần GCNQSHNO về diện tích; không chấp nhận yêu cầu xác định sở hữu chung; không chấp nhận yêu cầu bồi thường.

Các đương sự khác giữ nguyên các nội dung đã trình bày ở cấp sơ thẩm và không có ý kiến nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Tòa án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo nguyên đơn làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Tất cả các đương sự đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nên sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án của Hội đồng xét xử.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H :

[2.1] Đối với tài sản là đối tượng tranh chấp trong vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N được Nhà nước phân cho căn hộ tại P104 G5, TT Quân đội – Phường C – BD – Hà Nội, có diện tích 56,9m². Các tài

liệu trong Hồ sơ vụ án thể hiện cụ T và cụ N đã bán cho bà Vũ Thị C $\frac{1}{2}$ căn hộ với diện tích 28m², với giá 20 cây vàng. Các bên chỉ lập giấy viết tay vì căn hộ chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù việc mua bán chỉ được các bên thỏa thuận bằng giấy viết tay nhưng Bà C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cũng như thỏa thuận với cụ T và cụ N về việc sẽ có nghĩa vụ đóng góp lệ phí để cùng cụ T, cụ N làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và sau đó sẽ xin tách sổ. Cụ T và cụ N cũng đã thực hiện việc bàn giao $\frac{1}{2}$ căn hộ với diện tích 28m² cho Bà C và gia đình sử dụng ổn định từ ngày 18/8/1994 cho đến nay.

Ngày 11/06/2002, nhà đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Vũ Thị N. Việc cấp GCNQSHNO và QSDĐO như trên căn cứ vào chủ trương bán hóa giá nhà theo Nghị định 61-CP năm 1994 của Chính phủ và theo quy định Nhà nước chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho người có tên trong Quyết định phân nhà nên cụ T, cụ Ninh. Bà C không thể cùng đứng tên chủ sở hữu. Bà C và cụ T, cụ N không có tranh chấp đối với nhà đất sau khi cụ T, cụ N được cấp GCNQSHNO và QSDĐO. Bên cạnh đó, Bà C đã đóng đủ tiền tương đương với phần diện tích bà đã nhận chuyển nhượng để cùng cụ T, cụ N làm thủ tục mua nhà theo ND61/CP của Chính phủ, điều này được thể hiện qua 03 giấy biên nhận tiền vào các ngày 16/03/1998; 30/09/2002; ngày 28/06/2003 do cụ Vũ Xuân T ký nhận.

Ngày 18/11/2002, các bên đến UBND phường C xin xác nhận việc mua bán nói trên. Từ đó các bên vẫn sử dụng tách rời và riêng biệt phần nhà đất của mình.

Xét, việc mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Xuân T, cụ Nguyễn Thị N và bà Vũ Thị C là hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, do đó quyền và nghĩa vụ của các bên cần được ghi nhận.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu và sử dụng một phần căn hộ số 104b – TT Quân đội – C – BĐ – Hà Nội có diện tích 28m² của bà Vũ Thị C với các chiều tiếp giáp như đã nêu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2007 của Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối tượng của hợp đồng này là Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Vũ Thị N. Tuy nhiên, thời điểm ký kết hợp đồng, giữa cụ T, cụ N và ông Th, bà H đều biết về việc cụ T, cụ N đã chuyển nhượng một phần diện tích căn hộ cho bà C. Do đó, việc chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị C.

Vì vậy xác định một phần nội dung Hợp đồng nêu trên về việc cụ T, cụ N đã chuyển nhượng phần diện tích căn hộ cho Bà C là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, cần thiết phải ghi nhận tại bản án quyền sở hữu của ông Th, bà H và Bà C đối với phần diện tích căn hộ tương ứng để đảm bảo

quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Th , bà H và sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định Hợp đồng mua bán nêu trên vô hiệu một phần, công nhận quyền sở hữu và sử dụng một phần căn hộ số 104b – TT Quân đội – C – BĐ – Hà Nội có diện tích 28,9 m² của ông Đặng Hồng Th , bà Nguyễn Thị Mỹ H ..

[2.3] Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà C , Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà C đề nghị Tòa án buộc các bị đơn phải liên đới bồi thường cho bà vì việc ông Th , bà Hạnh, cụ T và cụ N chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và đăng ký biến động tài sản mà không xác định bà là đồng sở hữu dẫn đến việc bà không thể thực hiện việc chuyển nhượng hoặc cho tặng một phần diện tích căn hộ mà mình sở hữu, gây thiệt hại về vật chất và tinh thần đối với bà. Như đã phân tích ở trên, có căn cứ để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên cần được ghi nhận, do vậy, việc Bà C không thể thực hiện các quyền của mình đối với tài sản một phần diện tích căn hộ mà mình sở hữu gây thiệt hại trực tiếp cho bà C . Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng vô hiệu do trái quy định pháp luật là có cơ sở. Đối với kết quả định giá tài sản làm căn cứ xác định thiệt hại của bà C , ông Th và bà H không có khiếu nại hay phản đối với kết quả này, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá nêu trên để xác định nghĩa vụ bồi thường đối với ông Th , bà H là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Vũ Thị N đã sang tên cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H :

Bà C đã rút yêu cầu khởi kiện này tại cấp sơ thẩm. Việc rút yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không gây bất lợi đối với quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên cần được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Th , bà H về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông bà đối với một phần diện tích căn hộ mà ông bà nhận chuyển nhượng từ cụ T và cụ Ninh. Các nội dung kháng cáo khác không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Bà Vũ Thị C được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu khởi kiện của Bà C được Tòa án chấp nhận.

Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 173 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 128 Bộ Luật dân sự năm 2005; Khoản 1 điều 41 Luật công chứng; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí; Nghị quyết 326/2016/NQ-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 lệ phí, án phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội và Quyết định cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C, cụ thể:

[1.1] Công nhận quyền sở hữu và sử dụng một phần căn hộ số 104b – TT Quân đội – C – BD – Hà Nội có diện tích 28m² của bà Vũ Thị C có các chiều tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp phần căn hộ mà ông Th, bà H đang sở hữu, sử dụng.

Phía tây giáp căn hộ số 105G5 – C – BD – Hà Nội.

Phía nam giáp đường đi chung.

Phía bắc giáp bãi gửi xe phường C.

[1.2] Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 272.2007/MBN, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2007 của Phòng công chứng số 4 bị vô hiệu đối với phần liên quan đến 28m² thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Vũ Thị C. Phần mua bán 28,9m² mà cụ T, cụ N đã chuyển nhượng cho ông Th, bà H có hiệu lực.

[2] Công nhận quyền sở hữu và sử dụng một phần căn hộ số 104a – TT Quân đội – C – BD – Hà Nội có diện tích 28,9 m² của ông Đặng Hồng Th, bà Nguyễn Thị Mỹ H.

[3] Buộc Ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải liên đới bồi thường cho Bà C số tiền thiệt hại là 1.680.000.000 (Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu) đồng; kỷ phần mỗi người phải bồi thường là: 1.680.000.000 đồng : 2 = 840.000.000 (Tám trăm bốn mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị C không yêu cầu các con của cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N gồm ông Vũ Xuân T ; ông Vũ Xuân T1 ; bà Vũ Thị Thanh H ; bà Vũ Thị Thanh T ; bà Vũ Thúy L phải kế thừa nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại cho bà C.

[4]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

[5] Bà Vũ Thị C, ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H đồng sở hữu và sử dụng căn hộ số P104 – G5 – Tập thể Quân đội – C – BD – Hà Nội, các bên có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và

cụ Vũ Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H .

Trong trường hợp ông Th , bà H không tự nguyện cùng Bà C yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H thì bà Vũ Thị C có quyền đơn phương đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101238147 ngày 11/06/2002 của UBND TP Hà Nội cấp cho cụ Vũ Xuân T và cụ Nguyễn Thị N sang tên trước bạ ngày 12/03/2008 cho ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án.

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Vũ Thị C 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2018/0024133 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận BD.

Ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H mỗi người phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 36.400.000 (Ba mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn) đồng án phí (bồi thường thiệt hại) dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Hồng Th và bà Nguyễn Thị Mỹ H không phải chịu án phí phúc thẩm do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Hoàn trả ông Th , bà H số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 24780 ngày 25/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BD, Thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 29/6/2021.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

