

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

Bản án số: 795/2020/DS-ST

Ngày: 17-6-2020

Vv tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” và “Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

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

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Đức Kiên

2. Bà Nguyễn Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương

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

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 100/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” và “Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2772/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1940 trú tại số 613/25, đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 05 tháng 11 năm 2019).

- Bị đơn:

1. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N); địa chỉ trụ sở tại số 215, đường M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng H: Bà Lê Thị Thu H cư trú tại số 88, đường Q, Phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2020).

2. Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng Công chứng T); địa chỉ trụ sở tại số 4, đường T, Phường U, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng C: Ông Nguyễn Văn P cư trú tại số 4, đường T, Phường U, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 3 năm 2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu T cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị S cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn Đ cư trú tại số 613/25, đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. NLQ4

5. NLQ5

6. NLQ6

7. NLQ7

Cùng cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1954 cư trú tại: số 9216 đường A, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của bà A: ông Nguyễn Văn C cư trú tại số 527/17, đường B1, Phường C1, Quận D1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2017 lập tại Hoa Kỳ).

9. Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở tại đường X, Phường Y, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận I: Ông Trần Văn T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận I là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 26 tháng 7 năm 2018).

10. NLQ10

11. NLQ11

12. NLQ12

13. NLQ13

14. NLQ14

Cùng cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13 và NLQ14:
Bà Nguyễn Thị S cư trú tại số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 19 tháng 5 năm 2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Nhà đất số 504/2 đường G của ông Nguyễn Văn Đ là do bà Nguyễn Thị X mẹ ông Đ đứng tên chủ sở hữu. Năm 1998 bà X xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên bà X ủy quyền cho ông Đ là con duy nhất ở Việt Nam quản lý nhà và bà X có làm tờ di chúc để lại cho ông Đ nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, không hiểu vì lý do tại sao em gái ông Đ là bà Nguyễn Thị A trở về Việt Nam làm thủ tục sang tên bà A đứng tên chủ sở hữu trong khi giấy tờ nhà đất bản chính do ông Nguyễn Văn Đ đang giữ.

Ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn C ký ngày 08 tháng 5 năm 2017;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị X (do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A, số 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017, lập tại Văn phòng Công chứng C.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị A ngày 27/10/2017.

Lý do ông Đ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn C vì hợp đồng ủy quyền này được ký kết vào ngày 08/5/2017 nhưng ngày 05/2/2017 bà X đã mất, nên hợp đồng ủy quyền trên là vô hiệu do giả tạo. Do hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu nên dẫn theo các hợp đồng sau vô hiệu. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 cho bà Nguyễn Thị A ngày 27/10/2017 là không đúng pháp luật nên ông Đ đề nghị Toà án hủy giấy chứng nhận nêu trên.

Hiện nay, nhà đất do gia đình bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị S trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện trạng nhà đất thực tế không có tầng 02 như thể hiện trên sơ đồ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 27/10/2017 cho bà Nguyễn Thị A.

Về quan hệ huyết thống: Bà Nguyễn Thị X (đã chết tháng 02/2017) và ông Nguyễn Văn N (đã chết năm 1973) có các người con gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1935 (chết) có vợ là NLQ10 và các con là bà Nguyễn Thị S, NLQ12, NLQ14, NLQ11, NLQ13;
2. Ông Nguyễn Văn Đ;
3. Bà Nguyễn Thị A.

Ngoài ra ông N và bà X không có bất cứ người chồng, người vợ hoặc con riêng, con nuôi nào khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – Văn phòng Công chứng H trình bày:

Ngày 11/11/2016, bà Nguyễn Thị X (X Thi Nguyen) có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C, nội dung ủy quyền là ông Nguyễn Văn C được quyền đại diện cho bà Nguyễn Thị X (X Thi Nguyen) để thực hiện thủ tục mua bán, trao đổi hoặc sử dụng đối với ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, được Chứng nhận/Hợp pháp hóa lãnh sự tại Đại sứ quán nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 13/12/2016, số công chứng 4212/HPH/2016, chứng nhận cho bên ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền nêu trên của bà Nguyễn Thị X (X Thi Nguyen) đã được chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm yêu cầu chứng nhận thụ ủy hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông Nguyễn Văn C không cung cấp thông tin rằng bà Nguyễn Thị X (X Thi Nguyen) đã chết. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) không biết nên đã tiến hành thụ ủy hợp đồng ủy quyền nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục công chứng: đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, vì lý do người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin sai sự thật (Hành vi này đã bị cấm, cụ thể tại khoản 2 Điều 7 Luật Công chứng năm 2014: nghiêm cấm cá nhân, tổ chức cung cấp thông tin sai sự thật để yêu cầu

công chứng) nên Văn phòng công chứng N không biết và vẫn tiến hành thụ ủy hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Nay Văn phòng Công chứng H (Văn phòng công chứng N) đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền trên của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn – Văn phòng Công chứng C (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng T) trình bày:

Ngày 19/6/2017, Văn phòng Công chứng C có chứng nhận làm Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số: số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, có thực trạng như sau:

Nhà đất địa chỉ số số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích chính: 23,12 m², bếp không trần 11,9 m², lửng gỗ 12,1m² theo Quyết định về việc hợp thức hóa nhà tự xây cấp do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp; tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ và Trích sao sổ trước bạ nhà đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X (X Thi Nguyen) ngụ tại Hoa Kỳ ủy quyền ông Nguyễn Văn C đại diện, ngụ tại Quận D và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị A, ngụ tại Hoa Kỳ.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Công chứng C đã thực hiện trình tự, thủ tục theo đúng quy trình, quy định của Luật công chứng.

Việc công chứng hợp đồng tặng cho giữa ông C với bà A trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn C ký ngày 08 tháng 5 năm 2017. Văn phòng Công chứng C hoàn toàn không biết gì về việc bà X đã chết trước khi lập hợp đồng ủy quyền cho ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Văn phòng Công chứng C cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho số: 0033822 quyền 06 TP/CC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 19/6/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại bản tự khai và lời khai của bà Nguyễn Thị Thu T trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Trước đây khi bà Nguyễn Thị Thu T bị bà Nguyễn Thị A khởi kiện đòi nhà thì bà T và chồng bà là NLQ6 có yêu cầu Tòa án xét công sức và chi phí sửa chữa, xây dựng nhà số số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng khi bà A rút yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng bà rút yêu cầu độc lập trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Bà Nguyễn Thị Thu T đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Đ, ngoài ra bà T không có ý kiến nào khác.

2. Tại bản tự khai, lời khai của NLQ6 trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

NLQ6 hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của bà T - vợ ông. Ông không có bất cứ ý kiến nào bổ sung hay yêu cầu nào khác.

3. Tại bản tự khai của NLQ7 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

NLQ7 là con của NLQ6 và bà Nguyễn Thị Thu T, NLQ7 thống nhất với ý kiến trình bày của cha mẹ bà là NLQ6 và bà T. NLQ7 khẳng định không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này. Vì lý do bận công việc nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án.

4. Tại bản tự khai, lời khai của bà Nguyễn Thị S trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Bà Nguyễn Thị S được bà Nguyễn Thị X cho ở nhờ tại nhà đất tại địa chỉ số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh khi bà X đi định cư tại Hoa Kỳ. Hiện nay, bà Nguyễn Thị S vẫn ở tại căn nhà số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị S thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Đ về quan hệ huyết thống như sau: Bà Nguyễn Thị X (đã chết tháng 2/2017) và ông Nguyễn Văn N (đã chết năm 1973) có các người con gồm:

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1935 (chết) có vợ là NLQ10 và các con là tôi bà Nguyễn Thị S, NLQ12, NLQ14, NLQ11, NLQ13;

2. Ông Nguyễn Văn Đ;

3. Bà Nguyễn Thị A.

Ngoài ra, ông N và bà X không có bất cứ người vợ, người chồng hoặc con riêng nào khác.

Bà Nguyễn Thị S cũng hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ. Bà khẳng định không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - NLQ10, NLQ11, NLQ14, NLQ12 và NLQ13 do bà Nguyễn Thị S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông, NLQ10, NLQ12, NLQ11, NLQ14, NLQ13 hoàn toàn thống nhất như lời trình bày nêu trên như bà Nguyễn Thị S đồng thời không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông, NLQ10, NLQ12, NLQ11, NLQ14, NLQ13 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

6. Tại bản tự khai, lời khai của NLQ4 trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị S, NLQ4 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị S. NLQ4 khẳng định không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này. Vì lý do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án.

7. Tại bản tự khai, lời khai của NLQ5 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

NLQ5 là con của NLQ4 và bà Nguyễn Thị S, NLQ5 thống nhất với ý kiến trình bày của cha mẹ ông là NLQ4 và bà Nguyễn Thị S. NLQ5 khẳng định không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này. Vì lý do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án.

8. Tại bản tự khai, lời khai của ông Trần Văn T– người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận I trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị X theo Quyết định hợp thức hóa nhà tự xây cất số 276/QĐ-UB ngày 16/7/1990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp với diện tích xây dựng: 3,4m x 11,5m.

Theo trích sao trước bạ nhà đất số 374/TS-CT ngày 01/6/2017 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn N (chết năm 1973) có con là bà Nguyễn Thị A. Năm 2017 bà X do ông Nguyễn Văn C là người đại diện hợp pháp tặng cho nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị A theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số số 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017 do Văn phòng Công chứng C lập.

Do Quyết định hợp thức hóa nhà ở tự xây cất số 276/QĐ-UB ngày 16/7/1990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Nguyễn Thị X làm chủ sở hữu đã bị mất theo đơn có mất của bà A ngày 22/6/2017, kèm thông báo niêm yết việc mất giấy tờ số 21 TB/UBND ngày 03/8/2017 của Ủy ban nhân dân Phường H, Quận I, tại thời điểm niêm yết không có tranh chấp, bà Nguyễn Thị A nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo bản vẽ hiện trạng số 781/HĐ ĐV-2017 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận I kiểm tra ngày 22/6/2017.

Bà A là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, còn quốc tịch Việt Nam nên đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.

Căn cứ theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01086 ngày 27/10/2017 cho bà Nguyễn Thị A đối với căn nhà

đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 38,7 m², đồng thời hủy bỏ Quyết định hợp thức hóa nhà ở tự xây cất số 276/QĐ-UB ngày 16/7/1990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân Quận I đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi có bản án của Tòa án, Ủy ban nhân dân Quận I sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án. Ngoài ra Ủy ban nhân dân Quận I không có ý kiến, hay yêu cầu độc lập nào trong vụ án này.

Vì lý do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án.

Tại phần tranh luận:

Các bên đương sự không ai có ý kiến tranh luận.

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

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Trong các giai đoạn tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo qui định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giao dịch là Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015247 ngày 08/5/2017 ký giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn C do Văn phòng Công chứng H chứng nhận và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở được công chứng số 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017 đối với nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X (do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A là hợp đồng vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị A ngày 27/10/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên Tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo qui định tại khoản 11

Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hủy quyết định cá biệt theo qui định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: vụ án này có đương sự hiện định cư tại nước ngoài và có yêu cầu liên quan đến hủy Quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tư cách khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ:

Căn cứ Điều 52 Luật Công chứng 2014, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng công chứng số 015247 do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 08/5/2017 và hợp đồng công chứng số 003382 do Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 19/6/2017 liên quan đến nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nên có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu.

[4] Về thay đổi địa vị tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/02/2018, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị A khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị S về việc đòi nhà cho ở nhờ. Vụ án đã được thụ lý số 100/DSST ngày 07/02/2018. Tòa án đã xác định nguyên đơn là: bà Nguyễn Thị A, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị S, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến căn nhà tranh chấp được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình tham gia tố tụng thì bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ6 và ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu độc lập.

Ngày 20/02/2010 phía nguyên đơn có đơn rút đơn khởi kiện. Ngày 24/02/2020 bà T rút yêu cầu phản tố và NLQ6 rút yêu cầu độc lập.

Xét việc rút đơn kiện của bà A, bà T, NLQ6 trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Thị Thu T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – NLQ6.

Do vụ án có yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Đ, ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án đã căn cứ điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ra Thông báo cho các bên đương sự biết việc thay đổi địa vị tố tụng như đã xác định tại Thông báo, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phần đầu của bản án này.

[5] Về thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự: Tất cả các bên đương sự tham gia tố tụng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 17/6/2010. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ5, NLQ7, NLQ4 và ông Trần Văn T- đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận I có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng H (nay đổi tên là Văn phòng công chứng N) chứng nhận số 015247, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1.1] Về nguồn gốc nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định hợp thức hóa nhà tự xây cất số 276/QĐ-UB ngày 16/7/1990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Nguyễn Thị X với diện tích $3,4\text{ m} \times 11,5\text{ m} = 39,1\text{ m}^2$.

[6.1.2] Theo lời khai của ông Nguyễn Văn C là người được bà Nguyễn Thị X ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền trên và lời khai của người đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng H trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phù hợp với hồ sơ công chứng ủy quyền do Văn phòng Công chứng H cung cấp có cơ sở xác định: ngày 08/5/2017, Văn phòng Công chứng H đã công chứng hợp đồng ủy quyền định đoạt nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn C nhưng thời điểm công chứng chỉ có một mình ông Nguyễn Văn C, không có mặt bà X. Văn phòng Công chứng H đã dựa trên cơ sở “Hợp đồng ủy quyền” do một mình bà Nguyễn Thị X ký sẵn tại Hoa Kỳ đề ngày 11/11/2016 (có hợp pháp hóa lãnh sự chữ ký của bà X) và sự có mặt của ông C tại Văn phòng Công chứng để chứng nhận việc ủy quyền trên.

[6.1.3] Căn cứ giấy chứng tử của bà Nguyễn Thị X đã được hợp pháp hóa lãnh sự thể hiện bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1916 đã chết tại Hoa Kỳ ngày 05/02/2017.

[6.1.4] Như vậy, việc ngày 08/5/2017, Văn phòng Công chứng H công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà X với ông C với nội dung bà X ủy quyền cho ông C được đại diện bà X liên hệ các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân tổ chức để thực hiện thủ tục mua bán, trao đổi hoặc sử dụng đối với nhà và đất tại địa chỉ số 504/2, đường G, Phường H, Quận I, trong khi bà X đã chết ngày 05/2/2017. Do đó, việc ủy quyền trên là giả tạo theo qui định tại 124 Bộ luật dân sự năm 2015, không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo qui định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015,.

[6.1.5] Tại biên bản không tiến hành hòa giải được, biên bản hòa giải không thành cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự gồm ông Nguyễn Văn C với tư cách đại diện bà Nguyễn Thị A, người đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) và các đương sự có mặt tại phiên hòa giải, tại phiên tòa cũng thừa nhận việc công chứng hợp đồng ủy quyền trên là không đúng qui định của pháp luật và cũng đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng này.

[6.1.6] Từ các cơ sở trên, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) chứng nhận số 015247, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 là vô hiệu.

[6.1.7] Theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Trong giao dịch này, các bên đương sự đều xác nhận ông C chỉ nhận ủy quyền không có thù lao, trên thực tế giữa ông C hay bà X không nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến hợp đồng ủy quyền này nên đương sự không ai yêu cầu và Tòa án cũng không phải giải quyết hậu quả do giao dịch ủy quyền này vô hiệu.

[6.1.8] Về bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu: các bên đương sự đã được Tòa án giải thích nhưng không ai yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu trong vụ án này nên Tòa không xét.

[6.1.9] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà X với ông C của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[6.2] Về yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị X (do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A do Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng T) công chứng số hợp đồng 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017.

[6.2.1] Xét hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở được công chứng số 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị X (do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A các bên đã hoàn tất về thủ tục pháp lý. Bà Nguyễn Thị A đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 504/2 đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.2.2] Tuy nhiên, do ông C đại diện cho bà X ký hợp đồng tặng cho bà A nhà đất trên dựa trên hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng H chứng nhận số 015247, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 nhưng hợp đồng ủy quyền này như đã phân tích trên là hợp đồng vô hiệu. Theo qui định tại Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện.

[6.2.3] Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà của nguyên đơn.

[6.2.4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi phải bồi thường. Trong quan hệ tranh chấp này, mặc dù Tòa án đã nhiều lần giải thích cho tất cả các bên đương sự về hậu quả xảy ra trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu dẫn đến hợp đồng tặng cho vô hiệu, được ghi nhận tại các biên bản hòa làm việc, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nhưng các bên đương sự đều xác nhận việc tặng cho không có điều kiện, không có việc giao nhận tiền giữa bên tặng cho và bên nhận tặng cho, không phát sinh thiệt hại nên đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên Tòa án không phải giải quyết hậu quả do giao dịch ủy quyền này vô hiệu.

[6.2.5] Về bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu: các bên trong giao dịch đã được Tòa án giải thích nhưng không ai yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu trong vụ án này nên Tòa không xét.

[6.2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà X với bà A của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Văn phòng Công chứng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[6.3] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị A ngày 27/10/2017.

[6.3.1] Xét việc Ủy ban nhân dân Quận I cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 ngày 27/10/2017 là dựa trên hồ sơ hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà X do ông C đại diện ký với bà A. Nay hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà X do ông C đại diện với bà A bị Tòa án tuyên vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị A trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 là có cơ sở chấp nhận. Khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đứng tên bà Nguyễn Thị X.

[6.3.2] Sau khi án có hiệu lực pháp luật các đồng thừa kế của bà X được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Nguyễn Thị X.

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 217, khoản 3 Điều 218; Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 132, Điều 140, Điều 407 Bộ luật dân sự 2015; Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; Điều 25 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Thu T và NLQ6.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Đ:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015247 ngày 08/5/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn C do Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) chứng nhận vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đã được Tòa án giải thích nhưng đều xác định không phát sinh hậu quả, không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên Tòa không có cơ sở giải quyết.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng ủy quyền vô hiệu: Các bên đã được Tòa án giải thích nhưng không ai yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng T) công chứng số 003382, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2017 được ký kết giữa bên tặng cho

là bà Nguyễn Thị X (do ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị A là hợp đồng vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên đương sự đã được Tòa án giải thích nhưng đều xác định không phát sinh hậu quả, không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho nhà vô hiệu nên Tòa không có cơ sở giải quyết.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng tặng cho nhà vô hiệu: Các bên đương sự đã được Tòa án giải thích nhưng không ai yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị A trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01086 ngày 27/10/2017.

2.4. Sau khi án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự liên quan được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hủy giấy chứng nhận tên bà Nguyễn Thị A và khôi phục lại lại giấy chứng nhận đứng tên bà Nguyễn Thị X.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng N) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3.2. Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

3.3. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị An 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0048792 ngày 02/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0044611 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thời hạn kháng cáo: các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa