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

Bản án số: 351/2024/DS-PT
Ngày: 27 - 5 - 2024
V/v *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 723/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về vụ án *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1603/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 898/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Nhựt T, sinh năm 1947 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy C - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Công ty L1 - Phòng A1, tầng 1, Tòa nhà P, E Đ, Phường B, Quận A, TP Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số D C, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư Võ Văn T1 - Công ty L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số B, V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Luật sư Thân Trung Đ - Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt);

Địa chỉ: Số B T, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Kim N, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: B lô D, cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị N1 (sinh năm 1958 - chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N1*:*

+ Ông Nguyễn Nhựt T, sinh năm 1947 (có mặt);

+ Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1983 (có mặt);

+ Ông Nguyễn Trọng Đ1, sinh năm 1988 (có mặt);

+ Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Đ1 và bà H: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Bích Q, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông Tăng Minh T2, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Số D C, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y (có mặt);

Địa chỉ: A C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông **Nguyễn Nhựt T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T *và lời khai của bà* Nguyễn Ngọc D *là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Cha của ông Nguyễn Nhựt T là cụ Nguyễn Văn T4 (chết năm 1967) và mẹ là cụ Hứa Thị G (chết năm 1987). Cụ T4 và cụ G có 02 người con là ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P. Khi còn sống, cụ G tạo lập được căn nhà số B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là nhà 242C Nguyễn Văn L). Cụ T4 và cụ G chết, không để lại di chúc, 02 anh em cùng quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên nên căn nhà này trở thành di sản thừa kế, thuộc quyền thừa kế của 02 anh em, ông T chưa bao giờ khước từ di sản như lời trình bày của bị đơn. Nhà, đất số 242C Nguyễn Văn L là tài sản chung của ông T và bà P đã được Ủy ban nhân dân Quận F (sau đây gọi là F) cấp Giấy chứng nhận số 6115/2008/GCN ngày 08/12/2008.

Năm 2008, bà P có trao đổi với ông T về việc xin giấy phép sửa chữa căn nhà 242C Nguyễn Văn L nên có đề nghị ông ký giấy ủy quyền cho bà N xin giấy phép xây dựng sửa chữa căn nhà. Ngày 15/7/2008 ông cùng bà P đến văn phòng làm việc của bà Lương Kim N, tại đây bà P nói ông T ký vào văn bản ủy quyền xin giấy phép sửa chữa nhà, ông T tin tưởng nên ký.

Ông T xác nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 giữa ông T và bà N tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là PCC Số 7) là của ông T nhưng ông bị bà N và bà P lừa dối ký vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, thực chất ông chỉ ký tên, viết và lăn tay vào hợp đồng ủy quyền xin giấy phép sửa chữa nhà.

Năm 2018, khi ông đến PCC Số 7 để tìm hiểu thông tin thì được biết căn nhà B Nguyễn Văn L đã bị bà N ký tặng cho bà P theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2008. Lúc đó, ông T mới biết bị bà P và bà N lừa dối ký và hợp đồng ủy quyền tặng cho quyền sở hữu căn nhà 242C Nguyễn Văn L.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 tại PCC Số 7 giữa ông Nguyễn Nhựt T và bà Lương Kim N vô hiệu do bị lừa dối.

Ngày 12/12/2008, bà N ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất, số công chứng 17311, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do PCC số 7 chứng thực ngày 12/12/2008 cho bà P. Theo ông, hợp đồng tặng cho vô hiệu do: Được xác lập trên cơ sở hợp đồng ủy quyền vô hiệu do lừa dối; xác lập vượt quá phạm vi ủy quyền, cụ thể nội dung ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 9522 ngày 15/7/2008 là: "Bên B được quyền thay mặt bên A liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tặng cho phần thuộc quyền sở hữu của bên A đối với căn nhà tại địa chỉ 242C nêu trên cho bà Nguyễn Ngọc P, CMND số 020542769 cấp tại Công an Thành phố H theo quy định của pháp luật". Theo đó, bên A chỉ ủy quyền tặng cho nhà, không ủy quyền tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng khi ký hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất ở số công chứng

17311 ngày 12/12/2008 người đại diện theo ủy quyền lại tặng cho cả quyền sử dụng đất tức vượt quá phạm vi ủy quyền.

Ngày 24/02/2009, U đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN cho bà Nguyễn Ngọc P trên cơ sở hợp đồng tặng cho ngày 12/12/2008 bị vô hiệu.

Ngày 03/5/2019, bà P đã ký chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số 242C Nguyễn Văn L cho bà Trần Bích Q theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 09135, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/5/2019 tại PCC Số 7 trên cơ sở giấy chứng nhận ngày 24/02/2009 không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, căn nhà số B N thuộc quyền sở hữu chung của ông T và bà P theo giấy chứng nhận do F cấp ngày 08/12/2008.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988 của F cấp bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Văn T3.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 9522, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 tại PCC Số 7.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 17311, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/12/2008 tại PCC Số 7 giữa ông Nguyễn Nhựt T do bà Lương Kim N đại diện với bà Nguyễn Ngọc P đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số B N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008 do F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P ngày 24/02/2009.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 09135, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/5/2019 tại PCC Số 7 giữa bà Nguyễn Ngọc P với bà Trần Bích Q.

- Công nhận ½ nhà đất 242C Nguyễn Văn L thuộc quyền sở hữu của ông T, ông yêu cầu được nhận hiện vật theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 22/7/2020, cụ thể diện tích 115,0m^2/2 = 57,5 m^2, diện tích nhà = 174,5 m^2/2 = 87,25m^2, ông yêu cầu được nhận tại vị trí bên phải nhà đất số 242C Nguyễn Văn L, hướng nhìn từ đường N vào.

- Ông T được quyền liên hệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất đối với phần đất được trả lại.

Đến ngày 04/01/2022, ông T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988 của F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Văn T3.

Đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại, ông T giữ nguyên yêu cầu.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc P *trình bày:*

Bà và ông T là hai chị em ruột (ông T là em nhưng khai thêm tuổi). Nguồn gốc căn nhà nêu trên của mẹ bà P là cụ Hứa Thị G tạo lập năm 1967 từ chế độ cũ trước năm 1975 (mua bằng giấy tay). Hai căn nhà do cha mẹ tạo lập từ chế độ cũ, cha mẹ chết không để lại di chúc, ông T ở căn nhà B N, sau đó bán, còn bà ở căn nhà số B N. Ngày 11/11/1988, ông T có làm giấy ưng thuận cho bà thừa kế di sản. Theo đó, ông T để thừa kế căn nhà cho bà sinh sống và cam đoan không gây khó khăn và tranh chấp chủ quyền nhà. Bà đã ở căn nhà trên từ năm 1975 và đóng thuế nhà đất hàng năm cho đến nay. Ông T không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến nhà đất vì trên thực tế ông T đã làm giấy để lại di sản cho bà P từ năm 1988.

Bà P đã tiến hành các thủ tục để cấp chủ quyền nhà, đất gồm các tài liệu sau:

+ Đơn hợp thức hóa ngày 10/11/1988;

+ Biên bản họp tổ dân phố để xác định chủ quyền nhà ngày 11/11/1988;

+ Phiếu trình số 84/88 ngày 11/11/1998 của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F;

+ Tờ ưng thuận ngày 11/11/2008;

+ Biên bản xác minh chủ quyền nhà ngày 11/11/2008;

+ Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988 của F cấp.

Năm 1988, bà P có bản vẽ xin giấy phép xây dựng.

Năm 1993, bà P có khởi công xây dựng theo giấy phép cấp ngày 02/4/1993.

Năm 1996, bà P tự ý sửa chữa xây dựng nên bị lập biên bản xử phạt ngày 31/12/1996, sau đó F ra quyết định xử phạt ngày 15/2/1997.

Đến năm 2008, do nhu cầu cấp đổi giấy chủ quyền nhà, đất theo mẫu mới. Để thuận tiện cho các giao dịch, do năm 1988 chưa có phòng công chứng nên việc Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản năm 1988 của ông T cho bà thừa kế dựa trên biên bản họp tổ dân phố và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường không phù hợp quy định hiện hành nên F yêu cầu bổ sung hợp đồng tặng cho của ông T cho bà. Bà đã trao đổi và ông T đồng ý làm thủ tục tặng cho phần nhà, đất thuộc quyền sở hữu của ông T cho bà và có nhờ bà Lương Kim N làm dịch vụ và thực hiện toàn bộ giấy tờ cho bà P.

Để thực hiện bổ sung các thụ tục pháp lý nên ngày 15/7/2008, bà và ông T cùng bà N đến PCC số 7 để ký hợp đồng ủy quyền về việc ông Thiên t cho phần quyền sở hữu của ông T trong căn nhà cho bà.

Trong quá trình cấp lại giấy chứng nhận ngày 08/12/2008, có ông T đứng tên cùng sở hữu với bà nên ngày 12/12/2008, bà N là người đại diện theo ủy

quyền của ông T và bà ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của ông T cho bà theo quy định.

Ngày 24/02/2009, bà P được F cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà B N.

Ngày 03/5/2019, tại PCC số 7 bà P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 242C Nguyễn Văn L cho bà Trần Bích Q với giá 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, bà đã giao nhà và nhận đủ tiền. Do biết bà bán nhà, ông T có đến đề nghị hỗ trợ tiền, bà không đồng ý nên ông T mới đi khởi kiện. Trong quá trình đi đăng bộ thì ông T tranh chấp và có đơn ngăn chặn nên chưa cập nhật sang tên cho bà Q được.

Nay, với các yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản tự khai ngày 06/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Kim N *trình bày:*

Ngày 15/07/2008, ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P có đến chỗ làm của bà N nhờ bà làm hợp đồng ủy quyền tặng cho ½ phần sở hữu của ông T cho bà P. Buổi sáng gần hết giờ làm việc nên bà N hẹn ông T, bà P là đầu giờ chiều đến PCC số 7 để Phòng công chứng soạn hợp đồng ủy quyền và ký luôn.

Ông T có đến (như đã hẹn) và cùng bà N ký vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522 lập ngày 15/7/2008 trước mặt công chứng viên của PCC số 7.

Việc ông T trình bày là có ký 08 tờ giấy xin phép xây dựng tại chỗ làm của bà N, sau đó bà N tự đem đến PCC Số 7 là không đúng. Lý do là bà N không có máy tính và không biết sử dụng máy tính nên không thể có đủ thời gian chuẩn bị 08 tờ giấy này.

Bà N không có động cơ, mục đích vụ lợi gì trong việc ký nội dung sai với ý nguyện của ông T. Bà N không cùng bà P bàn bạc gì về việc xin giấy phép xây dựng căn nhà trên.

Từ hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522 ngày 15/7/2008, bà N thực hiện theo ý nguyện của ông T, làm thủ tục tặng cho theo hợp đồng tặng cho số công chứng 17311 ngày 12/12/2008 cho bà Nguyễn Ngọc P.

Sau đó, bà P có nhờ bà N làm thủ tục chuyển giấy tờ, từ giấy trắng sang giấy chứng nhận (mẫu của nhà đất) và bà P được cấp giấy chứng nhận số 6511 ngày 24/02/2009.

Khi hoàn tất thủ tục bà N giao giấy chứng nhận số 6511 ngày 24/02/2009 và tờ khai trước bạ (bản chính) cho bà P.

Kể từ tháng 02/2009, bà N và bà P không gặp nhau lần nào nữa. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522 ngày 15/7/2008 đúng người, đúng chữ viết, chữ ký, dấu lăn tay của ông Nguyễn Nhựt T tại PCC Số 7; Hợp đồng tặng cho số công chứng 17311 ngày 12/12/2008, bà N thực hiện đúng nội dung của ông T yêu cầu tặng cho bà Nguyễn Ngọc P. Giấy chứng nhận số 6511 ngày

24/02/2009, bà N làm đúng trình tự thủ tục nhà, đất theo quy định. Do đó, đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 *trình bày:*

Ông là chồng của bà Nguyễn Ngọc P, ông T3 thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Ngọc P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bích Q *ủy quyền cho ông* Tăng Minh T2 *trình bày:*

Do có nhu cầu mở rộng kinh doanh, bà Q biết được bà P đang rao bán căn nhà 242C Nguyễn Văn L nên bà Q đã liên hệ với bà P thỏa thuận việc mua bán căn nhà này. Tại thời điểm các bên lập hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09135, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2019 lập tại PCC Số 7 thì nhà đất 242C Nguyễn Văn L không có tranh chấp nên việc mua bán nhà giữa bà Q và bà P là hợp pháp.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Q đã thanh toán toàn bộ số tiền mua bán nhà cho bà P và bà P đã giao nhà cho bà Q, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên đã hoàn tất. Bên cạnh đó bà Q nộp hồ sơ tới Chi nhánh Văn phòng Đ2 để làm thủ tục đăng bộ nhà đất nhưng xảy ra tranh chấp giữa ông T và bà P. Hiện nay căn nhà đã xuống cấp, bà Q đã tiến hành sửa chữa, sơn sửa lại căn nhà. Do vậy, bà Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bỏ tiền ra sửa chữa nhà, bà Q không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 12/10/2020, bà Bùi Thị N1 *trình bày:*

Bà Bùi Thị N1 là vợ của ông Nguyễn Nhựt T sống chung với nhau từ năm 1975 được Ủy ban nhân dân Phường E, Quận F cấp chứng chỉ sống chung xác nhận ngày 06/12/1984. Bà N1 thống nhất với lời trình bày của ông T.

Ngày 05/9/2021, bà Bùi Thị N1 chết.

Bà Nguyễn Ngọc D *là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà* Bùi Thị N1 *đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà* N1 *là ông* Nguyễn Nhựt T, *bà* Nguyễn Ngọc H, *ông* Nguyễn Trọng Đ1 *trình bày:*

Ngày 05/9/2021, bà Bùi Thị N1 chết theo trích lục khai tử số: 246/TLKT ngày 25/10/2021 của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F.

Cha của bà N1 là ông Bùi Văn N2 (chết năm 1993) và mẹ là bà Trần Thị G1 (chết năm 1998).

Chồng bà N1 là ông Nguyễn Nhựt T. Ông T và bà N1 có 03 con chung là: Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1983; Nguyễn Trọng Đ1, sinh năm 1988 và Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989.

Các đương sự thống nhất với lời trình bày và đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* Phòng C1 *(Sau đây gọi tắt là PCC Số 7) do ông* Trần Hoàng Quảng T5 *là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Theo hồ sơ lưu trữ tại PCC Số 7, hợp đồng ủy quyền số công chứng số 9522 ngày 15/7/2008 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Nhựt T và bên được ủy quyền là bà Lương Kim N thể hiện rõ về việc các bên đã đọc, hiểu rõ nội dung của hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước mặt Công chứng viên, thông qua việc các bên tự nguyện viết và ký bằng chữ viết và chữ ký của mình, trong đó ông T có viết: "Tôi đã đọc lại và đồng ý nội dung ủy quyền", cùng chữ ký và họ, tên tự viết với dấu điểm chỉ của ngón trỏ trái và ngón trỏ phải của ông T.

Tiếp đó, ông T do bà N làm đại diện (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522) đã thực hiện và ký kết hợp đồng tặng cho căn nhà số B N với bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Ngọc P, đã được công chứng viên PCC Số 7 chứng nhận số công chứng 17311 ngày 12/12/2008.

Sau khi hoàn tất thủ tục nhận tặng cho, bà Nguyễn Ngọc P đã bán căn nhà nêu trên cho bên mua là bà Trần Bích Q, theo hợp đồng mua bán đã được Công chứng viên PCC Số 7 chứng nhận số 9135 ngày 03/5/2019.

Việc PCC số 7 công chứng các hợp đồng nêu trên là đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật công chứng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* Ủy ban nhân dân Quận F *(Sau đây gọi tắt là* F*) trình bày như sau:*

Tại xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F ngày 18/7/2008 tại Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất, căn nhà số B có nguồn gốc do chùa G2 cho bà Hứa Thị G thuê để cất nhà sử dụng từ trước năm 1975, sau khi bà G qua đời để lại cho con cháu sử dụng.

Năm 1988, bà Nguyễn Ngọc P (con của bà G) được F cấp Giấy phép Hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP-UB ngày 12/12/1988 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Ngọc P, với diện tích đất 45,92m^2 (nhà trệt).

Ngày 02/4/1993, Sở Xây dựng cấp Giấy phép khởi công xây dựng số 1411/GPKC93 cho bà Nguyễn Ngọc P với số tầng 02, tường gạch, khung, sàn, mái BTCT, DTXD = 61,0m^2.

Năm 1997, nhà 242C Nguyễn Văn L bị giải tỏa một phần phía trước để nâng cấp mở rộng đường N, cùng năm đó bà P tự sửa chữa lại nhà như cấu trúc hiện nay và không xin phép nên F ra Quyết định số 182/QĐ - UB ngày 15/2/1997 về việc xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng đối với bà P.

Năm 1997, ông Chung H1 cư ngụ tại địa chỉ B N, Phường A, Quận F có đơn khiếu nại tranh chấp phần đất phía sau nhà với bà P, cư ngụ nhà số B tại F. Theo quyết định giải quyết khiếu nại số 764/QĐ - UB ngày 18/7/1997 của F và bà P sử dụng cho đến nay.

Tờ đăng ký nhà, đất năm 1999 do bà P và ông T3 đứng tên kê khai diện tích khai 88m^2.

Ngày 21/3/2008, bà P lập Biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình (theo giấy phép khởi công xây dựng số 1411/GPKC93 ngày 02/4/1993). Nhà xây dựng không đúng giấy phép xây dựng.

Ngày 14/7/2008, bà P lập Tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân nhận di sản thừa kế của bà G chết năm 1987, những người thừa kế gồm ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P được Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F xác nhận chữ ký ngày 16/7/2008.

Nhà, đất không ai tranh chấp, khiếu nại, không hẻm công cộng, đường thoát nước của nhân dân khu vực.

F khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6115/2008/GCN ngày 08/12/2008 cho ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P diện tích đất = 59,9m^2 ; DTSD = 94,1m^2 là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/7/2008, ông T lập Hợp đồng ủy quyền cho bà N được thay mặt liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tặng cho phần thuộc sở hữu của ông T đối với căn nhà số B Nguyễn Văn L cho bà P; thời hạn ủy quyền là 05 năm, được PCC Số 7 lập ngày 15/7/2008, số công chứng 9522.

Ngày 12/12/2008, ông T (do bà N là người đại diện) lập Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (phần thuộc quyền sở hữu của ông T đối với quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại B N) cho bà P được PCC Số 7 lập ngày 12/12/2008, số công chứng 17311, đã trước bạ ngày 05/01/2009.

Ngày 24/02/2009, F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN do bà P với diện tích đất 59,9m^2; DTSD = 94,1m^2 là đúng quy định pháp luật.

Ngày 03/5/2019, bà P chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho bà Q theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 09135 do PCC Số 7 lập. Sau đó, bà Q nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng nhà đất 242C Nguyễn Văn L tại Chi nhánh Văn phòng Đ2.

Ngày 18/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ2 có Công văn số 304/VPĐK - CNQ6 phúc đáp bà Q chưa có cơ sở xem xét, giải quyết hồ sơ cho bà Q do nhà, đất đã có Thông báo thụ lý vụ án số 549/2019/TBTL-VA của Tòa án nhân dân Quận 6 về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản" giữa nguyên đơn là ông T và bị đơn là bà P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1603/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 91 Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 465, Điều 467, Điều 722, Điều 723, Điều 725, Điều 726 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 149, Điều 158, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 8, Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 47 của Luật Công chứng

năm 2006; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 121; Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhựt T về việc yêu cầu tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP-UB ngày 12/12/1988 của Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Văn T3.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522, quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Nhựt T và bà Lương Kim N vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 17311 quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/12/2008 tại Phòng C1 giữa ông Nguyễn Nhựt T (do bà Lương Kim N đại diện) với bà Nguyễn Ngọc P đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 6115/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P ngày 24/02/2009;

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 09135 quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/5/2019 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Ngọc P với bà Trần Bích Q vô hiệu;

- Công nhận ½ nhà đất B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông T, ông T yêu cầu được nhận hiện vật theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 22/7/2020, cụ thể thuộc một phần vị trí số 4 có diện tích là 28m^2, một phần vị trí số 6 có diện tích 16,7m^2, vị trí số 5 có diện tích 1,4m^2, tổng cộng diện tích đất là 46,1m^2. Ông T yêu cầu được nhận tại vị trí bên phải nhà đất số 242C Nguyễn Văn L hướng nhìn từ đường N vào. Ông T được quyền liên hệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất đối với phần đất được trả lại.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Trưng cầu giám định chữ ký tại dòng bên trên dòng chữ đánh máy "Nguyễn Nhựt T" tại Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản ngày 11/11/1986 (hoặc năm 1988) do chữ ký là giả mạo, không phải chữ ký của ông T.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1603/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T.

Tại Đơn kháng cáo sửa chữa, bổ sung ngày 20/9/2023, ông Nguyễn Nhựt T đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để làm rõ những vấn đề sau:

- Trưng cầu giám định Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản, để làm rõ tài liệu này lập ngày 11/11/1986 hay năm 1988;

- Giám định chữ ký tại dòng bên trên dòng chữ đánh máy "Nguyễn Nhựt T" tại Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản ngày 11/11/1986 (hoặc năm 1988);

- Xác định giá trị của Bản tự khai đề ngày 06/8/2020, ghi tên bà Lương Kim N đủ hay không đủ điều kiện chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời, tại Hợp đồng ủy quyền, ông T chỉ ủy quyền cho bà N tiến hành thủ tục tặng cho phần thuộc quyền sở hữu của bên A đối với căn nhà, nhưng bà N lại ký hợp đồng tặng cho bà P cả quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà, là vượt quá phạm vi ủy quyền.

- Xác minh làm rõ thông tin trên Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP-UB ngày 12/12/1988 của Ủy ban nhân dân Quận F, bao gồm những nội dung sau: Có hay không có Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 11021/GP-UB ngày 12/12/1988 của Ủy ban nhân dân Quận F; Tên của người được ghi trong Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà là của Nguyễn Văn T6 hay Nguyễn Văn T3.

- Xác minh làm rõ có hay không có Bản vẽ ngày 02/4/1993 được sử dụng làm căn cứ ký kết Hợp đồng ủy quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày và có quan điểm tranh luận như sau: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để làm rõ những nội dung sau: Yêu cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Nhựt T và số năm trên Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản; Nội dung Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản không thể hiện ông T từ chối nhận di sản; Bản tự khai đề ngày 06/8/2020, ghi tên bà Lương Kim N đủ hay không đủ điều kiện chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án; Ủy ban nhân dân Quận F có ban hành Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 11021/GP-UB ngày 12/12/1988 hay không; Hợp đồng số 9522 ông T chỉ ủy quyền tặng cho căn nhà, chứ không ủy quyền tặng cho quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Thiên t cho bà P quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi ủy quyền; Về nghiệp vụ công chứng không lăn tay

của bà N; Bị đơn không cung cấp được Bản vẽ ngày 02/4/1993; Hợp đồng tặng cho ghi tên người tặng là Nguyễn Nhựt T7 chứ không phải là Nguyễn Nhựt T; Yêu cầu làm rõ tại sao hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho cùng do PCC Số 7 chứng thực nhưng lại ở hai địa chỉ khác nhau. Đồng thời người khởi kiện cung cấp bản photocopy Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 10/3/1982 thể hiện có tên ông Trần Văn T8 (Triều; Nguyễn Văn T3). Đề nghị xem xét buộc bà Trần Bích Q chấm dứt ngay hành vi rao cho thuê, cho thuê nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại số B N, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn và hai người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày và có quan điểm tranh luận như sau: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Xác định Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản được ký năm 1988 và cung cấp bản chính Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản. Bản chính bản vẽ kèm theo Giấy phép khởi công xây dựng ngày 02/4/1993 đã nộp cho cơ quan nhà nước nên bị đơn không còn giữ, nhưng có cung cấp bản photocopy. Tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn xác định không tranh chấp về những giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nhà đất, và đã rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Tên trên giấy tờ của ông là Nguyễn Văn T3, tuy nhiên ngoài đời mọi người khi gọi là T3, khi gọi là T9, T6.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận F trình bày: Ủy ban nhân dân Quận F khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà P là đúng quy định. Việc ông T ủy quyền cho bà N đại diện ông tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (phần thuộc quyền sở hữu của ông T đối với quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại B) cho bà P là đúng quy định. Ngày 24/02/2009, Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6115/2008/GCN cho bà P với diện tích đất 59,9m^2; DTS=94,1m^2 là đúng quy định pháp luật. Ngày 03/5/2019, bà P chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho bà Q theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09135 do PCC số 7 lập. Sau đó, bà Q nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng nhà đất 242C tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 nhưng chưa được thực hiện vì chưa có cơ sở xem xét, giải quyết hồ sơ cho bà Q do nhà, đất đang có tranh chấp giữa ông T và bà P. Ủy ban nhân dân Quận F đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Ngọc D đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Ngọc H (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị N1) trình bày: Thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Nhựt T.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Bích Q không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đối đáp: Chưa bao giờ yêu cầu công nhận Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB; Hợp đồng ủy quyền chỉ có lăn tay phía ông T, nhưng không chỉ rõ lăn tay ngón nào vi phạm luật công chứng, không có lăn tay phía bà N; Chữ ký của bà N ở hai hợp đồng là khác nhau; Bị đơn thừa nhận nhà đất là di sản thừa kế của cụ G và người thừa kế là ông T và bà P; Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn mới được tiếp cận Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản ghi năm 1988, đề nghị giám định chữ ký trên dòng chữ Nguyễn Nhựt T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đối đáp: Ông T không có chứng cứ chứng minh mình bị lừa dối khi ký hợp đồng ủy quyền. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông T không có chứng cứ chứng minh bị lừa dối khi ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9522 ngày 15/7/2008; ông T đã ủy quyền cho bà N thực hiện việc tặng cho phần sở hữu, sử dụng của ông T đối với căn nhà cho bà P. Bà P đã hoàn tất thủ tục tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Việc mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà P và bà Q là hợp pháp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà P, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà P và bà Q; công nhận một phần hai nhà đất là của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Các vấn đề do người đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra không phải là chứng cứ mới để hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Nhựt T là hợp lệ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về phạm vi kháng cáo: Ngày 04/01/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988 của F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Văn T10, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Không có kháng cáo, kháng nghị về vấn đề này theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần ba, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lương Kim N và bà Trần Bích Q. Tuy nhiên, bà N đã có lời khai trong hồ sơ vụ án, bà Q đã có người đại diện theo ủy quyền tham dự phiên tòa. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Nhựt T.

[2.1]. Nguồn gốc nhà, đất tại số B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là do cụ Hứa Thị G - mẹ của ông T và bà P tạo lập từ năm 1967. Sau khi cụ G chết, nhà, đất trên để lại cho bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Nhựt T.

Ngày 11/11/1988, giữa ông T và bà P lập Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản có chữ ký của ông T và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F.

Bà Nguyễn Ngọc P (con của bà G) được F cấp Giấy phép Hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP-UB ngày 12/12/1988 cho ông Nguyễn Văn T6 và bà Nguyễn Ngọc P, với diện tích đất 45,92m^2 (nhà trệt).

Ngày 02/4/1993, Sở Xây dựng cấp Giấy phép khởi công xây dựng số: 1411/GPKC93 cho bà Nguyễn Ngọc P với số tầng: 02, tường gạch, khung, sàn, mái BTCT, DTXD=61,0m^2. Năm 1997, nhà 242C Nguyễn Văn L bị giải tỏa một phần phía trước để nâng cấp mở rộng đường Nguyễn Văn L, cùng năm đó, bà P tự sửa chữa lại nhà như cấu trúc hiện nay và không xin phép nên F ra Quyết định số 182/QĐ - UB ngày 15/2/1997 xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng đối với bà P.

Ngày 21/3/2008, bà P lập Biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình (theo Giấy phép khởi công xây dựng số 1411/GPKC93 ngày 02/4/1993), nhà xây dựng không đúng giấy phép xây dựng.

Ngày 14/7/2008, bà P lập Tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân nhận di sản thừa kế của bà G chết năm 1987, những người thừa kế của bà G gồm ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P. Do bà P làm thủ tục cấp đổi mẫu giấy chứng nhận nêu trên, nên ngày 08/12/2008, F cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN cho ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P.

Ngày 15/7/2008, ông T lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Lương Kim N được quyền thay mặt ông T liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tặng cho phần thuộc sở hữu của ông T đối với căn nhà số B Nguyễn Văn L cho bà P; thời hạn ủy quyền là 05 năm, được Phòng C1 lập ngày 15/7/2008, số công chứng 9522. Ngày 12/12/2008, ông T (do bà Lương Kim N là người đại diện) lập Hợp đồng tặng cho phần thuộc quyền sở hữu của ông T đối với căn nhà tại địa chỉ: B N, phường A, quận F, TP . cho bà Nguyễn Ngọc P được Phòng C1 lập ngày 12/12/2008, số công chứng 17311, đã trước bạ ngày 05/01/2009. Ngày 24/02/2009, F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN cho bà P với diện tích đất 59,9m^2; diện tích sàn 94,1m^2.

Ngày 03/5/2019, bà P chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho bà Trần Bích Q theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 09135 do Phòng C1 lập. Sau đó, bà Q nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng nhà đất 242C Nguyễn Văn L tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 nhưng chưa được giải quyết do có tranh chấp giữa ông T và bà P.

Như vậy, bà P được F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN là đúng quy định của pháp luật nên bà P có quyền chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bà Q. Tại cấp sơ thẩm, ông T đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà N ngày 15/7/2008 vì cho rằng ông bị bà P, bà N lừa dối nói đây là hợp đồng ủy quyền xin phép sửa chữa nhà, do tin tưởng nên ông ký. Tuy nhiên, lời trình bày của ông T về nội dung này không được bà P, bà N xác nhận. Đồng thời, ông T không có chứng cứ chứng minh ông ký hợp đồng ủy quyền là do bị lừa dối hay nhầm lẫn. Bên cạnh đó, Phòng C1 có quan điểm công chứng viên đã thực hiện chứng nhận các hợp đồng trên phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/4/2024, nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa để làm rõ tại sao Hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà N được ký kết tại Phòng C1, địa chỉ Số A đường số C, khu C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Lương Kim N và bà Nguyễn Ngọc P lại được ký kết tại Phòng C1, địa chỉ số C N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Văn bản số 116/CC7 không đề ngày, tháng 5 năm 2024, Phòng C1 xác nhận hai hợp đồng nêu trên được ký ở hai địa điểm khác nhau, nhưng đều là trụ sở của Phòng C1, tại thời điểm công chứng viên chứng nhận hai hợp đồng.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định những nội dung trình bày nêu trên của ông T không có căn cứ, là phù hợp.

[2.2]. Hồ sơ vụ án thể hiện có Bản tự khai của bà Lương Kim N, đề ngày 06/8/2020, có đóng dấu Bút lục số 345 của Tòa án nhân dân Quận 6. Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh đây không phải là văn bản thể hiện ý chí của bà N.

[2.3]. Nội dung hợp đồng uỷ quyền ghi nhận việc bà N được quyền thay mặt ông T tiến hành làm thủ tục "tặng cho phần thuộc sở hữu của ông T đối với căn nhà tại địa chỉ số B N". Tòa án cấp sơ thẩm nhận định căn cứ diễn biến sự việc, ông T đã lập Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản cho bà P thừa kế di sản từ năm 1988, không có tranh chấp; nội dung Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP-UB ngày 12/12/1988 không ghi nhận phần diện tích đất là vì cơ chế khai chung thời điểm đó; tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 6115/2008/GCN ngày 08/12/2008 của F cấp cho ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc P bao gồm cả đất và nhà, từ đó xác định ông T đã tặng cho bà P bao gồm cả quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, là có căn cứ.

[2.4]. Tại đơn kháng cáo, ông T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký tại dòng bên trên dòng chữ đánh máy "Nguyễn Nhựt T" tại Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản ngày 11/11/1988, do cho rằng đây là chữ ký là giả mạo, không phải chữ ký của ông T. Đồng thời, ông T yêu cầu làm rõ năm ghi trên Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản là 1986 hay 1988 và có hay không có Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 11021/GP-UB ngày 12/12/1988 của Ủy ban nhân dân Quận F; Tên của người được ghi trong Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà là của Nguyễn Văn T6 hay Nguyễn Văn T3.

Nội dung này tại đơn kháng cáo mâu thuẫn với lời trình bày của đại diện ủy quyền của ông T trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, xác định không tranh chấp về những giấy tờ liên quan đến nguồn gốc, cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 242C Nguyễn Văn L trước khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/12/2008 trong vụ án này. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm, ông T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1102/GP.UB ngày 12/12/1988 do F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Văn T6. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P cung cấp bản chính Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản thể hiện năm 1988; ông T3 trình bày tên trên giấy tờ của ông là T3, nhưng ngoài đời có người gọi là T10, T6. Ngoài ra, sau khi cùng với bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng căn nhà năm 2008, tại Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 9522, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 tại Phòng C1, ông T đã ủy quyền cho bà N thực hiện việc tặng cho phần sở hữu, sử dụng của ông T đối với nhà đất 242C Nguyễn Văn L cho bà P. Bà P đã hoàn tất toàn bộ thủ tục tặng cho nhà đất. Do vậy, việc giám định chữ ký, chữ viết của ông T tại Tờ ưng thuận cho người em thừa kế di sản ngày 11/11/1988 là không cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.5]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T về việc có hay không có bản vẽ ngày 02/4/1993 được sử dụng làm căn cứ ký kết Hợp đồng ủy quyền: Tại phiên tòa phúc thẩm bà P cung cấp bản photocopy bản vẽ kèm theo Giấy phép khởi công xây dựng số 1411/GPKC ngày 02/4/1993. Theo bà P trình bày bản chính bản vẽ bà đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Xét bản vẽ ngày 02/4/1993

không phải là căn cứ duy nhất và chứng cứ quyết định hiệu lực của hợp đồng ủy quyền.

[2.6]. Tuy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ghi tên bên cho là ông Nguyễn Nhựt T7 nhưng hợp đồng tặng cho đã căn cứ hợp đồng ủy quyền có nội dung ông Nguyễn Nhựt T ủy quyền cho bà Lương Kim N liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục tặng cho phần thuộc quyền sở hữu của ông T đối với căn nhà.

[2.7]. Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ông T kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T về việc hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.8]. Đề nghị của bị đơn và các người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, được chấp nhận.

[2.9]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[2.10]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.11]. Đối với đơn của ông Nguyễn Nhựt T và bà Nguyễn Ngọc D về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử lý buộc bà Trần Bích Q chấm dứt ngay hành vi rao cho thuê, cho thuê nhà đất đang tranh chấp. Xét, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân Quận 6 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2019/QĐ-ADBPKCTT ngày 21/10/2019, cấm bà Trần Bích Q tổ chức hoạt động kinh doanh, cho thuê đối với tài sản đang tranh chấp. Như vậy, yêu cầu trên đã được Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, căn cứ vào hướng dẫn tại khoản 1 Điều 18 của Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cáo hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đối với việc yêu cầu buộc thực hiện hành vi đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[2.12]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn giảm tiền án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Nhựt T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1603/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T với bị đơn bà Nguyễn Ngọc P và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.1. Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 465, Điều 467, Điều 722, Điều 723, Điều 725, Điều 726 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 149, Điều 158, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 8, Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 47 của Luật Công chứng năm 2006; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 121; Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhựt T về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 9522, quyển số: 07/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/7/2008 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Nhựt T và bà Lương Kim N vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 17311 quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/12/2008 tại Phòng C1 giữa ông Nguyễn Nhựt T (do bà Lương Kim N đại diện) với bà Nguyễn Ngọc P đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số: B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 6115/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho bà Nguyễn Ngọc P ngày 24/02/2009;

- Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 09135 quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/5/2019 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Ngọc P với bà Trần Bích Q vô hiệu;

- Công nhận ½ nhà đất B N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông T, ông T yêu cầu được nhận hiện vật theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất và bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 22/7/2020, cụ thể thuộc một phần vị trí số 4 có diện tích là 28m^2, một phần vị trí số 6 có diện tích 16,7m^2, vị trí số 5 có diện tích 1,4 m^2, tổng cộng diện tích đất là 46,1m^2. Ông T yêu cầu

được nhận tại vị trí bên phải nhà đất số 242C Nguyễn Văn L hướng nhìn từ đường N vào. Ông T được quyền liên hệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất đối với phần đất được trả lại.

2.3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Nhựt T được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS, TVN.

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa