TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 738/2017/DSPT
Ngày: 16/8/2017
V/v: Tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Và các Thẩm phán:
1. Ông Lê Ngọc Tường
2. Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 8 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số 177/2017/DSPT ngày 17 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2017/DSST ngày 11 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1459/2017/QĐPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1975;
Địa chỉ: Số 788/33C Đường N, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Thái A, địa chỉ: 1/2/40 Đường số 1, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 004400, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2016 tại Văn phòng Công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

Bị đơn: Ông Hà Nguyễn Anh M, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: Số 46/23 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Văn S, sinh năm: 1966;
Địa chỉ: Số 46/23 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ: Số 526-528 đường X, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Thanh Y, do ông Phạm Xuân Đ đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền lập ngày 03/01/2017 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ: Số 278 đường Nguyễn Văn F, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: ông Từ Dương V (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của bà Nguyễn Thị Thu H, có ông Trần Thái A đại diện ủy quyền, trình bày:

Ngày 15/8/2014, bà H có lập 03 (ba) hợp đồng ủy quyền số 014940/HĐ-UQ; 014941/HĐ-UQ và số 014942/HĐ-UQ quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T để ủy quyền cho ông Hà Văn S thay mặt bà H định đoạt toàn bộ tài sản chung của bà H với ông S gồm: thửa đất 549, tờ bản đồ số 15 (TL-2005), địa chỉ phường C, quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08533 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 24/8/2012; thửa đất 320, tờ bản đồ số 6 (TL-2005), địa chỉ phường C, quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05832 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/8/2011 và nhà đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02179 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 10/8/2010, cụ thể: Ông S được quyền thay mặt bà H hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, giải trừ thế chấp đối với tất cả các tài sản chung nói trên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, giữa bà H và ông S phát sinh mâu thuẫn nên ngày 30/10/2014, bà H có gửi thông báo chấm dứt ủy quyền đối với các hợp đồng ủy quyền nêu trên cho ông Hà Văn S, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai chi nhánh quận B. Mặc dù, ông S đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền của bà H và lời đề nghị cùng bà ra Văn phòng công chứng hủy các hợp đồng ủy quyền nói trên nhưng ông S không trả lời thông báo của bà H và cũng không cùng bà ra Văn phòng công chứng để hủy các hợp đồng ủy quyền.

Ngày 14/5/2015, bà H và ông S lập một hợp đồng thỏa thuận với nội dung: Ông S giao cho bà H 500.000.000 đồng và ông S được toàn quyền định đoạt toàn bộ tài sản chung của bà H ông S trong đó có nhà đất tại 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng có hai bên ký nhưng không có công chứng.

Sau khi trả nợ ngân hàng xong, mặc dù không có sự đồng ý của bà H nhưng ngày 05/6/2015 ông S đã nhân danh bà lập hợp đồng cho tặng ông Hà Nguyễn Anh M nhà và đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – chi nhánh quận B) đã tạm ngưng việc đăng bộ sang tên theo thông báo ngày 30/10/2014 của bà H để chờ phán quyết của Tòa án.

Ngày 17/6/2016, bà H giao Đơn đề nghị chấm dứt việc ủy quyền lập cùng ngày cho ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M, việc thông báo này có lập vi bằng số 1571/2016/VB-TPLQGV ngày 17/6/2016 của Văn phòng thừa phát lại quận G. Ngày 11/07/2016, bà H đã thực hiện việc đơn phương chấm dứt việc ủy quyền giữa bà và ông S bằng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 012377/ĐPCDTHHĐUQ có công chứng số 012377 quyển số 03 TP/CC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, bà H có ông Bình đại diện ủy quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông S với ông M là vô hiệu (Hợp đồng tặng cho có công chứng, số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD ngày 05/6/2015 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh) với lý do hợp đồng tặng cho số 17248 vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Có sự nhầm lẫn về đối tượng hợp đồng, cụ thể hợp đồng ủy quyền mà ông S cung cấp cho Phòng Công chứng K để làm căn cứ lập hợp đồng tặng cho nhà đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B là số 014942 nhưng theo trả lời của Văn phòng Công chứng T và hợp đồng ủy quyền mà nguyên đơn cung cấp thì căn nhà số 97 Đường J, phường C, quận B là đối tượng của hợp đồng ủy quyền số 014940, còn đối tượng của Hợp đồng ủy quyền số 014942 là thửa đất số 549, tờ bản đồ số 15 (TL-2005) tại phường C, quận B; do đó, có sự nhầm lẫn về đối tượng ủy quyền trong hợp đồng tặng cho từ căn nhà thành thửa đất và ông S đã lừa dối bà khi thực hiện hợp đồng tặng cho vì bà H đã thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước khi bên được ủy quyền xác lập hợp đồng tặng cho.

Ông Hà Nguyễn Anh M trình bày: Ông là con chung của ông S và bà H, trước khi cha mẹ ông ly hôn, họ có một căn nhà số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại Ngân hàng ACB chi nhánh Tân Sơn Nhất, quận G. Sau khi bố mẹ ông ly hôn, số tiền nợ vay chưa trả xong nên mẹ ông lập hợp đồng ủy quyền cho bố ông là ông S được toàn quyền thay mặt mẹ ông mua bán, cho tặng để giải quyết việc trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi trả nợ ngân hàng xong, ông S đã lập hợp đồng cho tặng ông căn nhà trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất -

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD ngày 05/6/2015.

Nay, đối với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu, ông có ý kiến như sau: Việc tặng cho này là hoàn toàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật nên ông không chấp nhận yêu cầu trên của bà H đồng thời ông yêu cầu Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông Hà Văn S, trình bày: Ông và bà H trước đây là vợ chồng, vào tháng 8/2014, ông và bà H ly hôn theo quyết định số 967/2014/QĐST-HNGĐ ngày 26/8/2014 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi ông bà ly hôn, ông và bà H có nợ Ngân hàng ACB chi nhánh Tân Sơn Nhất, quận G với số tiền hơn hai tỷ đồng. Sau khi thỏa thuận, bà H đồng ý để lại toàn bộ tài sản cho ông để giải quyết công nợ của ngân hàng còn lại bao nhiêu sẽ để dành cho con. Đôi bên thống nhất ra Văn phòng Công chứng T lập 03 (ba) hợp đồng ủy quyền như bà H trình bày. Sau đó, ông đã bán căn nhà của cha mẹ ông để trả nợ cho ngân hàng, đồng thời ông đã lập hợp đồng cho tặng con là Hà Nguyễn Anh M căn nhà và đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi ông làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho con thì bà H đã ngăn cản và gây nhiều khó khăn cho ông.

Nay, đối với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho trên là vô hiệu, ông không đồng ý với yêu cầu của bà H và hoàn toàn đồng ý với ý kiến của Hà Nguyễn Anh M.

Văn phòng công chứng T, có ông Phạm Xuân Đ đại diện ủy quyền có bản khai đề số 02/2017/VPCC ngày 19/01/2017, trình bày: Ngày 15/8/2014, Văn phòng công chứng T có nhận và công chứng hợp đồng ủy quyền số 014940 giữa ông Hà Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H. Theo đó, bà H ủy quyền cho ông S với phạm vi ủy quyền là ông S được quyền thay mặt nhân danh bà H liên hệ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Gia Định Phòng giao dịch Tân Sơn Nhất và các cơ quan có thẩm quyền để giải trừ thế chấp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm; sau khi hoàn tất các thủ tục trên ông S được toàn quyền thay mặt bà H quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, hoàn công, bán – chuyển nhượng, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng tặng cho thế chấp, giải trừ thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ ba đối với toàn bộ phần quyền sử dụng, sở hữu của bà H đối với căn nhà số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Luật công chứng và văn bản hướng dẫn, hồ sơ lưu trữ tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ có liên quan đến tài sản, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng và xác định người tham gia giao dịch là tự nguyện, mục đích, nội dung của hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, các bên đã được đọc lại đồng ý toàn bộ nội dung và ký tên vào hợp đồng.

Nay, đối với việc tranh chấp của bà H và ông M liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD ngày 05/6/2015, Văn phòng Công chứng T nhận thấy không

liên quan. Vì vậy, Văn phòng Công chứng T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc hòa giải, xét xử cũng như trong các buổi đối chất, công khai chứng cứ tại Tòa.

Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh, có ông Nguyễn Phạm Vĩnh K đại diện ủy quyền có bản khai đề số 53/CV-CC5 ngày 17/01/2017, trình bày: Ngày 05/6/2015, Phòng Công chứng K có nhận được yêu cầu chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở và đất tại địa chỉ số 97 Đường J, Khu phố 1, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là ông S với bên được tặng cho là ông M. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định tại điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006. Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo đánh máy hợp đồng tặng cho căn nhà ở và quyền sử dụng đất. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền nghĩa vụ pháp lý và hậu quả của hợp đồng, đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng; Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn, đồng thời công chứng viên cũng không nhận được bất cứ thông tin nào từ bà H về việc hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 15/8/2014, số công chứng 014942 đã bị đơn phương chấm dứt hay hủy bỏ thực hiện theo khoản 1 điều 588 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bên cạnh đó, ông S đã cam kết tự chịu trách nhiệm về việc hợp đồng ủy quyền nêu trên vẫn còn hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên của công chứng viên là phù hợp quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử cũng như trong các buổi đối chất, công khai chứng cứ tại Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2017/DSST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H.

Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD ngày 05/6/2015 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M vô hiệu.

Đôi bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 0001473 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 22/4/2017, đại diện nguyên đơn – ông Trần Thái A có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo – ông Trần Thái A đại diện nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Bà H kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung bản án tuyên không khách quan, không xem xét một cách toàn diện, đầy đủ các tình tiết vụ án. Vi phạm tố tụng trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H với các lý do: có sự nhầm lẫn về đối tượng hợp đồng, vì căn cứ để lập Hợp đồng tặng cho nhà đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B tại Phòng Công chứng K là Hợp đồng ủy quyền số 014942 lập tại Văn phòng Công chứng T nhưng theo trả lời của Văn phòng Công chứng T và hợp đồng ủy quyền mà nguyên đơn cung cấp thì căn nhà số 97 Đường J, phường C, quận B là đối tượng của hợp đồng ủy quyền số 014940, còn đối tượng của Hợp đồng ủy quyền số 014942 là thửa đất số 549, tờ bản đồ số 15 (TL-2005) tại phường C, quận B; do đó, có sự nhầm lẫn về đối tượng ủy quyền trong hợp đồng tặng cho từ căn nhà thành thửa đất như đã nêu trên. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền, bà H đã thông báo chấm dứt hợp đồng cho ông S, Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nguyễn Thái Sơn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B nhưng ông S vẫn lập hợp đồng tặng cho nhà đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B không có sự đồng ý của bà H nên hợp đồng tặng cho này là vô hiệu.

- Bị đơn – ông Hà Nguyễn Anh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hà Văn S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 208/QĐ-KNPT-DS ngày 21/4/2017 của Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M lập tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 17248, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2015 là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức, đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn – ông Trần Thái A làm trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng T và Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về tố tụng, theo Đơn khởi kiện ngày 12/11/2016, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M do Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 17248, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2015 vì vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện ông Hà Nguyễn Anh M nên Tòa án nhân dân quận B xác định bị đơn là ông M là đúng nhưng xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" là chưa chính xác bởi lẽ, theo quy định tại Điều 52 Luật Công chứng khi xác định tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì phải xác định tổ chức công chứng đã chứng nhận văn bản là bị đơn. Bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nói trên giữa ông S và ông M vô hiệu cần xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà đất vô hiệu".

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo cho rằng hợp đồng ủy quyền số công chứng 014942 giữa bà và ông S về việc ủy quyền nhà đất số 97 Đường J, phường C, quận B mà ông S sử dụng để công chứng hợp đồng tặng cho nhà đất nói trên cho ông M là có sự nhầm lẫn về đối tượng hợp đồng, xét thấy sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về việc thu thập chứng cứ tại Văn phòng Công chứng T về các hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông S đã lập, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 2315/TATP-TDS ngày 10/7/2017 để xác minh thu thập chứng cứ về hợp đồng ủy quyền nói trên. Ngày 17/7/2017, Văn phòng Công chứng T đã trả lời bằng văn bản số 65/2017/VPCC khẳng định hợp đồng công chứng số 014942 giao cho ông S có đối tượng là nhà đất số 97 Đường J, phường C, quận B nhưng bản lưu tại Văn phòng Công chứng T là số công chứng 014940 là do có sự nhầm lẫn, sai sót trong quá trình đóng dấu, lấy số công chứng; Công chứng viên Văn phòng công chứng T đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, thực hiện công chứng đúng quy định của pháp luật, hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên; do đó, hợp đồng ủy quyền ông S cung cấp cho Phòng Công chứng K để thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho số 17248 ngày 05/6/2015 là đúng đối tượng chỉ định trong hợp đồng tặng cho.

[2] Xét kháng cáo của bà H cho rằng hợp đồng ủy quyền cho ông S đối với nhà đất 97 Đường J, phường C, quận B không còn hiệu lực vào thời điểm lập hợp đồng tặng cho do bà đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và đã báo cho ông S, Văn phòng Công chứng Bình Tân, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B và Ngân Hàng Á Châu. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền nói trên là hợp đồng ủy quyền không có thù lao, theo quy định tại Điều 588 Bộ luật Dân sự thì bà H phải có nghĩa vụ thông báo cho ông S một thời gian hợp lý về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông S khai nhận ông hoàn toàn không biết việc bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng, bà H cho rằng đã thông báo trực tiếp cho ông S nhưng không có chứng cứ chứng minh ông S đã nhận được thông báo của bà, về việc thông qua ngân hàng thông báo gián tiếp cho ông S thì ông M cũng xác định khi nhận giấy mời của Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nguyễn Thái Sơn ông S giao cho ông để đưa cho bà H thì phong bì có chứa đựng thông báo cũng chưa được mở ra đọc; do đó, có thể thấy ông S không được bà H thông báo theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ và giải chấp đối với khoản nợ bà H ông S nợ Ngân hàng Á Châu - Phòng giao dịch Nguyễn Thái Sơn là hơn 2 tỷ đồng để được thực hiện việc định đoạt nhà đất 97 Đường J, phường C, quận B theo ủy quyền của bà H.

Đại diện nguyên đơn cho rằng ông S phải biết việc bà H thông báo việc đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền khi được Ngân hàng Á châu- Phòng giao dịch Nguyễn Thái Sơn mời đến làm thủ tục giải chấp và nhận giấy tờ nhà, tuy nhiên ngày 14/5/2016, bà H và ông S đã lập Hợp đồng thỏa thuận mà tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bà H thừa nhận chữ ký của bà H trong thỏa thuận trên. Nội dung thỏa thuận: bà H giao ông S định đoạt các tài chung trong đó có nhà đất tại 97 Đường J, phường C, quận B và ông S có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà H 500.000.000 đồng, thỏa thuận này thể hiện ý chí của bà H tiếp tục giao tài sản chung cho ông S định đoạt điều này phù hợp với ý chí của bà H trong hợp đồng ủy quyền cho ông S. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn không có yêu cầu về việc giải quyết số tiền 500 triệu đồng trong thỏa thuận trên, bà H được quyền khởi kiện trong một vụ án dân sự khác đối với ông S khi có yêu cầu. Do vậy, kháng cáo của bà H không có cơ sở chấp nhận, ông Hà Văn S có toàn quyền định đoạt nhà đất tại 97 Đường J, phường C, quận B.

Xét Hợp đồng tặng cho số công chứng 17248 lập ngày 05/6/2017 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M đối với đối tượng là nhà đất nói trên đã tuân thủ đúng nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực vào thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho nói trên thì quyền sở hữu nhà ở thuộc về bên được tặng cho kể từ thời điểm công chứng; do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho số công chứng 17248 lập ngày 05/6/2017 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M đối với đối tượng nhà đất tại 97 Đường J, phường C, quận B vô hiệu.

Xét Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐST-DS ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân quận B về việc cấm ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M chuyển dịch quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số BC 352666 số vào sổ GCN CH02179 ngày 10/8/2010 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hà Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H), quyết định nói trên là cần thiết trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên sau khi xem xét, đánh giá toàn diện khách quan nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hợp đồng tặng cho số công chứng 17248 lập ngày 05/6/2017 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M đối với đối tượng nhà đất tại 97 Đường J, phường C, quận B có hiệu lực, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay; do đó, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà đất nói trên là không còn cần thiết nữa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét hủy bỏ quyết định nói trên đồng thời giải tỏa tài khỏan số 060137789488 (mã khách hàng 9877809) của chủ sở hữu là Nguyễn Thị Thu H tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Chợ Lớn – Phòng giao dịch Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại toàn bộ số tiền trong tài khoản là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Với các nhận định trên, xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các điều 467, 581 và 588 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B,Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H.

Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có số công chứng 17248 quyển số 06 TP/CC/HĐGD ngày 05/6/2015 tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M vô hiệu.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐST-DS ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân quận B về việc cấm ông Hà Văn S và ông Hà Nguyễn Anh M chuyển dịch quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 97 Đường J, phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số BC 352666 số vào sổ GCN CH02179 ngày 10/8/2010 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Hà Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H).

Giải tỏa tài khoản số 060137789488 (mã khách hàng 9877809) của chủ sở hữu là Nguyễn Thị Thu H tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Chợ Lớn – Phòng giao dịch Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại toàn bộ số tiền trong tài khoản là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001473 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000040 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận B;
- TAND quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương