TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 12/2019/DS-GĐT
Ngày 22-5-2019
V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Anh Hào.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Hiền;
Ông Chu Xuân Minh;
Ông Lê Văn Minh;
Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đào Thu Hải Yến, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Thành Dương, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở và hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu", giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thúy L, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 378/4 ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thúy L1, sinh năm 1952; cư trú tại: Số 378/4A ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Tố M, sinh năm 1979; cư trú tại: Chung cư PHA, A11-03, tổ C, ấp S, xã PK, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2016).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Hữu Đ, sinh năm 1945; cư trú tại: 19065 NW 85 CT – Hialeah, Florida 33015, HK;

2. Bà Đỗ Thị Thúy N (NĐT), sinh năm 1950; cư trú tại: 1257 Rosegate Blvd Riviera Beach, Florida 33404, HK;

3. Bà Đỗ Thị Thúy N1, sinh năm 1959; cư trú tại: 5517 Terrace View Court St. Louis, MO 63128, HK.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà N, bà N1: Bà Đỗ Thị Thúy L, sinh năm 1957 (địa chỉ cư trú như trên) là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2016, ngày 18/8/2016, ngày 15/11/2016, ngày 11/6/2016 và ngày 19/11/2016)

4. Ông Đỗ Hữu T, sinh năm 1948; cư trú tại: Số 225 Earlsfield lane Saint Louis MO 63125, HK;

Người đại diện hợp pháp của ông T: Anh Lê Thanh P, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 378/4 ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2016 và ngày 23/01/2017).

5. Ông Nguyễn Ngọc NH, sinh năm 1983; cư trú tại: 391A/21/TK27 THĐ, phường CK, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 47A Nguyễn Văn Đ, phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số S: Bà Phan Thị HP, sinh năm 1980 (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2016).

7. Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 94-96 NQ, phường B, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số H: Bà Nguyễn Thị KT, sinh năm 1978 là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018).

8. Ủy ban nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 474 BTH, phường MB, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận M: Bà Nguyễn Thị TN, sinh năm 1977 là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2016).

9. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 63 LTT, phường BN, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Di Hoàng M1, sinh năm 1982 là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/02/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/10/2016 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thúy L trình bày:

Căn nhà số 378/4 (số cũ 378D), ĐBP, phường M, quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của cụ Đỗ Văn G (chết năm 1990) và cụ Lê Thị H (chết ngày 25/01/2016) theo bằng khoán năm 1975, giấy tờ này đã được Ủy ban nhân dân quận M thu hồi lại khi cấp Giấy chứng nhận mới. Cụ G, cụ H có 06 người con gồm các ông bà: Đỗ Hữu Đ, Đỗ Hữu T, Đỗ Thị Thúy N, Đỗ Thị Thúy L1, Đỗ Thị Thúy N1 và bà (Đỗ Thị Thúy L).

Năm 2008, cụ H và 06 người con có ý định làm giấy chủ quyền căn nhà 378/4 nêu trên, thời điểm này do ông Đ, ông T, bà N, bà L, bà N1 đang định cư tại HK nên gia đình thống nhất để cho cụ H đại diện đứng tên trên Giấy sở hữu nhà, mỗi người con vẫn có quyền được hưởng di sản thừa kế của cụ G. Sự thỏa thuận này được cụ H xác nhận ngày 05/12/2008 có nội dung: "Tài sản nhà đất 378/4 ĐBP, phường M, quận MM là tài sản thuộc sở hữu chung của tôi và các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn G gồm các con Đ, T, L1, N, L, N1. Việc tôi đứng tên chủ sở hữu là đứng tên giùm cho các con, khi nào Nhà nước có chính sách nhà đất mới hoặc các con yêu cầu chia giá trị tài sản tôi sẽ thực hiện việc trả lại tài sản này".

Sau khi thỏa thuận thì ông Đ, bà N1, bà N làm văn bản ủy quyền cho bà L1; tiếp đến bà L1, ông T cùng ký văn bản tặng cho phần thừa kế của ông Đ, ông T, bà N, bà N1, bà L1 trong căn nhà 378/4 cho cụ H; còn phần thừa kế của bà thì bà ủy quyền cho con trai là anh Lê Thanh P để anh P tặng cho cụ H, tuy nhiên do trong Giấy ủy quyền của bà lập không có nội dung anh P được tặng cho phần tài sản của bà nên anh P phải chuyển cách lập Hợp đồng bán cho cụ H phần tài sản của bà trong căn nhà 378/4 với giá 50.000.000 đồng, nhưng thực tế không có việc mua bán giao nhận tiền.

Ngày 10/6/2010, cụ H được Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà 378/4 với diện tích 573m^2. Năm 2012, cụ H ký hợp đồng tặng cho bà L1 một phần căn nhà 378/4, đến ngày 03/12/2012 bà L1 được Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 203,72m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4A. Cụ H tặng cho bà L1 nhà đất các người con khác hoàn toàn không biết, năm 2015 khi bà làm thủ tục nhập khẩu vào nhà số 378/4 thì mới biết sự việc. Ngày 08/10/2015, bà L1 bán một phần căn nhà 378/4A cho ông Nguyễn Ngọc NH. Ngày 11/3/2016, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 124,7m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4B.

Bà Đỗ Thị Thúy L cho rằng, việc tặng cho nhà giữa cụ H với bà L1 là trái pháp luật, bởi căn nhà 378/4 là tài sản chung của cụ H và 06 người con, cụ H chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy tờ nhà. Mặt khác, phần nhà đất tặng cho không đúng ý chí của cụ H, tại tờ trường trình ngày 15/01/2016, cụ H xác nhận chỉ cho bà L1 căn nhà sàn bà L1 đang ở có diện tích nhà 46m^2 trên diện tích 22,6m^2 đất nhưng bà L1 đã lừa dối cụ H ghi diện tích tặng cho là 203,72m^2. Tại di chúc ngày 29/4/2009 của cụ H cũng thể hiện cụ H cho cả 06 người con nên không có việc cụ H tự nguyện cho bà L1 diện tích 203,72m^2. Nay bà yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 lập tại Phòng công chứng số S Thành phố Hồ Chí Minh giữa cụ H và bà L1 là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng ngày 08/10/2015 giữa bà L1 và ông H là vô hiệu; hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 03/12/2012 do Ủy ban nhân dân Q 10 cấp cho bà L1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố HCM cấp cho ông H. Bà không yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ G, cụ H trong vụ án này.

Bị đơn là bà Đỗ Thị Thúy L1 (ủy quyền cho bà Tố M) trình bày:

Bà Đỗ Thị Thúy L1 thừa nhận căn nhà 378/4 ĐBP, phường MM, quận M trước đây thuộc sở hữu của cha mẹ bà L1 là cụ G và cụ H. Bà L1 xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về thủ tục chuyển dịch quyền sở hữu căn nhà nêu trên từ 06 người con sang cho cụ H. Việc cụ H tặng cho bà L1 một phần căn nhà, sau đó bà L1 bán một phần cho ông H là hợp pháp, bởi năm 2008-2009, 05 người con là ông Đ, ông T, bà N, bà L1, bà N1 đã tặng cho cụ H quyền sở hữu của mình trong căn nhà 378/4 ĐBP, riêng bà L thì bán phần sở hữu của mình cho cụ H. Sau đó, cụ H được Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 573m^2.

Năm 2012, cụ H tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 nêu trên với diện tích 203,72m^2. Ngày 03/12/2012, bà L1 được Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và được cấp số nhà mới là 378/4A. Ngày 08/10/2015, bà L1 bán một phần căn nhà 378/4A cho ông H với diện tích 124,7m^2 và ngày 11/3/2016 ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với Giấy xác nhận ngày 05/12/2008 do nguyên đơn cung cấp bà L1 không biết, khi sao chụp tài liệu có trong hồ sơ vụ án bà L1 mới biết. Bà L1 khẳng định không có việc 06 người con cùng thỏa thuận để cụ H đại diện đứng tên hộ trên giấy tờ nhà như nội dung cụ H ghi trong giấy này. Ông Đ, ông T, bà N, bà L1, bà L, bà N1 tặng cho và bán phần sở hữu của mình trong căn nhà 378/4 là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của từng người.

Đối với bản di chúc ngày 29/4/2009 của cụ H lập thì bà L1 có biết. Còn tờ tường trình ngày 15/01/2016 của cụ H do nguyên đơn nộp bà L1 không biết, giả sử tờ tường trình thể hiện đúng ý chí của cụ H thì cũng không có giá trị vì trước đó cụ H đã tự nguyện tặng cho bà L1 và thủ tục tặng cho nhà được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do vậy, bà L1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà giữa cụ H với bà L1 và Hợp đồng mua bán nhà giữa bà L1 với ông H là vô hiệu thì bà L1 cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Bà cũng không yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ G và cụ H trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Đức T (ủy quyền cho anh Lê Thanh P) trình bày: Ông T có cùng ý kiến với bà L, không yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ G, cụ H trong vụ án này.

Ông Nguyễn Ngọc NH trình bày: Ông có mua một phần căn nhà 378/4A ĐBP của bà L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân quận M cấp cho bà L1 ngày 03/12/2012, hai bên ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng có công chứng tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 8.354.900.000 đồng. Ngày 11/3/2016, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 124,7m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4B ĐBP. Việc tranh chấp giữa bà L với bà L1 không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến gì. Ông mua nhà của bà L1 ngay tình, hợp pháp, thực hiện đúng thủ tục nên ông không chấp nhận việc bà L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà L1 là vô hiệu, không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với căn nhà 378/4B ĐBP của ông. Nhà đất này hiện là đất trống thuộc quyền sở hữu riêng của ông.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà L1 và ông là vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Phòng công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Nguyễn Thị KT đại diện) trình bày: Công chứng viên Phòng công chứng số H đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/10/2015 giữa bà L1 với ông H phù hợp với quy định của pháp luật. Phòng công chứng số H không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng số S Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Phan Thị HP đại diện) trình bày: Công chứng viên Phòng công chứng số S đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 giữa cụ H với bà L1 phù hợp với quy định của pháp luật. Phòng công chứng số S không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Nguyễn Thị TN đại diện) trình bày: Ủy ban nhân dân quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 03/12/2012 đối với căn nhà số 378/4A cho bà L1 là có cơ sở và đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Di Hoàng M1 đại diện) trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2016 đối với căn nhà 378/4B ĐBP cho ông H là có cơ sở và đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06/9/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thúy L về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 lập tại Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 18684, giữa bên tặng cho là cụ Lê Thị H và bên được tặng cho là bà Đỗ Thị Thúy L1 là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/10/2015 lập tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279, giữa bên chuyển nhượng là bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc NH là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 00546 ngày 03/12/2012 đối với nhà số 378/4A ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận M cấp, đứng tên bà L1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CS 01045 ngày 11/3/2016 đối với nhà số 378/4B ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đứng tên ông H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2017, bà Đỗ Thị Thúy L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2018/DS-PT ngày 11/4/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thúy L, sửa Bản án sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tuyên bố các hợp đồng dân sự sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 lập tại Phòng công chứng số S, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 18684, giữa bên tặng cho là cụ Lê Thị H và bên được tặng cho là bà Đỗ Thị Thúy L1;

- Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/10/2015 lập tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279, giữa bên chuyển nhượng là bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc NH;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 00546 ngày 03/12/2012 đối với nhà số 378/4A ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân quận M cấp cho bà L1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CS 01045 ngày 11/3/2016 đối với nhà số 378/4B ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H.

Ông H có quyền khởi kiện bà L1 để giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí định giá và án phí.

Ngày 18/6/2018, ông Nguyễn Ngọc NH có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 12/2019/KN-DS ngày 29/3/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2018/DS-PT ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận căn nhà số 378/4 (số cũ 378D), ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của cụ Đỗ Văn G (chết năm 1990) và cụ Lê Thị H (chết ngày 25/01/2016). Năm 2008 bà Đỗ Thị Thúy N1, ông Đỗ Hữu Đ và bà Đỗ Thị Thúy N ủy quyền cho bà Đỗ Thị Thúy L1 lập thủ tục tặng cho phần thừa kế của bà N1, ông Đ và bà N trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho mẹ là cụ Lê Thị H; ngày 02/02/2009, ông Đỗ Hữu T lập Hợp đồng ủy quyền cho bà L1 được quyền cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu của ông T trong căn nhà số 378/4 ĐBP; ngày 07/7/2005, bà Đỗ Thị Thúy L lập Hợp đồng ủy quyền cho anh Lê Thanh P được quyền bán, thế chấp, cho thuê phần nhà thuộc sở hữu của bà L trong căn nhà số 378/4 ĐBP Ngày 06/02/2009, anh P đại diện theo ủy quyền của bà L ký Hợp đồng bán phần nhà thuộc sở hữu của bà L trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho cụ H với giá 50.000.000 đồng. Ngày 06/02/2009, bà L1 (nhân danh cá nhân, đồng thời nhân danh ông Đ, bà N1, bà N, ông T) lập Hợp đồng tặng cho cụ H phần thuộc sở hữu của bà L1, ông Đ, bà N1, bà N, ông T trong căn nhà số 378/4 ĐBP. Do các đồng thừa kế đã làm thủ tục tặng cho và bán phần sở hữu của mình trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho cụ H, nên ngày 10/6/2010 cụ H được Ủy ban nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 378/4 ĐBP, diện tích 573m^2.

[2] Bà Đỗ Thị Thúy L nhân danh cá nhân và là người đại diện cho ông Đ, bà N, bà N1 cho rằng việc năm 2008 và năm 2009 các con của cụ G lập thủ tục tặng cho và mua bán phần thừa kế di sản của cụ G đối với căn nhà số 378/4 ĐBP cho cụ H là nhằm để cụ H đại diện các thừa kế cụ G đi kê khai và đứng tên quyền sở hữu đối với căn nhà nói trên, thật sự không có việc mua bán, tặng cho phần thừa kế cho cụ H; tuy bà L1 không thừa nhận, nhưng lời khai của bà L phù hợp với lời khai của ông Đỗ Hữu Đ và Giấy xác nhận ngày 05/12/2008 của cụ Lê Thị H. Cho nên nhà đất tại số 378/4 ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tuy do cụ H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, nhưng đó là tài sản thuộc sở hữu chung của cụ H và các đồng thừa kế của cụ G.

[3] Ngày 20/7/2012, cụ H lập Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (diện tích 203,72m^2). Nhà đất tại số 378/4 ĐBP, phường MM, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là tài sản thuộc sở hữu chung của cụ H và cụ G; cụ G chết năm 1990, không để lại di chúc, theo Điều 17 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định *"Khi một bên chết trước, nếu cần chia tài sản chung của vợ chồng thì chia đôi. Phần tài sản của người chết được chia theo quy định của pháp luật về thừa kế. Vợ, chồng có quyền thừa kế tài sản của nhau"*. Cho nên ½ nhà đất là phần sở hữu của cụ H và được hưởng 01 kỷ phần thừa kế di sản của cụ G là 1/14 nhà đất, tổng cộng cụ H có quyền sở hữu bằng 4/7 giá trị nhà đất nói trên. Vì vậy nhà số 378/4 ĐBP có diện tích 573m^2, tuy là sở hữu chung của cụ H và các con của cụ, nhưng cụ H chỉ tặng cho bà L1 203,72m^2, xét về số liệu diện tích đất là chưa vượt quá phần sở hữa của cụ H, tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ giá trị 203,72m^2 là bao nhiêu, nếu giá trị đó bằng hoặc ít hơn 4/7 giá trị nhà và đất tại số 378/4 ĐBP thì hợp đồng cụ H tặng cho một phần nhà đất cho bà L1 không vượt quá phần quyền sở hữu của cụ, nên không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa sơ thẩm và phúc thẩm chưa là rõ vấn đề nầy là chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Bà Đỗ Thị Thúy L cho rằng, việc tặng cho nhà giữa cụ H với bà L1 là không đúng ý chí của cụ H, bởi vì : Tại di chúc ngày 29/4/2009 của cụ H cũng thể hiện cụ H cho cả 06 người con và tại tờ trường trình ngày 15/01/2016, cụ H xác nhận chỉ cho bà L1 căn nhà sàn bà L1 đang ở có diện tích nhà 46m^2 trên diện tích 22,6m^2 đất nhưng bà L1 đã lừa dối cụ H ghi diện tích tặng cho là 203,72m^2. Theo hồ sơ thể hiện, ngày 29/4/2009 cụ Lê Thị H có lập di chúc, với nội dung là căn nhà số 378/4 ĐBP dùng để thờ cúng ông bà, cha mẹ, trường hợp buộc phải bán phải được sự đồng ý của 6 người con, tiền bán được sau khi trừ chi phí chia cho 6 người con …. Theo khoản 1 Điều 662 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *''Người lập di chúc có thể sửa đổi, bổ sung, thay thế, huỷ bỏ di chúc vào bất cứ lúc nào''*. Cho nên sau ngày lập di chúc cụ H vẫn có quyền tặng cho phần tài sản của mình cho người khác, không thể căn cứ vào tờ di chúc nói trên để cho rằng hợp đồng tặng cho không đúng ý chí của cụ H. Đối với hợp đồng tặng cho

một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ H và bà L1 được lập tại Phòng Công chứng số S Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/7/2012 có người làm chứng và Công chứng viên đã ký công chứng, ngày 03/12/2012 bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quản lý sử dụng phần nhà đất nói trên, như vậy Hợp đồng tặng cho đó đã hoàn thành từ năm 2012. Theo khoản 1 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định ‘‘*Thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập’’* cho nên ngày 15/01/2016 cụ H lập tờ tường trình cho rằng hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 20/7/2012 bị bà L1 lừa dối và ngày 19/02/2016 bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đó vô hiệu do bị bà L1 lừa dối đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nói trên vô hiệu, nên Tòa án không giải quyết yêu cầu này.

[5] Như vậy, Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ H với bà L1 đối với một phần nhà đất số 378/4 ĐBP ngày 20/7/2012 nếu không có tình tiết nào khác, tài sản cụ Huệ cho bà L1 không lớn hơn 4/7 căn nhà và đất thì không bị vô hiệu, cho nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ H với bà L1 vô hiệu là chưa đủ căn cứ.

[6] Đối với hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và diện tích 124,7m^2 đất ở giữ bà Đỗ Thị Thúy L1 với ông Nguyễn Ngọc NH lập ngày 08/10/2015 đã được công chứng tại Phòng Công chứng số H Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 11/3/2016, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường 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 đối với diện tích đất nêu trên. Hợp đồng này được xác lập đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, giữa bà L1 và ông H không có tranh chấp. Mặc dù ngày 19/02/2016 bà L nộp đơn khởi kiện, nhưng Hợp đồng tặng cho giữa cụ H với bà L1 đối với một phần nhà đất số 378/4 ĐBP chưa đủ căn cứ tuyên bố vô hiệu, cho nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà L1 với ông H vô hiệu là không có căn cứ. Trường hợp này, khi xét xử lại vụ án Tòa án cần rõ giá trị tài sản mà cụ H tặng cho bà L1, nếu việc tặng cho của cụ H không vượt quá phần tài sản thuộc sở hữu của mình thì Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa cụ H với bà L1 không vô hiệu và Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà L1 với ông H cũng không vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2019/KN-DS ngày 29/3/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2018/DS-PT ngày 11/4/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà và Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu" giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thúy L với bị đơn là bà Đỗ Thị Thúy L1 và 09 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN

Tống Anh Hào

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC.