

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 284/2019/DS-PT
Ngày: 10 - 4 - 2019
V/v tranh chấp về quyền sở hữu tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử P thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út

Bà Võ Thị Kim Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2019/TLPT-DS ngày 02/01/2019 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1528/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số 582/2019/QĐ-PT ngày 18/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1182/2019/QĐ-PT ngày 07/3/2019, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; Cư trú tại: 71 (số mới 27) cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Liên hệ tại: B06-03 chung cư D 318/3A đường T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm: 1983; Cư trú tại: 71 (số mới 27) cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Nguyên M, sinh năm: 1953; Cư trú tại: 12 Đường A, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001346 ngày 19/01/2016 tại Văn phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Như N, sinh năm: 1993; Cư trú tại: 71 (số mới 27) cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Nguyên M, sinh năm: 1953; Cư trú tại: 12 Đường A, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 016462 ngày 13/7/2016 tại Văn phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

2/ Trẻ Nguyễn Mai P1, sinh năm: 2016; Cư trú tại: 71 (số mới 27) cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Như N, sinh năm 1993, là mẹ ruột;

3/ Bà Võ Thị B, sinh năm: 1932; Cư trú tại: 71 (số mới 27) cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người giám hộ: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 (có mặt);

4/ Bà Võ Thị B, sinh năm 1932 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân phòng cho thuê P2, Cư trú tại: 71 (số mới 27) Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người giám hộ: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 (có mặt);

5/ Phòng công chứng C (trước đây là Phòng công chứng Nhà nước C), Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở tại: 12 đường N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ T (vắng mặt);

6/ Văn phòng Công chứng Đ; Trụ sở tại: 214/B11 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T2, sinh năm: 1991, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền C03/VPCCGD ngày 27/12/2017 của Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt);

7/ Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở tại: 99 đường T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Căn nhà 71 cư xá T, Phường D, Quận C nay mang số 27 Đường B cư xá T, Phường D, Quận C là do ông Nguyễn Văn H1, bà Võ Thị B tạo lập nên. Ông H1 và bà B có 01 người con là ông Nguyễn Văn H (từ đây gọi là ông H). Năm 2000, ông H1 chết, không để lại di chúc nên bà B đại diện thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông H1 theo quy định pháp luật.

Năm 2001, do đi làm xa, ông H và ông Nguyễn Hồng P thỏa thuận ký Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 do Phòng công chứng C (trước đây là Phòng công chứng Nhà nước C), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/3/2001. Nội dung ủy quyền: ông H ủy quyền cho ông P toàn quyền quản lý, sử dụng, sửa

chữa, cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho phần nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C.

Năm 2008, ông H đề nghị ông P ký văn bản bãi bỏ Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 ngày 29/3/2001 nhưng ông P không đồng ý. Vì vậy, ngày 13/3/2008, ông H tự làm Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền của ông P theo Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 ngày 29/3/2001, có chứng nhận của Phòng công chứng C. Sau đó, ông H đã trực tiếp đưa văn bản này cho ông P để yêu cầu ông P chấm dứt toàn bộ nội dung ủy quyền trước đây.

Năm 2011, ông H phát hiện căn nhà đã được chuyển quyền sở hữu cho ông P. Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định 1/4 giá trị nhà số 27 Đường B Cư xá T, Phường D, Quận C là thuộc quyền sở hữu của ông H; Yêu cầu ông P trả lại 1/4 giá trị nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C cho ông H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2016, nguyên đơn ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009; Hủy Giấy chứng nhận số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 26/11/2009 cho bà B; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 0000006511 quyền số 07 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009; Hủy Giấy chứng nhận số BA 184170 sổ vào sổ CH00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/01/2010 cho ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 26/11/2009 cho bà B; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 0000006511 quyền số 07 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009; hủy Giấy chứng nhận số BA 184170 sổ vào sổ CH00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/01/2010 cho ông P. Nguyên đơn ông H giữ nguyên yêu cầu Tòa án xác định 1/4 giá trị nhà số 27 Đường B Cư xá T, Phường D, Quận C là thuộc quyền sở hữu của ông H; yêu cầu ông P trả lại 1/4 giá trị nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C cho ông H. Trả làm một lần trong thời hạn một tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Hồng P có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Nguyên M trình bày:

Ông P thừa nhận nguồn gốc nhà đất số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C là thuộc quyền sở hữu của ông H1, bà B. Năm 2001, ông H, ông P có ký Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 do Phòng công chứng C chứng nhận ngày 29/3/2001.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông P không đồng ý vì ông P đã thực hiện đúng nội dung ủy quyền do hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 ngày 29/3/2001. Việc ông H đơn phương bãi bỏ ủy quyền của ông P vào năm 2008 là không đúng theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật công chứng nên Hợp đồng ủy quyền số 7464 quyền số 02 ngày 29/3/2001 vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009, Giấy chứng nhận số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 26/11/2009 cho bà B, Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0000006511 quyền số 07 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009, Giấy chứng nhận số BA 184170 sổ vào sổ CH00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/01/2010 cho ông P là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của ông H là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, trong vụ án này, bên bị đơn cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét đến công sức đóng góp, quản lý nhà; không yêu cầu Tòa án xem xét đến những khoản tiền mà ông H vay của ông P. Nếu có yêu cầu, bị đơn sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Tại phiên tòa ngày 13/11/2018, ông Minh trình bày như sau: Về Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền lập ngày 13/3/2008 tại Phòng công chứng C là chưa đúng theo quy định tại Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 8 Luật công chứng nên không có giá trị pháp luật. Và căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 589 Bộ luật dân sự thì ông P đã hoàn thành công việc ủy quyền bằng Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009. Về việc thông báo của ông P cho ông H sau khi ký hợp đồng tặng cho ngày 15/6/2009, hợp đồng tặng cho ngày 07/12/2009, bà B, ông P đều thông báo cho ông H biết thể hiện qua việc ông H đã đến nhà hỏi bà B nhưng sau đó ông H không có ý kiến nào khác.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Như N có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Nguyên M trình bày: Ông P và bà N tự nguyện đăng ký kết hôn vào năm 2011. Sau khi kết hôn, vợ chồng sống tại nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C. Năm 2016, bà N trở về nhà cha mẹ ruột tại tỉnh D sinh sống để sinh con. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà N không có ý kiến, không có yêu cầu nào vì bà không có liên quan đến Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C.

Bà Võ Thị B có người giám hộ là ông Nguyễn Văn H trình bày: Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B không có ý kiến, yêu cầu nào. Vì phần sở hữu mà nguyên đơn ông H tranh chấp thì không có liên quan đến phần sở hữu của bà B tại căn nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C. Hiện nay, Doanh nghiệp tư nhân Phòng cho thuê P chưa giải thể.

Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Phòng công chứng C xác định việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 7464 ngày 29/3/2001 và Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền ngày 13/3/2008 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005. Khi ký kết các văn bản nêu trên, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đồng thời ông H tự nhận trách nhiệm thông báo việc bãi bỏ ủy quyền cho ông P. Trong vụ án này, Phòng công chứng C không có ý kiến và không có yêu cầu nào.

Văn phòng Công chứng Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn T2 trình bày: Văn phòng Công chứng Đ xác định việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009 và Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0000006511 quyền số 07 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009 là hoàn toàn đúng pháp luật, hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào và không trái đạo đức xã hội. Trong vụ án này, Văn phòng Công chứng Đ không có ý kiến và không có yêu cầu nào.

Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh: Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Phòng Tài nguyên Môi trường Quận C cung cấp cho Tòa án các giấy tờ tài liệu có liên quan đến nhà đất số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 184170, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/01/2010 cho ông Nguyễn Hồng P; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 26/11/2009 cho bà Võ Thị B; Bản vẽ hiện trạng nhà đất năm 2009; biên nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 14/12/2009; Đơn đề nghị cấp đổi lại, xác nhận thay đổi Giấy chứng nhận ngày 14/12/2009; Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0000006511/HĐ-TCN do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 04/12/2009; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 12/12/2009.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1528/2018/DS-ST ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 267, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 389, Điều 425, Điều 465, khoản 1 Điều 584, khoản 1 Điều 587, khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 44 Luật công chứng;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 26/11/2009; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0000006511 quyền số 07 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 07/12/2009; hủy Giấy chứng nhận số BA 184170, sổ vào sổ CH00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 20/01/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

2.1. Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595 quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009.

2.2. Xác định căn nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C là tài sản chung theo phần của ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Hồng P, trong đó ông Nguyễn Văn H được sở hữu 1/4 giá trị và ông Nguyễn Hồng P được sở hữu 3/4 giá trị nhà.

2.3. Ông Nguyễn Hồng P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H 1/4 giá trị căn nhà nêu trên là 1.488.130.000 đồng trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn, ông Nguyễn Hồng P không thi hành án thì ông Nguyễn Văn H có quyền yêu cầu phát mãi căn nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C để thi hành án. Phần sở hữu của ông Nguyễn Văn H là 1/4 và ông Nguyễn Hồng P là 3/4 tại Căn nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C sẽ theo giá trị phát mãi nhà tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Hồng P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Hồng P chịu 56.643.900 đồng.

3.2. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001665 ngày 23/12/2015, số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0002237 ngày 16/5/2016, số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0021376 ngày 18/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 27/11/2018, ông Nguyễn Hồng P nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 1528/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa P thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ nào khác so với các chứng cứ các đương sự đã cung cấp và thu thập được tại tòa cấp sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Ngô Nguyên M trình bày: Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền ngày 13/3/2008 của ông H tại Phòng công chứng C không có giá trị pháp lý. Ông H không giao văn bản về việc đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền cho ông P, cũng không thông báo cho ông P biết về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền nên việc ủy quyền giữa ông H và ông P vẫn có giá trị pháp lý. Việc ông P sử dụng giấy ủy quyền tặng cho một phần nhà cho bà B, sau đó bà B tặng cho lại ông P là theo hướng dẫn của ông H khi ký giấy ủy quyền. Tất cả các lần tặng cho ông P đều thông báo (bằng miệng) cho ông H biết, tuy nhiên ông P không có chứng cứ, tài liệu để chứng minh. Ông P đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ngày 20/01/2010. Việc cấp giấy này hoàn toàn hợp pháp. Do đó, ông P đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông H. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông P không có đơn yêu cầu phản tố về việc ông P đã trả nợ thay cho ông H số tiền vay 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng T - Chi nhánh C và bà B, ông H, cũng như không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu này.

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H là người đại diện theo pháp luật của bà B không trình bày ý kiến của bà B vì bà B không có quyền lợi gì liên quan đến tài sản tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở P thẩm như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn P thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Ông H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc ông H và ông P có thỏa thuận hủy bỏ hay thông báo cho ông H biết việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 44 Luật công chứng thì việc bãi bỏ hợp đồng ủy quyền của ông H không có giá trị pháp lý. Do đó hợp đồng tặng cho ngày 15/6/2009 giữa ông H (do ông P đại diện) và bà B không vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, người được ủy quyền (ông P) khi đại diện ông H tặng cho bà B phần sở hữu của ông H trong căn nhà trên đã không thông báo cho bên ủy quyền (ông H) biết là vi phạm khoản 1 Điều 584, khoản 1 Điều 587 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác ông H luôn xác định ý kiến của ông là đã bãi bỏ việc ủy quyền từ ngày 13/3/2008 nên việc ông P đại diện ông H tặng cho một phần căn nhà thuộc sở hữu của ông H cho bà B là không đúng với ý chí của ông H, vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, việc ông H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595, Quyền số 4 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 16/6/2009 là có cơ sở. Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C ông P đang đứng tên chủ sở hữu, trong đó có 3/4 giá trị căn nhà thuộc sở hữu của ông P (do được bà B tặng cho), 1/4 giá trị căn nhà thuộc sở hữu của ông H. Hiện tại gia đình ông P và bà B đang thực tế sinh sống trong căn nhà này nên giao căn nhà cho ông P sở hữu và ông P có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H 1/4 giá trị nhà đất là hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1528/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận C.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng P trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập xét xử lần hai nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận C và Phòng công chứng C.

[3] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H (chết năm 2000) và bà Võ Thị B. Năm 1994, ông H và bà B được Giám đốc Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Năm 1994, ông H và bà B được Văn phòng kiến trúc sư Trưởng Thành phố - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép xây dựng và đã hoàn công vào năm 1996. Trong quá trình sử dụng căn nhà, ông H và bà B có cải tạo, xây dựng và sửa chữa thêm một số công trình phụ khác. Năm 2000, ông H chết không để lại di chúc. Ông H, bà B có một người con là ông Nguyễn Văn H. Sau khi ông H chết, bà B đã đại diện thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông H. Các đương sự đều xác nhận toàn bộ tiền xây dựng, sửa chữa nhà 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C là của ông H và bà B. Ông H, ông P và những người đã và đang sinh sống tại căn nhà này không xây dựng, sửa chữa gì thêm và cũng không có công sức đóng góp gì đối với căn nhà. Hiện tại căn nhà trên do gia đình ông P gồm ông P, bà Nguyễn Như N (vợ ông P), trẻ Nguyễn Mai P1 (con ông P) và bà Vũ Thị B (bà nội ông P) đang thực tế sử dụng, không có nhân khẩu nào đăng ký tạm trú, không kinh doanh và không cho cá nhân, tổ chức nào thuê.

Ngày 29/3/2001, ông H lập hợp đồng ủy quyền số 7464 tại Phòng công chứng C ủy quyền cho ông P với nội dung ông P được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho phần sở hữu của ông H trong phần còn lại của Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C. Ngày 13/3/2008, tại Phòng công chứng C, ông H làm văn bản đơn phương bãi bỏ ủy quyền số 7464 nêu trên cho ông P. Năm 2009, ông P đại diện cho ông H ký tặng cho bà B một phần sở hữu của ông H trong căn nhà Số 27 Đường B, cư xá T theo Hợp đồng tặng cho số 2595 lập ngày 15/6/2009. Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân Quận C đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 2658/2009/GCN đối với toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Võ Thị B. Ngày 07/12/2009, tại Văn phòng Công chứng D, bà B ký tặng cho ông P toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C theo hợp đồng tặng cho số 0000006511/HĐ-TCN. Ngày 20/01/2000, Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BA 184170, số vào sổ CH00101/2010/GCN nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Hồng P.

- Xét Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền lập ngày 13/3/2008 của ông Nguyễn Văn H: Nguyên đơn - ông H cho rằng trước khi ra Phòng công chứng C bãi bỏ giấy ủy quyền ngày 13/3/2008, ông H đã báo cho ông P biết nhưng ông P không đồng ý. Sau khi bãi bỏ việc ủy quyền ông H có giao cho ông P bản chính Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền lập ngày 13/3/2008 có xác nhận của Phòng công chứng C. Tuy nhiên, lời trình bày của ông H không được phía ông P thừa nhận và ông H cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông H và ông P đã thỏa thuận hủy bỏ việc ủy quyền hoặc việc ông H đã thông báo cho ông P biết việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 7464 do Phòng công chứng C chứng nhận ngày

29/3/2001. Vì vậy, Tòa sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 44 Luật công chứng, khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Giấy đơn phương bãi bỏ việc ủy quyền lập tại Phòng công chứng nhà nước C ngày 13/3/2008 không có giá trị pháp lý nên hợp đồng ủy quyền số 7464 do Phòng công chứng C chứng nhận ngày 29/3/2001 vẫn có hiệu lực là có cơ sở.

- Xét Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở số 2595 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 15/6/2009: Ngày 15/6/2009, ông P đại diện ông H (dựa vào Hợp đồng ủy quyền số 7464 do Phòng công chứng C chứng nhận ngày 29/3/2001) ký Hợp đồng tặng cho số 2595 có nội dung tặng cho bà B phần sở hữu của ông H trong căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C. Hợp đồng tặng cho này không vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005 thì khi ông P đại diện ông H ký hợp đồng tặng cho bà B phần sở hữu của ông H trong căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, ông P phải có nghĩa vụ thông báo cho ông H biết về việc tặng cho này. Ông P cho rằng đã báo cho ông H nhưng lời trình bày của ông P không được ông H thừa nhận. Ông P cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông P đã báo cho ông H việc ông P đã tặng cho một phần sở hữu của ông H trong căn nhà trên cho bà B.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005 về nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự thì khi giao kết hợp đồng dân sự các bên phải tuân thủ nguyên tắc tự do, tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng. Ông H là chủ sở hữu một phần căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C xác định ông đã bãi bỏ việc ủy quyền cho ông P từ ngày 13/3/2008, việc ông P tặng cho một phần nhà cho bà B ông H hoàn toàn không biết nên việc ông P lập hợp đồng tặng cho bà B phần sở hữu của ông H ngày 15/6/2009 là không đúng với ý chí và sự tự nguyện của ông H. Việc tặng cho này vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng quy định tại Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005. Do ông P đã vi phạm Hợp đồng ủy quyền nên Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595, Quyền số 4 do Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 15/6/2009 không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ Hợp đồng tặng cho một phần nhà số 2595, Quyền số 4 ngày 15/6/2009 là có căn cứ. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền.

- Xét căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C có nguồn gốc thuộc sở hữu của vợ chồng ông H, bà B. Ông H, bà B có một người con là ông Nguyễn Văn H. Năm 2000, ông H chết không để lại di chúc nên căn nhà này được chia thừa kế theo pháp luật. Bà B được sở hữu 3/4, ông H được sở hữu 1/4 giá trị căn nhà. Bà B đã tặng cho phần sở hữu của mình cho ông P nên ông P được sở hữu 3/4 giá trị nhà đất theo quy định của pháp luật. Hiện tại, ông P đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ nhà đất nêu trên. Gia đình ông P và bà B thực tế đang sinh sống trong căn nhà này. Vì vậy, Tòa sơ thẩm giao cho ông P sở hữu toàn bộ căn nhà và ông P có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H 1/4 giá trị nhà đất theo biên bản định giá ngày 23/12/2016 là phù hợp và có căn cứ.

Ông P cho rằng ông đã trả thay cho ông H số tiền 600.000.000 đồng ông H đã vay của Ngân hàng T - Chi nhánh C. Tuy nhiên, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm ông P không có đơn yêu cầu phản tố về việc này và cũng không nộp tiền tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Ông P có thể khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp này bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Án phí dân sự P thẩm: Do kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí dân sự P thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 273; Điều 293; Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 389; Điều 425; Điều 465; khoản 1 Điều 584; khoản 1 Điều 587; khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 44 Luật công chứng;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Nghị quyết C26/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Hồng P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1.] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2658/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ Thị B ngày 26 tháng 11 năm 2009; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 0000006511, Quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2009; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 184170, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00101/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hồng P ngày 20 tháng 01 năm 2010.

[2.] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

2.1. Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho một phần nhà số công chứng 0000002595, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15 tháng 6 năm 2009.

2.2. Xác định Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung theo phần của ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Hồng P, trong đó ông Nguyễn Văn H được sở hữu 1/4 (Một phần tư) giá trị và ông Nguyễn Hồng P được sở hữu 3/4 (Ba phần tư) giá trị nhà đất.

2.3. Ông Nguyễn Hồng P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H 1/4 (Một phần tư) giá trị căn nhà nêu trên là 1.488.130.000 (Một tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu một trăm ba mươi nghìn) đồng trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn nêu trên, ông Nguyễn Hồng P không thi hành án thì ông Nguyễn Văn H có quyền yêu cầu phát mãi Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án. Phần sở hữu của ông Nguyễn Văn H là 1/4 (Một phần tư) và ông Nguyễn Hồng P là 3/4 (Ba phần tư) tại Căn nhà số 27 Đường B, cư xá T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ theo giá trị phát mãi nhà tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Hồng P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3.] Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng P chịu 56.643.900 (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu số AC/2014/0001665 ngày 23 tháng 12 năm 2015; số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AC/2014/0002237 ngày 16 tháng 5 năm 2016 và số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0021376 ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự P thẩm:

Ông Nguyễn Hồng P phải chịu án phí dân sự P thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự P thẩm ông P đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0021404 ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P đã nộp đủ án phí dân sự P thẩm.

[4.] Bản án P thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (35).

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

Nguyễn Thị Thoa