

Số: 180/2018/DS-PT

Ngày: 20/7/2018

V/v: “Yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

-Thư ký phiên tòa:Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2018 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018DS-ST, ngày 09/2/2018 của Tòa án nhân dân quận CG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm Th - sinh năm 1927 .

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Hiện trú tại: Số 3 ngách 22 ngõ 102 TVD, phường KT, quận TX, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thanh: Chị Nguyễn Thị Mai Tr - sinh năm 1979 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thanh là bà Phan Thị Thu Tr - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hà Nội.

Bí đơn: Văn phòng công chứng HN.

Địa chỉ trụ sở: Biệt thự A38 phố HN, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thu H - sinh năm 1978 - Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1991 (*vắng mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân S - sinh năm 1920.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Hiện trú tại: Số 3 ngách 22 ngõ 102 TVD, phường KT, quận TX, thành phố Hà Nội.

Người giám hộ cho ông S là bà Nguyễn Thị Cẩm Th (*theo quyết định số 11/2017/QĐST-DS ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận TX*) Người đại diện theo ủy quyền của bà Th là chị Nguyễn Thị Mai Tr - sinh năm 1979 (*có mặt*).

2. Bà Nguyễn Thị Việt T - sinh năm 1953.

Trú tại: Số 3 ngách 22 ngõ 102 TVD, phường KT, quận TX, thành phố Hà Nội (*vắng mặt*).

3. Chị Nguyễn Thị Mai Tr - sinh năm 1979.

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội.

Hiện trú tại: Số 3 ngách 22 ngõ 102 TVD, phường KT, quận TX, Hà Nội (*có mặt*).

4. Ông Nguyễn Việt H - sinh năm 1957.

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội (*vắng mặt*).

5. Bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1959, Công chứng viên Văn phòng công chứng HN.

Địa chỉ nơi cư trú: Số nhà A5 khu nhà ở 535 phố KM, phường NK, quận BĐ, Hà Nội (*vắng mặt*).

6. Anh Trần Hồng H - sinh năm 1981.

7. Chị Nguyễn Thị Phương L - sinh năm 1980.

Cùng trú tại: Số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, quận ĐĐ, Hà Nội (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Th trình bày:

Bà Th và chồng là ông Nguyễn Xuân S, là chủ sở hữu ngôi nhà địa chỉ tại số 53B, tổ 6 phường LH, quận DD, Hà Nội. Ông bà sinh sống tại đó từ lâu cùng con trai Nguyễn Việt H và cháu nội Nguyễn Thị Mai Tr. Khoảng tháng 4 năm 2016 con trai bà là anh Nguyễn Việt H có nói với bà và chồng bà là ký vào văn bản của Văn phòng công chứng để cho anh H ở cùng nhà, vì tin tưởng nên hai vợ chồng bà đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng, bà không biết là ký vào để cho tặng nhà cho con trai bà. Thời gian đó sức khỏe của ông S yếu, không tỉnh táo. Tháng 12 năm 2017, ông S đã được Tòa án quận TX tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bà là người giám hộ cho ông S theo quyết định của bản án. Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy văn bản công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/4/2016 vì ông bà bị con trai là anh Nguyễn Việt H nói dối lừa ký vào hợp đồng, lúc đó chồng bà cũng không minh mẫn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai Tr trình bày:

Ông Nguyễn Xuân S và bà Nguyễn Thị Cẩm Th là ông bà nội của chị, ông bà sinh được 4 người con gồm: con trai Nguyễn Việt L, sinh năm 1950 hy sinh trong thời kỳ chống Mỹ tại Phú Yên chưa lập gia đình, con trai thứ 2 là Nguyễn Việt T, sinh năm 1958 đã mất, và con gái là Nguyễn Việt T hiện nay đang nuôi ông bà nội chị và con trai Nguyễn Việt H, sinh năm 1957 (là bố chị). Ông bà nội chị là chủ sở hữu có căn nhà 4 tầng tại số nhà 53B, ngách 25/7 VNP, phường LH, quận DD, Hà Nội. Chị là cháu nội duy nhất ở cùng với ông bà đến nay là 37 năm. Ông S, bà Th mua căn nhà trên từ năm 2003, đến năm 2011 ông Nguyễn Việt H mãn hạn tù trở về ở cùng đây và không hiểu lý do gì mà ông H đã nắm giữ hết giấy tờ của bà Th và ông S, nhiều năm qua ông bà nội chị tuổi già, sức yếu nằm một chỗ không đi lại được, người thân quen cũng không nhớ ai, tên gì.

Chiều ngày 20/6/2016 khi chị đi làm về thấy cửa thay khóa khác, chị hỏi những người xung quanh nhưng không ai biết, ông S và bà Th về nhà bác gái của chị là bà T ở, khi mọi người hỏi bà Th thẫn thờ không biết lý do gì.

Chị được biết vào trưa ngày 04/4/2016 bố chị là ông Nguyễn Việt H có đưa một số nhân viên Văn phòng công chứng Hà Nội, trong đó có công chứng viên

Đặng Thị N đến nhà, khi vào nhà công chứng viên giới thiệu và giải thích, ký hợp đồng công chứng ủy quyền nhà đất ông bà chị đang ở, Công chứng viên đã lập các văn bản sẵn, ông bà bị bắt ký và điểm chỉ vào các văn bản giấy tờ. Ông nội chị năm nay đã 96 tuổi, gần 10 năm nay tuổi cao, sức yếu, không còn khả năng nhận thức, sống trong trạng thái thực vật, mắt mờ hoàn toàn không nhìn thấy, không nghe được gì, không cầm được thìa đũa xúc cơm, đặc biệt không nhớ gì, ngay cả người thân cũng không nhận ra, khi ký hợp đồng ủy quyền bà Th cứ nghĩ là ký hợp đồng cho con trai đi vay tiền sửa nhà. Trưa ngày 20/6/2016 ông Nguyễn Việt H đã lừa bà Th, ông S ra khỏi nhà đưa đi nơi khác và thông báo ông bà đã ký hợp đồng tặng cho nhà đất cho con rồi và con đã bán cho người khác, khi nghe thấy ông H nói thế bà Th không đồng ý. Ông H đã bán cho vợ chồng anh Trần Hồng H và chị Nguyễn Phương L nhà đất nêu trên.

Nay bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất công chứng số 1050/2016-quyển 01-TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Nội công chứng trái pháp luật, lừa dối ép buộc vợ chồng bà và tuyên trả lại cho bà Th và ông S ngôi nhà diện tích 30m² x 4 tầng thuộc thửa đất số 49C1, tờ bản đồ 6E-II-35 tại địa chỉ số 53B tổ 6 ngách 25/7 VNP, phường LH, quận ĐĐ, Hà Nội.

Bị đơn - Văn phòng công chứng Hà Nội trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1050/2016 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Đặng Thị N ký ngày 04/4/2016 đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật công chứng và đều có mặt đầy đủ hai bên giao kết.

Về thủ tục công chứng ngày 04/4/2016 Công chứng viên Đặng Thị N - Văn phòng công chứng HN có nhận được yêu cầu công chứng của gia đình bà Nguyễn Thị Cẩm Th, ông Nguyễn Xuân S và con trai là Nguyễn Việt H về Hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 49C1, tờ bản đồ 6E-II-35 tại số nhà 53B ngách 25/7 VNP, phường LH, quận ĐĐ, Hà Nội.

Tại thời điểm ký hợp đồng, trước mặt công chứng viên, hai bên đã xuất trình đầy đủ bản chính như Chứng minh thư nhân dân, Hộ khẩu và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109393165, hồ sơ gốc 2441.2004.QĐUB do UBND quận ĐĐ, Hà Nội cấp ngày 15/9/2004.

Nội dung của Hợp đồng là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Đối tượng của hợp đồng là căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của bên tặng cho, hiện không bị tranh chấp khiếu kiện gì.

Về ý chí của hai bên chủ thể: Tại thời điểm công chứng, năng lực hành vi dân sự của hai bên phù hợp với quy định của pháp luật, việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, tại thời điểm công chứng, bên tặng cho hoàn toàn tỉnh táo minh mẫn, hai bên nhất trí về mọi điều khoản ghi nhận trong bản hợp đồng này, đã tự đọc và nghe Công chứng viên đọc lại hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích rõ các quyền nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của giao dịch sau khi ký hợp đồng, hai bên đã tự nguyện ký và điểm chỉ vào bản hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Ngoài ra tại thời điểm ký hợp đồng, có ông Trần Văn Quang là Tổ trưởng Tổ dân phố, sinh năm 1959, Chứng minh thư nhân dân số 001059000656 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú cấp ngày 06/3/2014 là người chứng kiến. Do vậy việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị N, Công chứng viên Văn phòng công chứng HN trình bày:

Bà N là Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng HN, có trụ sở tại biệt thự A38 phố HN, phường T H, quận CG, Hà Nội. Vào trưa ngày 04/4/2016, bà đã đến nhà ông Nguyễn Xuân S có vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm Th và con trai là Nguyễn Việt H để làm chứng, chứng nhận việc ký kết Hợp đồng tặng cho nhà đất tại thửa đất số 6E-II-35 số 53B ngách 25/7 VNP, phường LH, quận ĐĐ, Hà Nội. Khi thực hiện giao dịch có ông S, bà Th (là bên cho) và anh Nguyễn Việt H (bên nhận), Công chứng viên và ông Trần Văn Q là Tổ trưởng Tổ dân phố làm chứng, trong suốt quá trình thực hiện giao dịch, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ giao dịch như giải thích bản chất Hợp đồng tặng cho, bà N đã hỏi ông S và bà Th có đồng ý tặng cho anh H căn nhà này không, sau khi ký hợp đồng này ông bà sẽ không còn đứng tên sở hữu căn nhà này và anh H là người đứng tên và sở hữu riêng của anh H. Bà Th trả lời chúng tôi chỉ có một mình H là con trai không cho nó thì cho ai, bà đã đọc to hợp đồng để đối chiếu với toàn bộ thông tin cá nhân, thông tin tài sản là

bản chính do gia đình cung cấp, sau khi đọc to một lần, bà Th tự cảm hợp đồng để đọc lại một lần nữa, mọi người ngồi chờ bà đọc xong thì bà ký, chính bà Th là người giải thích cho ông S về hợp đồng và bà đã bảo ông “*Ba ơi ba ký tặng cho H căn nhà này nhé*”, sau khi tôi hỏi các cụ có đồng ý không thì ông gật đầu đồng ý ký, tất cả mọi người đều xác nhận ông ký được nhưng ký chậm, ông bà là nhà thơ và nhà văn nên đọc viết và rất hiểu biết, ký xong hợp đồng bà Th là người chủ động hỏi hết bao nhiêu tiền và tự bà lấy tiền của bà nộp lệ phí công chứng nên Công chứng viên khẳng định không bị ép buộc hay lừa dối vì hai cụ là nhà văn nhà thơ rất hiểu biết và tinh táo.

2. Anh Nguyễn Việt H trình bày

Anh là con trai duy nhất của ông Nguyễn Xuân S và bà Nguyễn Thị Cẩm Th, bố mẹ anh sinh được 4 người con. Hiện nay chỉ còn anh và chị Nguyễn Thị Việt Tu còn sống. Ngày 4/4/2016, bố mẹ anh có tặng cho anh ngôi nhà 53B VNP, quận ĐĐ, Hà Nội, có mặt Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng HN. Việc cho tặng căn nhà trên là hoàn toàn tự nguyện. Ông bà còn rất minh mẫn và tinh táo. Sửa và đọc từng câu một cho Công chứng viên vào hợp đồng hiến tặng và bà Th trả phí công chứng, tại thời điểm tặng cho anh căn nhà trên ông, bà còn rất tinh táo, có phản ánh cụ thể của nhóm phóng viên đăng ở báo An Ninh thế giới số 16. Như vậy thì không thể nói rằng bố mẹ anh thiếu minh mẫn, do bố anh tuổi cao nên khi Công chứng viên vào công chứng đã phải mời Tổ trưởng Tổ dân phố làm chứng. Bố mẹ anh rất tinh táo bình thường và điều Nguyễn Thị Mai Tr nói đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1050/2016 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Đặng Thị N ký ngày 04/4/2016 là không đúng sự thật.

Nguyễn Thị Mai Tr là con đẻ của anh, do sống buông thả, không chịu nghe lời ai. Vì vậy ai cũng phải tránh né kể cả mẹ đẻ và gia đình nhà chồng cũng cấm Tr gặp gỡ hay về nhà chồng.

Tháng 6 năm 2016, anh quyết định kết hôn lần 2 để hợp lý hóa cuộc sống. Anh đã bàn với bố mẹ về việc bán nhà và chuyển nhà mới, bố mẹ anh đồng ý. Anh có đăng bán nhà và rất nhiều người đến xem. Anh Trần Hồng H là người đã quyết định mua nhà và ký hợp đồng công chứng. Việc bán nhà có Tổ trưởng Tổ dân phố chứng nhận. Vì vậy hợp đồng mua bán là ngay thẳng đúng quy định pháp luật, vợ chồng anh H đã dọn đến ở từ đó cho tới nay.

Đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1050/2016 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Đặng Thị N ký ngày 04/4/2016 của Nguyễn Thị Cẩm Th và ông Nguyễn Xuân S.

Anh cũng không hiểu vì sao hay bố mẹ anh vì lý do gì mà ủy quyền cho Tr, hay do Tr lừa ông bà ký giấy tờ. Sau khi bán được nhà, anh có thuê tạm thời ngôi nhà ở tạm để tìm mua nhà và cả ông bà cũng ở cùng vợ chồng anh. Được khoảng 3 tháng thì chị gái anh (chị T) đến đón và nói để bố mẹ xuống chơi nhà chị mấy bữa và chị T đã giữ ông bà ở lại cho tới nay.

Như vậy việc bố mẹ anh hiến tặng nhà cho anh, sau đó anh bán là việc làm ngay thẳng, chứ không hề có vấn đề lừa đảo như chị T nói đối với nhà đất số 53B tổ 6 ngách 25/4, VNP, ĐĐ, Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị Việt T trình bày:

Bố mẹ bà là ông Nguyễn Xuân Sanh và bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh. Bố mẹ bà có 04 người con gồm 03 con trai và 01 con gái là: anh trai Nguyễn Việt Lưu (1950) là liệt sĩ đã hy sinh năm 1972 tại mặt trận Phú Yên. Em trai Nguyễn Việt Thu (1958) đã mất, em trai Nguyễn Việt Hà (1957) và bà là Nguyễn Thị Việt Triều.

Bà Triều lập gia đình năm 1978 và ở riêng từ đó đến nay. Bố mẹ bà ở cùng với Nguyễn Việt Hà tại 48 Trần Quốc Toàn. Năm 2003, bố mẹ bà bán nhà ở 48 Trần Quốc Toàn và mua nhà ở số 53b ngách 25/7 phố Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội. Từ khi sinh ra, cháu Nguyễn Thị Mai Trang ở cùng với ông Sanh, bà Thanh cho đến nay. Tài sản là căn nhà ở 48 Trần Quốc Toàn và số 53b ngách 25/7 phố Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội đều là tài sản riêng của ông Sanh bà Thanh, các con không có đóng góp công sức gì vào tài sản này.

Việc bố mẹ bà ký hợp đồng cho tặng vào tháng 4/2016 bà không được biết, không chứng kiến. Vì đây là tài sản riêng của nên ông Sanh bà Thanh không hỏi ý kiến bà. Sau khi Nguyễn Việt Hà bán nhà thì ông Sanh bà Thanh về ở với bà.

Cháu Nguyễn Thị Mai Trang được mẹ bà là bà Thanh ủy quyền thay mặt khởi kiện Văn phòng công chứng Hà Nội, hủy Hợp đồng công chứng cho tặng giữa bố mẹ bà và Nguyễn Việt Hà.

Quan điểm của bà như sau: Vì căn nhà số 53b ngách 25/7 phố Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội là tài sản riêng duy nhất của bố mẹ

bà. Hiện nay bố mẹ bà và cháu Trang không có chỗ ở phải ở tạm nhà bà, trong khi nhà bà cũng đông người. Vào thời điểm ký Hợp đồng cho tặng, bố mẹ bà đã không được minh mẫn vì tuổi cao sức yếu. Ông Sanh đã từng bị ngã, chấn thương ở đầu nên ảnh hưởng rất nhiều đến sức khỏe và trí não. Bà đề nghị hủy hợp đồng cho tặng giữa ông Sanh bà Thanh và anh Nguyễn Việt Hà.

4. Anh Trần Hồng Hà và chị Nguyễn Phương Loan trình bày:

Do vợ chồng anh có nhu cầu mua nhà và qua môi giới vợ chồng anh biết anh Nguyễn Việt Hà có nhu cầu bán ngôi nhà số 53b ngách 25/7 phố Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội. Vợ chồng anh đến xem nhà, sau khi xem nhà xong anh có yêu cầu được xem giấy tờ nhà gồm có: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Việt Hà; Chứng minh thư nhân dân; hộ khẩu của ông Nguyễn Việt Hà; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1050/2016 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐTC của ông Sanh, bà Thanh tặng cho ông Nguyễn Việt Hà (có công chứng của Văn phòng công chứng Hà Nội). Sau đó, qua tìm hiểu của bác Quang, Tổ trưởng Tổ dân phố và Cảnh sát khu vực, anh ra Văn phòng công chứng Hồng Hà hỏi về ngôi nhà có tranh chấp, khiếu kiện hay biến động gì không thì tất cả những nơi anh đã hỏi đều trả lời là không có vấn đề gì. Vợ chồng anh thấy giấy tờ căn nhà trên là đúng thủ tục pháp lý và đúng theo quy định của pháp luật nên vợ chồng anh đã trao đổi và thỏa thuận để mua nhà. Ngày 08/06/2016, tại Văn phòng công chứng Hồng Hà, vợ chồng anh đã làm hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Việt Hà. Đến ngày 13/06/2016, cũng tại Văn phòng công chứng Hồng Hà, vợ chồng anh và anh Nguyễn Việt Hà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó anh ra ngân hàng Agribank chi nhánh Đống Đa - Nguyên Hồng thanh toán tiền, khoảng 05 ngày sau anh Nguyễn Việt Hà đã bàn giao nhà cho vợ chồng anh. Ngay sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, anh ra Văn phòng đăng ký đất đai số 10 Đặng Dung làm thủ tục sang tên thì Văn phòng đăng ký đất đai số 10 Đặng Dung tiếp nhận hồ sơ theo đúng thủ tục và có giấy hẹn kết quả vào ngày 01/07/2016. Theo đúng hẹn anh lên thì được thông báo là đang có tranh chấp biến động nên dừng lại không làm sang tên cho vợ chồng anh. Nay vợ chồng anh thấy việc mua bán căn nhà trên là tuân thủ theo đúng quy trình và quy định của pháp luật nên anh chỉ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà, đất giữa ông Sanh, bà Thanh cho con trai Nguyễn Việt Hà được công

chứng tại Văn phòng công chứng Hà Nội, xác định căn nhà số 53b ngách 25/7 phố Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội mà vợ chồng anh chị đã mua là tài sản của vợ chồng anh chị.

Người làm chứng là Ông Trần Văn Quang trình bày:

Ông Quang là Tổ trưởng Tổ dân phố số 6 cũ (nay là tổ 58) phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Trong Tổ dân phố có bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh, ông Nguyễn Xuân Sanh và con trai là Nguyễn Việt Hà cư trú sinh sống tại địa chỉ 53B ngách 25/7 Vũ Ngọc Phan, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Tại thời điểm công chứng ngày 04/4/2016, ông được mời sang nhà ông Sanh bà Thanh để chứng kiến. Tại nhà có Công chứng viên Đặng Thị Ngọc cùng ông Sanh, bà Thanh và anh Hà con trai hai cụ. Khi vào nhà ông thấy tinh thần, sức khỏe của hai cụ Sanh và cụ Thanh minh mẫn, có nói chuyện được và không bị ai ép buộc. Công chứng viên giải thích quyền lợi, pháp luật rõ ràng cho hai cụ và anh Hà về hậu quả của việc ký Hợp đồng cho tặng. Hai cụ nghe rõ, cụ Thanh còn đọc lại và tự nguyện cầm bút ký hợp đồng trước sự chứng kiến của ông Quang và Công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng tặng cho vào ngày 04/4/2016 ông là người làm chứng hoàn toàn khách quan, trung thực và minh bạch. Ông còn chứng kiến bà Thanh là người lấy tiền trong túi ra trả phí công chứng cho Công chứng viên.

Tại bản án số 02/2018/DSST ngày 09/2/2018 Toà án nhân dân quận Cầu Giấy đã xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng công chứng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh theo hợp đồng công chứng số 1050/2016 quyển số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 của Văn phòng công chứng Hà Nội do bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh và ông Nguyễn Xuân Sanh tặng cho con trai Nguyễn Việt Hà nhà và đất tại địa chỉ số 53B, tổ 6 phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Hợp đồng công chứng số 1050/2016 quyển số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 do Văn phòng công chứng Hà Nội có hiệu lực pháp luật và các bên đương sự có trách nhiệm tiếp tục phải thực hiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, **ngày 13 tháng 2 năm 2018**, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giám định pháp y tâm thần đối với ông Nguyễn Xuân Sanh tại thời điểm ký Hợp đồng cho tặng ngày 4/4/2016; sửa bản án sơ thẩm, tuyên huỷ hợp đồng cho tặng công chứng số 1050/2016 quyền số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 của Văn phòng công chứng Hà Nội giữa bên cho tặng là ông Nguyễn Xuân Sanh, bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh và bên nhận cho tặng là ông Nguyễn Việt Hà.

Tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sau khi trình bày luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để thực hiện việc giám định lại năng lực hành vi dân sự của ông Nguyễn Xuân Sanh tại thời điểm 04/4/2016.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá việc giải quyết vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên xác định là hợp lệ.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. *Về Nội dung*: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ số 53B, tổ 6 phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội, diện tích 31.93 m² là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh và ông Nguyễn Xuân Sanh, được UBND quận Đống Đa cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/9/2004.

Ngày 04/4/2016 bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh và ông Nguyễn Xuân Sanh đã ký hợp đồng tặng cho nhà, đất tại địa chỉ nêu trên cho con trai là anh Nguyễn Việt Hà. Hợp đồng tặng cho công chứng số 1050/2016 quyền số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 được Văn phòng công chứng Hà Nội lập thủ tục công chứng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên giao nộp, trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được thể hiện:

Quá trình thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho nhà, đất nêu trên, theo yêu cầu của gia đình, Công chứng viên đã đến nhà ông Sanh bà Thanh để thực hiện việc công chứng, có sự chứng kiến của ông Trần Văn Quang là Tổ trưởng Tổ dân phố và anh Nguyễn Việt Hà là người được tặng cho tài sản. Tại thời điểm công chứng những người có mặt đều xác định ông Sanh, bà Thanh tỉnh táo, minh mẫn, không bị lừa dối, ép buộc. Việc công chứng thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của người cho và người nhận. Trước khi thực hiện công chứng, Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý giao dịch giữa các bên sau khi ký hợp đồng. Các bên đã đọc lại và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên và người làm chứng. Xét quy trình thủ tục thực hiện việc công chứng Hợp đồng cho tặng nhà đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho nhà, đất nêu trên, ông Nguyễn Xuân Sanh mất năng lực hành vi dân sự nên không thể thực hiện được việc giao dịch. Tuy nhiên nguyên đơn không đưa ra được căn cứ pháp lý chứng minh tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên ông Sanh bị mất năng lực hành vi dân sự.

Theo yêu cầu của bà Thanh đề nghị Tòa án tuyên bố ông Sanh mất năng lực hành vi dân sự. Tại Quyết định số 11/2017/QĐST-DS ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định ông Nguyễn Xuân Sanh mất năng lực hành vi dân sự và xác định bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh là giám hộ cho ông Sanh từ thời điểm 14/12/2017.

Nguyên đơn có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giám định, xác định ông Sanh mất năng lực hành vi tại thời điểm 4/4/2016. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ và tài liệu theo yêu cầu của Viện pháp y tâm thần Trung Ương về hướng dẫn thu thập hồ sơ giám định sức khỏe tâm thần dân sự tự nguyện tại thời điểm 4/4/2016, nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được đầy đủ các tài liệu theo yêu cầu của Viện pháp y tâm thần Trung Ương.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn nộp bổ sung tài liệu là sổ khám bệnh của ông Sanh khám tại Phòng khám đa khoa Công ty cổ phần trung tâm Bác sĩ gia đình Hà Nội ngày 13/1/2016, qua xem xét thấy tài liệu này đã được nguyên đơn giao nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm (BL 27-28), tài liệu này không phải là căn cứ xác định ông Sanh mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm thực hiện giao dịch dân sự tặng cho nhà đất. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

Xét Hợp đồng cho tặng nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng. Người nhận tài sản cho tặng là anh Nguyễn Việt Hà đã thực hiện việc sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2016 là đúng theo quy định của pháp luật. Anh Hà hoàn toàn có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình. Ngày 13/6/2016 anh Nguyễn Việt Hà đã lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho anh Trần Hồng Hà cùng vợ là chị Nguyễn Thị Phương Loan. Thủ tục mua bán chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Anh Hà, chị Loan là người mua đã thanh toán hết tiền và nhận nhà, đất và sở hữu sử dụng từ đó đến nay. Do vậy cần xác định giao dịch mua bán nhà đất của vợ chồng anh Hà chị Loan là ngay tình, phù hợp với quy định của pháp luật.

Với những nội dung đã phân tích nêu trên xác định, Hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất công chứng số 1050/2016 quyển số 01-TP/CC/HĐTC ngày

04/4/2016 của Văn phòng công chứng Hà Nội giữa bên cho tặng là bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh, ông Nguyễn Xuân Sanh và bên nhận cho tặng là anh Nguyễn Việt Hà đối với nhà, đất tại địa chỉ số 53B, tổ 6 phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội không bị vô hiệu, các bên đương sự có phải trách nhiệm thực hiện. Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị tuyên huỷ hợp đồng tặng cho nhà, đất nêu trên.

Về án phí: Căn cứ Luật người cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/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, bà Thanh được xác định là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bà Thanh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và thông báo bà Thanh phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không tuyên bà Thanh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Điều 40, Điều 44 Luật công chứng năm 2014.

Căn cứ Nghị định số 75 ngày 08/12/2000 về Công chứng, Chứng thực.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng công chứng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh (bà Thanh ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Mai Trang) đối với Hợp đồng công chứng số 1050/2016 quyền số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 của Văn phòng công chứng Hà Nội do bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh và ông Nguyễn Xuân Sanh tặng cho con trai Nguyễn Việt Hà nhà và đất tại địa chỉ số 53B, tổ 6 phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội

Hợp đồng công chứng số 1050/2016 quyển số 01-TP/CC/HĐTC ngày 04/4/2016 do Văn phòng công chứng Hà Nội có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có trách nhiệm tiếp tục thực hiện.

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm Thanh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Thanh số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Thanh đã nộp tại biên lai thu số 0000925 ngày 15/9/2016 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Thanh đã nộp tại biên lai thu số 0005731 ngày 09 tháng 3 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam