

Bản án số: 1054/2018/DS-PT
Ngày: 16/11/2018
V/v tranh chấp liên quan đến 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 HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/10/2018 và 16/11/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2018/TLPT-DS ngày 16/8/2018 về: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4091/2018/QĐPT-DS ngày 12/9/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 8295/2018/QĐ-PT ngày 05/10/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8708/2018/QĐ-PT ngày 23/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Vũ Huy Q**, sinh năm 1965

Địa chỉ: 91 đường H (số cũ: 48 đường B), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Vũ Thị Thùy T**, sinh năm 1966, là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 25432, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B)

Địa chỉ: 70 đường H, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Bà **Lâm Thanh K**, sinh năm 1978

Địa chỉ thường trú: 681/52 đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 118/125/8N đường I, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1979, là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 019511, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm T)

Địa chỉ: 14/4 đường B, khu phố B, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh Đ** – Văn phòng Luật sư Sự Thật và Công Lý – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T**

Địa chỉ: 41/4 đường O, Phường K, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị T – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lâm Thanh K.

4. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Huy Q do ông Nguyễn Hữu L là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K kết hôn ngày 15/12/2005 tại Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi kết hôn, vào năm 2001, ông Q đã thành lập được Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng L, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, các công trình dùng ngân sách nhà nước. Ông tích góp được số tiền từ thu nhập của ông trong Công ty đến năm 2008 là hơn 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Ông dùng số tiền trên để đặt cọc mua nhà, đất tại số 681/52 (số cũ: D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/6/2013, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T ông ký văn bản xác nhận căn nhà trên là tài sản riêng của bà K. Việc ông ký văn bản công chứng nêu trên trong trạng thái tinh thần bị ép buộc, bị đe dọa, trái ý chí, ngoài ý muốn của ông. Văn bản đã vi phạm pháp luật về hình thức lẫn nội dung như sau:

Vi phạm nội dung: Tại Khoản 1 Điều 1 Văn bản thỏa thuận nêu: *“Chúng tôi thỏa thuận, thống nhất toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại số 681/52 đường T, Phường M, quận V là tài sản riêng của vợ tôi là bà Lâm Thanh K, do bà Lâm Thành K mua bằng tiền riêng. Tôi không có bất kỳ đóng góp nào*

vào tài sản trên”. Và tại Điều 1 còn có đoạn: “*kể cả việc hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận, xây dựng, sửa chữa sau này (nếu có) cũng sẽ do bà Lâm Thanh K tự hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận, xây dựng, sửa chữa*”. Thỏa thuận trên là không đúng sự thật vì bà K không đủ khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng ngôi nhà trên. Trong khi, thông qua các hợp đồng đặt cọc, vi bằng đã thể hiện rõ ông Q chuyển nhượng tài sản trên từ tiền thu nhập của ông. Nội dung nêu trên tại Điều 1 của Văn bản, Công chứng viên đã xác thực hành vi không xảy ra trên thực tế và khả năng không xảy ra ở tương lai là vi phạm pháp luật; Tại Khoản 4 Điều 2 Văn bản thỏa thuận nêu: “*...tài sản thỏa thuận nêu trên là có thật và thuộc sở hữu hợp pháp của bà Lâm Thanh K...*”. Cam kết trên không đúng sự thật, tài sản trên xuất phát từ khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, không có bất cứ loại giấy tờ nào chứng minh đó là tài sản thuộc sở hữu của bà K kèm theo Văn bản công chứng nên không có cơ sở để xác định tài sản trên là sở hữu của bà K; Tại Khoản 6 Điều 2 Văn bản thỏa thuận nêu: “*...các chứng từ về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất là bản chính và chưa bị hủy bỏ hoặc thu hồi*”. Cam kết này không có thật. Tại thời điểm xác lập “Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng” các bên tham gia giao dịch mua bán bằng giấy tay và Hợp đồng mua bán nhà số 625/HĐMBN-HTT ngày 22/8/2008 chưa được thanh lý tại thời điểm 19/6/2013, chưa có cơ sở đảm bảo các bên thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng cũng như nghĩa vụ tài chính với nhà nước trong việc xác lập quyền sở hữu tài sản là nhà đất, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Do đó, các cam kết trong văn bản công chứng là trái pháp luật.

Vi phạm hình thức: Đối tượng của văn bản công chứng là nhà đất, tài sản thuộc loại phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Tại thời điểm công chứng văn bản, tài sản trên chưa có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, nên tài sản chưa thật sự là của bà K, tài sản trên còn nhiều đồng sở hữu. Trường hợp này buộc công chứng viên phải xác minh làm rõ để xác định tính xác thực, tính hợp pháp của giao dịch. Tình tiết sự kiện có trong văn bản cần phải kiểm chứng và xác nhận rằng các tình tiết sự kiện đó xảy ra trong thực tế, nhưng công chứng viên dựa vào yêu cầu của các bên mà không xác minh tình tiết sự kiện bắt buộc phải xác minh làm rõ trước khi công chứng. Văn bản thỏa thuận được Công chứng viên căn cứ vào: Hợp đồng 625/HĐMBN ngày 22/8/2008; Biên bản cắm mốc bàn giao đất số 248 Bis/BBBGĐ-HTT ngày 22/8/2008; Phụ lục hợp đồng số 625/PLHĐ-HTT ngày 01/12/2008; Chứng nhận số nhà 15634/CN-UBND của Ủy ban nhân dân quận V ngày 01/11/2010 để công chứng yêu cầu của các bên. Những căn cứ này chưa đủ tính xác thực, không có cơ sở chứng minh chủ sở hữu đối tượng của văn bản. Trong trường hợp này, công chứng viên phải đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc tiến hành xác minh, nếu không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng, nhưng công chứng viên đã bỏ qua những quy định này.

Do đó, ông Q yêu cầu Tòa án hủy “Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng” công chứng ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T.

Bị đơn bà Lâm Thanh K do ông Nguyễn Thạch T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Văn bản công chứng thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng giữa bà Lâm Thanh K và ông Vũ Huy Q được công chứng ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là trên cơ sở công khai, minh bạch, không bị cưỡng ép, đe dọa và được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật và có chứng thực của công chứng.

Căn nhà số 681/52 đường T, Phường M, quận V được bà K mua lại của bà Phùng Thị Yến P với số tiền là hơn 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Tiền mua nhà là tiền riêng của bà K có trước hôn nhân với ông Q. Số tiền này bà K có được là do bà K dành dụm từ công việc là nhân viên phục vụ của nhiều nhà hàng dưới hình thức bán thời gian từ năm 2001 đến tháng 6/2005, kinh doanh quán cafe sân vườn trên đường T, quận V. Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ năm 2001 đến 2003, bà cũng đã quen với một anh Việt kiều Mỹ và được anh ấy cho rất nhiều tiền, nhiều lần.

Thời điểm mua căn nhà số 681/52 đường T, Phường M, quận V, bà và ông Q đã kết hôn với nhau nên bà có nhờ ông Q cùng đi chung. Vì là người ít học, chữ nghĩa lại không biết nhiều nên giai đoạn lập các văn bản hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà P, bà nhờ ông Q đại diện đứng tên trên hợp đồng đặt cọc mua nhà và ký tên trên các văn bản đó, dưới sự giám sát của bà. Sau khi tiến hành các thủ tục ban đầu với bà P, chính bà là người đã ký tên trực tiếp trên các văn bản giấy tờ giao dịch với Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V. Tuy nhiên, có 01 văn bản đối chiếu công nợ ngày 31/7/2014, do bà mới sinh, bận chăm sóc con nên bà nhờ ông Q đại diện ký tên giùm. Toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến các giao dịch mua bán căn nhà trên, hiện bà không còn giữ bất kỳ giấy tờ nào vì lúc ông Q bỏ nhà đi, đã lấy hết toàn bộ các giấy tờ nhà của bà mang theo. Bà K khẳng định căn nhà số 681/52 đường T, Phường M, quận V là do bà tự mua, không liên quan gì đến công sức đóng góp của ông Q. Chính văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng đã được ông Vũ Huy Q yêu cầu công chứng và được xác lập vào ngày 19/6/2013 một cách công khai, minh bạch, tự nguyện, không bị ép buộc hay đe dọa tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là một chứng cứ không thể chối cãi về điều đó. Và Văn bản thỏa thuận tài sản riêng này chính là cơ sở pháp lý đặc biệt và quan trọng nhất để chứng minh sự thật khách quan của vụ án. Tại Văn bản gửi Tòa án nhân dân quận Gò Vấp số 67/VPCCNTT ngày 19/10/2016 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T cũng đã khẳng định rõ ràng: Hai bên đã thỏa thuận và đã ký vào văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng, đã cam kết: *“Việc thỏa thuận này là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; và không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào...”*. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng giữa ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 6 của Luật Công chứng năm 2006, Khoản 3 Điều 5 của Luật Công chứng 2014, về giá trị pháp lý của văn bản công chứng, thì: *“Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”*.

Bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy văn bản công chứng thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng được công chứng ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T do bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 19/6/2013, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T có chứng nhận Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng giữa ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K, số công chứng 009376 đối với tài sản là nhà và đất tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K đã xuất trình: Hợp đồng mua bán nhà số 625/HĐMBN-HTT giữa Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V với bà Lâm Thanh K ngày 22/8/2008; Biên bản cầm mốc, bàn giao đất số 248 Bis/BBBGĐ-HTT ngày 22/8/2008; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 625/PLBS-HTT ngày 02/12/2008; Chứng nhận số nhà số 15634/CN-UBND do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 01/11/2010; Hóa đơn của Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V với bà Lâm Thanh K; Thông báo nộp thuế gửi cho bà Lâm Thanh K.

Ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K đã ký Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng, theo đó nhà và đất tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của vợ do bà Lâm Thanh K mua bằng tiền riêng, kể cả việc hợp thức hóa xin cấp giấy chứng nhận, xây dựng, sửa chữa sau này (nếu có) cũng sẽ do bà Lâm Thanh K tự hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận, xây dựng, sửa chữa. Bà Lâm Thanh K được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng đối với tài sản nêu trên (kể cả tài sản sau khi xây dựng sau này (nếu có) theo quy định của pháp luật).

Hai bên đã thỏa thuận và đã ký vào Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng, đã cam kết *“việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào...”*. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng giữa ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K là đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Huy Q;

Tuyên hủy giao dịch dân sự “Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng” giữa ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K có số công chứng 009376 lập ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Giải tòa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2016 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với tài sản là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05613 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 15/10/2014) thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lâm Thanh K” ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Vũ Huy Q được quyền liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hóc Môn, Phòng giao dịch An Hội, địa chỉ: 1168 đường T, Phường T, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) đã gửi vào tài khoản phong tỏa số 041.11.0907499.0001 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hóc Môn, Phòng giao dịch An Hội theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2016/QĐ- BPBĐ ngày 24/10/2016 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thanh K phải chịu án phí là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T phải chịu án phí là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng. Hoàn lại cho ông Vũ Huy Q số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng đã tạm nộp án phí theo biên lai thu số AA/2016/0016878 ngày 03/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

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

Ngày 28/02/2017, bà Lâm Thanh K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Ngày 01/3/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp có quyết định kháng nghị số 04/QĐ- KNPT- DS với nội dung như sau: Ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K có ký “Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng” được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận, có số công chứng 009376 ngày 19/6/2013. Về bản chất của văn bản này là phân chia căn nhà số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Q và bà K. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Ngày 29/8/2016 ông Q mới có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng. Như vậy, tính từ ngày 19/6/2013 đến ngày 29/8/2016 thì thời hạn ba năm để ông Q khởi kiện đã hết, nhưng Tòa sơ thẩm không đình chỉ mà vẫn xét xử là không đúng quy định của

pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng đã phân tích.

Tại Bản án phúc thẩm số 504/2017/DS-PT ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thanh K; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; Đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về tiền án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/3/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 55/2018/QĐKNGĐT-VKS-DS về việc kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với nội dung:

Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng giữa ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K vi phạm về thời điểm xác lập, không đảm bảo về mặt nội dung cơ bản của thỏa thuận về chế độ tài sản của vợ chồng theo quy định tại Điều 47, 48 của Luật Hôn nhân và Gia đình nên vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng thời hiệu trong trường hợp này là không chính xác.

Về nội dung: Tại thời điểm xác lập Văn bản thỏa thuận ngày 19/6/2013 thì nhà đất chưa đứng tên bà K. Khi lập hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V với bà K thì Công ty cũng chưa có căn cứ để xác định Công ty có quyền sở hữu đối với căn nhà trên mà chỉ có Quyết định giao đất của Chính phủ là vi phạm Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản. Khi lập Văn bản thỏa thuận tài sản riêng cũng chưa có Biên bản bàn giao nhà giữa Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V với bà K mà chỉ có Biên bản cắm mốc, bàn giao đất nên cũng chưa được coi là xác lập quyền sở hữu nhà, đất cho bà K theo Khoản 5 Điều 93 của Luật Nhà ở như bản án phúc thẩm nhận định. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 504/2017/DSPT ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ về xét xử phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 217/2018/DS-GĐT ngày 31/5/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận Kháng nghị số 55/2018/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/3/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 504/2017/DS-PT ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn

ông Vũ Huy Q với bị đơn bà Lâm Thanh K và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án. Các đương sự không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới.

Luật sư Nguyễn Thanh Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lâm Thanh K trình bày: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì căn nhà số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh có trong thời kỳ hôn nhân của bà K và ông Q nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, bà K và ông Q đã lập Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng, theo đó ông Q xác nhận tài sản nêu trên là tài sản riêng của bà K. Vào thời điểm ký kết, ông Q là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện yêu cầu công chứng và văn bản công chứng thể hiện rõ ý chí chủ quan của người tham gia giao dịch. Cho đến thời điểm này, ông Q cũng không chứng minh được thế nào là vi phạm điều cấm và việc ký văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng đã vi phạm điều cấm nào của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.

Bị đơn bà Lâm Thanh K do ông Phạm Văn T là người đại diện theo ủy quyền đồng ý với lời trình bày của Luật sư và bổ sung ý kiến như sau: Công chứng là chứng về ý chí, hành vi và trên cơ sở hồ sơ của đương sự cung cấp tại Văn phòng Công chứng là hợp lệ thì công chứng mới chứng nhận văn bản thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận văn bản công chứng thỏa thuận tài sản vợ chồng là có giá trị pháp lý.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn ông Vũ Huy Q do bà Vũ Thị Thùy T đại diện theo ủy quyền của trình bày: Nguồn gốc số tiền mua nhà là của ông Vũ Huy Q, bà K cho rằng tiền mua nhà là của bà nhưng không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, tiền mua nhà không phải của bà K nhưng công chứng lại chứng thực nhà và đất tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà K, do bà K mua là không đúng. Khi thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận, ông Q, bà K vẫn chưa có giấy tờ sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-KNPT-DS ngày 01/3/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đối với bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số công chứng 009376 ngày 19/6/2013 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là vô hiệu do vi phạm điều cấm nên thời hiệu đề tuyên bố giao dịch vô hiệu là không bị hạn chế.

Hồ sơ thể hiện, nhà và đất tọa lạc tại số 681/52 đường T, Phường M, quận V có nguồn gốc do bà Bích T bán lại cho bà P, bà P bán lại cho ông Q. Ngày 01/11/2010, Ủy ban nhân dân quận V ra giấy chứng nhận cấp số nhà cho bà K, theo đó căn nhà mang số 682/52 đường T thay thế số cũ là D24 đường T. Ngày 19/6/2013, ông Q, bà K ký Văn bản thỏa thuận tài sản riêng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T. Ngày 11/8/2014, Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V ký Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán với bà K. Ngày 15/10/2014, Ủy ban nhân dân quận V mới cấp Giấy chứng quyền sở hữu nhà cho bà K. Như vậy vào thời điểm công chứng tài sản riêng vợ chồng, bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên việc công chứng nêu trên đã vi phạm điều kiện giao dịch nhà đất theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở.

Theo Hợp đồng mua bán giữa bà P và ông Q thì ông Q là người trực tiếp giao dịch. Ông Q thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, ông Q còn xuất trình Hợp đồng tín dụng thể hiện việc vay mượn giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam với Công ty Thăng L do ông Q làm giám đốc và đến thời điểm ký Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng, Hợp đồng vay này vẫn chưa được thanh toán. Điều đó chứng tỏ việc ký tài sản riêng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguồn gốc nhà và đất tọa lạc tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Trần Thị Bích T mua

của Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V theo Hợp đồng mua bán nhà số 326/HTT ngày 16/8/2004. Đầu năm 2008, bà Trần Thị Bích T bán căn nhà này cho bà Phùng Thị Yến P, hai bên có lập hợp đồng tay. Đến tháng 8/2008 bà P bán lại cho ông Vũ Huy Q theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với giá mua bán là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng và điều chỉnh thay đổi về giá mua bán theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2008 với giá là 4.059.000.000 (Bốn tỷ, không trăm năm mươi chín triệu) đồng kèm điều kiện bên mua chịu mọi chi phí đến khi bên mua có sổ hồng. Cũng trong ngày 22/8/2008, các bên đến Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V, bà Trần Thị Bích T làm thủ tục thanh lý hợp đồng và bà Lâm Thanh K (vợ của ông Vũ Huy Q) ký Hợp đồng mua bán nhà trực tiếp với Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V. Việc mua bán nhà từ bà Bích T qua bà Yến P rồi từ bà Yến P chuyển tiếp qua cho ông Q được bà Bích T và bà Yến P xác nhận thể hiện qua Vi bằng số 2369/2016/VB-TPLQGV ngày 18/8/2016. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q, bà K đều thừa nhận nhà, đất tranh chấp được mua lại từ bà Phùng Thị Yến P. Như vậy, việc mua bán nhà, đất nêu trên được thực hiện qua nhiều lần với hình thức bằng giấy tay và cho đến thời điểm công chứng Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng ngày 19/6/2013 thì ông Q, bà K vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên mà chỉ có Biên bản cắm mốc bàn giao đất ngày 22/8/2008 giữa Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V với bà Lâm Thanh K. Do đó, việc công chứng viên tiến hành công chứng văn bản thỏa thuận tài sản trong trường hợp này là vi phạm về điều kiện của các bên khi tham gia giao dịch về nhà, đất quy định tại Luật Nhà ở và Luật Đất đai.

Mặt khác, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ông Vũ Huy Q và bà Lâm Thanh K chung sống với nhau vào năm 2004, đến tháng 12/2005 mới đăng ký kết hôn. Nhà và đất tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh được ông Q, bà K mua vào năm 2008 là trong thời kỳ hôn nhân. Ông Q thừa nhận tài sản này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của vợ chồng, không phải là tài sản riêng của bà K như trong văn bản công chứng chứng nhận. Xét, về nguồn tiền mua căn nhà này, bà K cho rằng toàn bộ tiền mua nhà là tiền riêng của bà có trước khi kết hôn nhưng lời khai của bà K không được ông Q thừa nhận. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thì nhà, đất tọa lạc tại số 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh không phải được ông Q mua trực tiếp của Công ty Xuất nhập khẩu - Đầu tư và Xây dựng V mà chuyển nhượng lại từ bà P. Bà K không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc mua bán nhà và nguồn tiền dùng để mua nhà, đất này. Trong khi ông Q chứng minh được ông là người trực tiếp giao dịch và là người đứng tên trong giấy tờ mua bán nhà, nguồn tiền mua nhà là do ông tích lũy từ thu nhập hoạt động kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số công chứng 009376 ngày 19/6/2013, công chứng viên đã chứng nhận nội dung: Toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại số 681/52 đường T, Phường M, quận V là tài sản riêng của bà Lâm Thanh K, do bà Lâm Thanh K mua bằng tiền

riêng, ông Q không có bất kỳ đóng góp nào vào tài sản trên... là không phản ánh đúng sự thật khách quan của sự việc. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Luật Công chứng thì: “Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của Hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản...” nhưng Văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng đã chứng nhận nội dung không đúng bản chất sự việc là không đúng quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng: Căn cứ Điều 2 của Nghị quyết số 103/QH-13 quy định thì những vụ án tranh chấp phát sinh trước ngày 01/01/2017 khi giải quyết phải áp dụng những quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đối với những giao dịch dân sự quy định tại Điều 128 (Giao dịch có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm), và Điều 129 (Giao dịch giả tạo) thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Từ sự phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà K về việc hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm bà K phải chịu là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T phải chịu là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng.

Do kháng cáo của bà Lâm Thanh K không được Tòa án chấp nhận nên bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 11 Điều 26, Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 128, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Khoản 1 Điều 29, Khoản 1 Điều 32, Khoản 2 Điều 47; Khoản 1 Điều 48 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thanh K

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Huy Q:

Tuyên hủy giao dịch dân sự “Văn bản thỏa thuận tài sản riêng của vợ chồng” giữa ông Vũ Huy Q với bà Lâm Thanh K có số công chứng 009376

lập ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T là vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Giải tòa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2016/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2016 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với tài sản là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 681/52 (số cũ D24) đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05613 do Ủy ban nhân dân quận V cấp ngày 15/10/2014) thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lâm Thanh K ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Vũ Huy Q được quyền liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hóc Môn, Phòng giao dịch An Hội, địa chỉ: 1168 đường T, Phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh (Nếu có) đã gửi vào tài khoản phong tỏa số 041.11.0907499.0001 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hóc Môn, Phòng giao dịch An Hội theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2016/QĐ- BPBĐ ngày 24/10/2016 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thanh K phải chịu án phí là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T phải chịu án phí là 100.000 (Một trăm ngàn) đồng. Hoàn lại cho ông Vũ Huy Q số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0016878 ngày 03/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thanh K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà K đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0017899 ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Bà K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- Chi cục THADS Quận Gò Vấp;
- TAND Quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

Phạm Hồng Loan