

Bản án số: 20/2019/DS-PT

Ngày: 22/01/2019

V/v Yêu cầu hủy văn bản công chứng,

hủy GCNQSDĐ

**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 Nguyễn Quốc Thái

Bà Hoàng Thị Thu Lan

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly, Thư ký Tòa án

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2018/TLPT-DS về việc "Yêu cầu
hủy văn bản công chứng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của Tòa án
nhân dân quận Cầu Giấy, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2018/QĐ-PT ngày
10/12/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 383/2018/QĐPT-HPT ngày
25/12/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 12/2019/TB-TA ngày 04/01/2019
giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Cụ Nguyễn Trọng T, sinh năm 1935 (chết ngày 09/8/2016)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm:

- Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1959

Trú tại: phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- Bà Nguyễn Kim O, sinh năm 1963

Trú tại: Thôn Bồng Lạng, xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O là ông Phạm Văn N, sinh năm 1954;
trú tại: Thôn Bồng Lạng, xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

2. Cụ Thiều Thị T, sinh năm 1930

Trú tại: huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T là ông Nguyễn Trọng D (Văn bản ủy
quyền ngày 18/12/2015).

Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng G, sinh năm 1955

Trú tại: Số X phố Y, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1989
HKTT: Số X phố Y, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950

3. Văn phòng công chứng Đông Đô

Địa chỉ: Số 101 phố Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc H – Trưởng Văn phòng.

4. Văn phòng công chứng Gia Khánh

Địa chỉ: E1, khu X1 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn H – Trưởng Văn phòng.

5. Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ: Số 143, khối 6, thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H – Trưởng Văn phòng.

6. Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy

Trụ sở: Số 36 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Cao Thanh – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Cẩm T – Phó Chánh Thanh tra quận và ông Phạm Bình D – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Huy A – Văn phòng luật sư Huy A, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Nguyễn Thị O là nguyên đơn, ông Phạm Văn N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Nguyễn Trọng G là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Trọng T và bà Thiều Thị T kết hôn từ năm 1950. Ông T và bà T có 03 người con: anh Nguyễn Trọng G sinh năm 1955, anh Nguyễn Trọng D sinh năm 1959, chị Nguyễn Thị O sinh năm 1963.

Trong quá trình công tác, ông Nguyễn Trọng T đã tạo dựng được một khối tài sản là nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, Khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Về nguồn gốc đất, năm 1990, Viện khoa học kỹ thuật xây dựng nơi ông T công tác đã thực hiện chính sách bán đất được phân cho cán bộ, nhân viên trong cơ quan và ông T mua mảnh đất có diện tích 112m² tại địa chỉ nêu trên. Năm 1991, ông T xây nhà 01 tầng diện tích khoảng 60m² để ở. Bà T ở quê nhà Thanh Hóa. Ngày 26/8/2002, mảnh đất trên được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113030276 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ông Nguyễn Trọng T, tổng diện tích đất 98m². Công sức đóng

góp tạo dựng nên khối tài sản hoàn toàn là của ông T. Tuy nhiên tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên cả ông T và bà T đều xác định khối tài sản trên thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng.

Năm 2011, ông T muốn chuyển về quê ở Thanh Hóa để sống cùng với vợ bà T nên đã lập giấy ủy quyền cho con trai cả anh Nguyễn Trọng G để bán nhà lấy tiền trang trải cuộc sống cho vợ chồng già và một phần chia cho con cháu. Bà T cũng làm giấy ủy quyền tương tự ủy quyền cho anh G bán nhà. Nội dung ủy quyền do anh G soạn thảo ông T và bà T không để ý đến nội dung trong giấy ủy quyền.

Thực tế anh G không thực hiện việc bán được nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ông T vẫn đang ở trong ngôi nhà trên. Năm 2012, bà giúp việc sống cùng ông T bị ốm, anh G lên chăm sóc. Trong thời gian đó, anh G đã lấy toàn bộ giấy tờ nhà đất của ông T không được sự đồng ý của ông T. Anh G có nói lại về việc giữ giấy tờ nhà đất của bố mẹ nhưng không nói việc chuyển tên chủ sở hữu từ ông Nguyễn Trọng T sang tên anh G. Gia đình chỉ biết việc chuyển tên trong sổ đỏ khi ra UBND quận Cầu Giấy xin cấp lại Giấy chứng nhận vì không đòi lại được giấy tờ từ tay anh G. Ông T và bà T lúc này mới biết anh G đã làm Hợp đồng tặng cho tài sản cho con gái anh G, sau đó con gái anh G lại tặng cho lại anh G để anh G làm lại giấy tờ nhà đứng tên anh G.

Ông Nguyễn Trọng T và bà Thiệu Thị T không đồng ý chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho anh Nguyễn Trọng G. Nay ông T, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Thiệu Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, Thành phố Hà Nội.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Thiệu Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 474360 ngày 05/7/2013 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Minh P tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích đất 98 m². Bà Nguyễn Minh P tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955, CMND số 011788243 cấp ngày 13/10/2008 tại Hà Nội, hộ khẩu thường trú số 49, ngõ 435, Đội Cấn, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013.

Ông Nguyễn Trọng D là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày: Thống nhất quan điểm của ông Nguyễn Trọng T và bà Thiều Thị T khởi kiện ông Nguyễn Trọng G yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Trọng G tại nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị O là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Trọng T trình bày: Bà O thừa nhận nguồn gốc nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của bố bà ông Nguyễn Trọng T. Bà O đề nghị ông Nguyễn Trọng G chuyển lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở lại cho bố ông Nguyễn Trọng T, sau đó gia đình sẽ bàn bạc để đưa ra phương án giải quyết về việc quản lý tài sản là nhà và đất nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng G trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đều thừa nhận nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là của bố mình ông Nguyễn Trọng T. Ông G thực hiện chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ bố ông Nguyễn Trọng T sang tên mình để quản lý tài sản cho ông.

Bà Nguyễn Minh P trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Phương. Tuy nhiên, bà Phương không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án cũng không có bất cứ ý kiến bằng văn bản nào gửi Tòa án.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà và ông Nguyễn Trọng T sống với nhau từ năm 1993 tại nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, Khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội nay là số nhà 21, ngõ 82, phố Trần Cung, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Ông T và bà T sống với nhau như vợ chồng từ năm 1993 nhưng không làm thủ tục đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã phường tại nơi cư trú. Bà chăm sóc ông T từ đó đến khi ông T mất. Có một thời gian anh G (con trai cả của ông T) có ý định bán nhà và đất tại địa chỉ nêu trên nên đã cầm toàn bộ giấy tờ nhà đất, sổ hộ khẩu và giấy tờ tùy thân của ông T. Giữa năm 2016, anh G đến gây sự với bà T và không

muốn bà T tiếp tục sống tại nhà và đất tại địa chỉ nêu trên. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bà có chỗ ở ổn định khi tuổi đã già yếu.

Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Văn phòng công chứng Đông Đô. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng Đông Đô không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án cũng không có bất cứ ý kiến bằng văn bản nào gửi Tòa án.

Văn phòng công chứng Gia Khánh, thành phố Hà Nội cung cấp cho Tòa án hồ sơ, tài liệu liên quan đến Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa cung cấp cho Tòa án hồ sơ, tài liệu liên quan đến Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Thiều Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy trình bày: Việc chuyển dịch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là đúng theo quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các cá nhân trong vụ án, Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản công chứng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Thiều Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013 vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 474360 ngày 05/7/2013 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Minh P tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích đất 98m². Bà Nguyễn Minh P tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955, CMND số 011788243 cấp ngày 13/10/2008 tại Hà Nội, hộ khẩu thường trú số 49, ngõ 435, Đội Cấn, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013. Bà Thiều Thị T cùng 03 người con của bà với ông Nguyễn Trọng T gồm ông Nguyễn Trọng G, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị O có quyền yêu cầu Văn phòng quản lý đất đai có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở đối với nhà ở tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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, ngày 04/4/2018 bà Nguyễn Thị O là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn kháng cáo; ngày 04/4/2018 ông Phạm Văn N là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị O có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để gia đình tự hòa giải; ngày 12/4/2018 ông Nguyễn Trọng G là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Nguyễn Trọng G trình bày: Cụ T và cụ T ký kết các văn bản ủy quyền cho ông tại phòng công chứng trong tình trạng sức khỏe của hoàn toàn bình thường, không bị ép buộc, lừa dối. Văn phòng công chứng cũng xác định các văn bản công chứng được ký kết đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc ông tặng cho con gái ông đối với nhà đất tại Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội là phù hợp với nội dung văn bản công chứng, nội dung ủy quyền và quy định của pháp luật. Hiện nhà đất tranh chấp đã được UBND quận Cầu Giấy cấp GCN đứng tên ông. Ông xác định nhà đất này ông chỉ là người đứng tên trên GCN nhưng về bản chất nhà đất này là tài sản chung của cụ T, ông D, bà O và ông. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà Nguyễn Kim O và ông Phạm Văn N vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án công bố lời khai, đơn kháng cáo của bà O, ông Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà về chung sống với Cụ T từ năm 1993, bà có nhiều công sức trong việc chăm sóc Cụ T và giữ gìn, tôn tạo nhà đất tranh chấp. Việc các con của Cụ T tranh chấp nhà đất tại số nhà 21, ngõ 82, phố Trần Cung, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu sau này các con của Cụ T không thực hiện di nguyện của Cụ T, chăm lo cho bà lúc tuổi già, bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Văn phòng công chứng Đông Đô; Văn phòng công chứng Gia Khánh; Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án công bố lời khai của họ.

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 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, 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 bị đơn ông G, nguyên đơn bà O và người đại diện theo ủy quyền của bà O là ông Phạm Văn N kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Nhà và đất tại địa chỉ tổ 51, Khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội có nguồn gốc do Viện khoa học kỹ thuật xây dựng phân cho ông Nguyễn Trọng T theo chính sách phân đất cho cán bộ, nhân viên từ năm 1990. Ngày 26/8/2002, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113030276 cho cụ Nguyễn Trọng T đối với nhà đất tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, tổng diện tích sử dụng 50m², diện tích xây dựng 55m², kết cấu nhà bê tông, số tầng 01, đối với đất ở diện tích 98m².

Cụ Nguyễn Trọng T kết hôn với cụ Thiều Thị T năm 1950. Cụ T và cụ T có 03 người con: Ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955, ông Nguyễn Trọng D sinh năm 1959, bà Nguyễn Thị O sinh năm 1963. Trong thời gian kết hôn, Cụ T công tác và sinh sống tại Hà Nội. Cụ T sống tại quê nhà Thanh Hóa. Năm 1993, Cụ T đã đón bà Nguyễn Thị T đến sống chung tại nhà và đất ở địa chỉ nêu trên mà

không làm thủ tục đăng ký kết hôn. Bà T chăm sóc Cụ T từ năm 1993 đến năm 2016 Cụ T mất.

Cụ T và cụ T kết hôn theo luật hôn nhân và gia đình năm 1959 nên xác định nhà đất tại Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội là tài sản chung của vợ chồng Cụ T và cụ T.

Năm 2011, Cụ T và cụ T làm giấy ủy quyền cho con trai cả ông Nguyễn Trọng G với mục đích bán nhà. Các bên đã tiến hành ký Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Thiệu Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa và Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, Thành phố Hà Nội. Điều 2 khoản 3 quy định về nội dung ủy quyền của cả 02 Hợp đồng (Hợp đồng ủy quyền giữa bà Thiệu Thị T và ông Nguyễn Trọng G; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G) đều ghi nhận “*Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn ngân hàng...*”. Căn cứ vào nội dung của 02 Hợp đồng ủy quyền trên, ông Nguyễn Trọng G đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội với nội dung: Ông Nguyễn Trọng T, bà Thiệu Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền đồng ý tặng cho, chị Nguyễn Minh P (con gái ông G) đồng ý nhận tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Thiệu Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113030276 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ông Nguyễn Trọng T đối với nhà ở tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 05/7/2013. Đồng thời Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BO 474360 cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở bà Nguyễn Minh P đối với nhà ở tại địa chỉ nêu trên. Ngày 10/10/2013, bà Nguyễn Thị Minh P tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955 theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013.

Nhận thấy, Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Thiều Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011 và Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011 là hợp pháp. Các bên đều thừa nhận mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để thuận tiện trong việc bán nhà và đất tranh chấp để chia đều cho các con không có mục đích tặng cho tài sản. Ông Nguyễn Trọng G nhận ủy quyền của Cụ T và cụ T nhưng không thực hiện việc ủy quyền bán nhà, đất mà làm hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho chị Nguyễn Minh P là con đẻ của ông G là trái với nội dung ủy quyền của người nhận ủy quyền. Cụ T và cụ T không đồng ý với việc làm trên của ông G và đề nghị Tòa án hủy 02 hợp đồng ủy quyền đã ký với ông G. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G cũng xác định ông chỉ là người đứng tên trên GCN, sau khi Cụ T chết nhà đất tranh chấp là tài sản chung của cụ T, ông D, bà O và ông. Cấp sơ thẩm đã áp dụng điểm b khoản 1 Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về việc chấm dứt đại diện cá nhân trong trường hợp người ủy quyền hủy bỏ việc ủy quyền để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy 02 hợp đồng ủy quyền giữa Cụ T với ông G và giữa cụ T và ông G là có căn cứ.

Về giao dịch dân sự giữa ông G và con gái Nguyễn Minh P tại Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ Nguyễn Trọng T, cụ Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P. Theo quy định tại Điều 4 của 02 hợp đồng ủy quyền đều ghi nhận bên B (ông G) có nghĩa vụ phải báo cho bên A (ông T và bà T) về việc thực hiện công việc ủy quyền. Tuy nhiên trên thực tế, ông G đã làm trái nội dung ủy quyền. Ông G khai việc ông chuyển quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở sang tên con gái Nguyễn Minh P và sang tên ông, ông đã thông báo và được sự đồng ý của cụ ông T và cụ T là chủ sở hữu của khối tài sản nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó, đủ căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Trọng G và bà Nguyễn Minh P tại Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội là giao dịch vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ông Nguyễn Trọng G và chị Nguyễn Minh P thực hiện 02 giao dịch dân sự gồm:

- Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ Nguyễn Trọng T, cụ Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và chị Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội.

- Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa chị Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số

02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013.

Như trên đã phân tích giao dịch thứ nhất được xác định là vô hiệu do bị lừa dối thì dẫn đến giao dịch thứ hai cũng bị vô hiệu theo.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy 04 hợp đồng công chứng gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Thiều Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Hợp đồng ủy quyền giữa cụ Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, Thành phố Hà Nội; Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ Nguyễn Trọng T, cụ Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội; Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013 là có căn cứ.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BO 474360 ngày 05/7/2013 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở bà Nguyễn Minh P đối với nhà ở tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ Nguyễn Trọng T, cụ Thiều Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội. Ngày 10/10/2013, bà Nguyễn Thị Minh P tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955 theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013. Như trên đã phân tích các hợp đồng tặng cho làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở đều được xác định là vô hiệu không còn hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BO 474360 của Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy cấp ngày 05/7/2013 là phù hợp với quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2013. Cụ Thiều Thị T cùng 03 người con của cụ với cụ Nguyễn Trọng T gồm

ông Nguyễn Trọng G, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông G, nguyên đơn bà O và người đại diện theo ủy quyền của bà O là ông Ninh.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên ông G, bà O, ông Ninh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Trọng G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

- Điều 144, Điều 121, Điều 132, Điều 137, Điều 388, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 99, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản công chứng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Thiệu Thị T và ông Nguyễn Trọng G ngày 01/11/2011, số công chứng 773, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Trọng G ngày 26/10/2011, số công chứng 7241.2011/HĐUQ, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Thiệu Thị T do ông Nguyễn Trọng G làm đại diện ủy quyền và bà Nguyễn Minh P ngày 07/6/2013, số công chứng 1185.2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công

chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Minh P và ông Nguyễn Trọng G số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013 vô hiệu. Văn bản này không còn hiệu lực pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 474360 ngày 05/7/2013 do Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Minh P tại địa chỉ tổ 51, khu tập thể Viện khoa học kỹ thuật xây dựng, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích đất 98m². Bà Nguyễn Minh P tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trọng G sinh năm 1955, CMND số 011788243 cấp ngày 13/10/2008 tại Hà Nội, hộ khẩu thường trú số 49, ngõ 435, Đội Cấn, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2087.2013/HĐTC, quyền số 02TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội lập ngày 22/8/2013. Cụ Thiều Thị T cùng 03 người con của cụ với cụ Nguyễn Trọng T gồm ông Nguyễn Trọng G, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Tập thể Viện khoa học Công nghệ xây dựng, tổ 51, phường Nghĩa T, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng G, bà Nguyễn Thị O, ông Phạm Văn N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu dự phí số 0006141; 0006142; 0006146 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí cho nguyên đơn (Cụ T, ông D, bà O) theo Biên lai thu số 0000280 ngày 09/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án 22/01/2019.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh