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

Bản án số: 52/2018/DS-PT
Ngày: 11-4-2018
Về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà và hợp đồng mua bán nhà vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 330/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà và hợp đồng mua bán nhà vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2018/QĐPT-DS ngày 5 tháng 01 năm 2018; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thúy L; Địa chỉ cư trú: 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu G, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV HM Tâm thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thúy L1; Địa chỉ cư trú: 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trịnh Tố M; Địa chỉ cư trú: Chung cư PHA, A11-03, tổ 9, ấp 6, xã PK, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/9/2016, có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông NLQ1; Địa chỉ cư trú: 19065 NW 85 CT – Hialeah, Florida 33015, Hoa Kỳ (vắng mặt).

2/ Bà NLQ2 (Nga Đỗ Trần); Địa chỉ cư trú: 1257 Rosegate Blvd Riviera Beach, Florida 33404, Hoa Kỳ (vắng mặt).

3/ Bà NLQ3; Địa chỉ cư trú: 5517 Terrace View Court St. Louis, MO 63128 – Hoa Kỳ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3: Bà Đỗ Thị Thúy L, có lý lịch nêu trên (các 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, có mặt).

4/ Ông NLQ4; Địa chỉ cư trú: 225 Earlsfield lane Saint Louis MO 63125, Hoa Kỳ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông NLQ4: Ông Lê Thanh Ph; Địa chỉ cư trú: 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 16/6/2016 và ngày 23/01/2017, có mặt).

5/ Ông NLQ5; Địa chỉ cư trú: 391A/21/TK 27 THĐ, phường CK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6/ Phòng NLQ6, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: 47A NVĐ, Phường 6, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Hồng Ph1; Địa chỉ cư trú: 47A NVĐ, Phường 6, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08/8/2016, vắng mặt).

7/ Phòng NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: 94-96 NQ, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim Th; Địa chỉ cư trú: 94-96 NQ, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018, có đơn xin xét xử vắng mặt).

8/ Ủy ban NLQ8, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: 474 BTH, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu Ng; Địa chỉ cư trú: 474 Ba Tháng Hai, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 7622 ngày 26/8/2016 và số 7743 ngày 30/8/2016, vắng mặt).

9/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: 63 LTT, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Di Hoàng M1; Địa chỉ cư trú: 11/11 NL, Phường 6, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017, vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thúy L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/02/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/10/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thúy L trình bày:

Căn nhà số 378/4 (số cũ 378D) ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà số 378/4 ĐBP) thuộc sở hữu của ông Đỗ Văn Gi (sinh năm 1917, đã chết ngày 09/4/1990) và vợ là bà Lê Thị H (sinh năm 1921, đã chết ngày 25/01/2016) theo bằng khoán năm 1975, giấy tờ này đã được UBND Quận 10 thu hồi lại khi cấp giấy chứng nhận mới.

Ông Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H có 06 người con chung gồm các ông bà: NLQ1, NLQ2, Đỗ Thị Thúy L1, Đỗ Thị Thúy L và NLQ3. Ngoài ra ông Gi và bà H không có người con riêng hay con nuôi nào khác.

Ông Gi chết năm 1990. Năm 2008, bà H và 06 người con có ý định làm giấy chủ quyền căn nhà số 378/4 ĐBP. Thời điểm năm 2008, do ông NLQ1, ông NLQ4, bà NLQ2, bà L, bà NLQ3 đang định cư ở Hoa Kỳ nên để thuận tiện cho việc làm giấy tờ nhà, gia đình thống nhất để bà H đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, mỗi người con vẫn có quyền về phần tài sản được thừa kế từ di sản của ông Gi. Sự thỏa thuận này đã được bà H xác nhận tại giấy xác nhận ngày 05/12/2008 có nội dung: "Tài sản nhà đất 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10 là tài sản thuộc sở hữu chung của tôi và các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn Gi gồm các con NLQ1, NLQ4, L1, NLQ2, L, NLQ3. 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 đã thỏa thuận, ông NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ2 lần lượt làm văn bản ủy quyền từ nước ngoài về cho bà L1; tiếp đến bà L1 và ông NLQ4 cùng ký văn bản tặng cho phần thừa kế của ông NLQ1, ông NLQ4, bà NLQ2, bà NLQ3, bà L1 trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho bà H. Còn phần thừa kế của bà L trong căn nhà số 378/4 ĐBP thì bà L đã ủy quyền cho con trai là ông Lê Thanh Ph để ông Ph tặng cho bà H, tuy nhiên do trong giấy ủy quyền bà L lập không có nội dung ông Ph được tặng cho phần tài sản của bà L, nên ông Ph phải chuyển cách lập hợp đồng bán cho bà H phần tài sản của bà L trong căn nhà số 378/4 ĐBP, giá trị hợp đồng ghi là 50.000.000 đồng nhưng thực tế không có việc mua bán giao nhận tiền gì cả.

Ngày 10/6/2010, bà H được Ủy ban NLQ8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BB 968244 đối với căn nhà số 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 573m^2.

Năm 2012, bà H ký hợp đồng tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP. Ngày 03/12/2012 bà L1 được Ủy ban NLQ8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 00546 đối với phần nhà có diện tích là 203,72m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4A

ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà số 378/4A ĐBP). Bà H tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP những người con khác hoàn toàn không biết, cho đến năm 2015 khi bà L làm thủ tục nhập khẩu vào nhà số 378/4 ĐBP thì mới biết sự việc.

Ngày 08/10/2015 bà L1 tiếp tục bán một phần căn nhà số 378/4A ĐBP cho ông NLQ5. Ngày 11/3/2016 ông NLQ5 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, số CS 01045 đối với phần nhà có diện tích là 124,7m^2 (thuộc thửa đất số 406 – tờ bản đồ số 7) và được cấp số nhà mới là 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà số 378/4B ĐBP).

Việc tặng cho nhà giữa bà H và bà L là trái pháp luật. Bởi lẽ, căn nhà số 378/4 ĐBP là tài sản chung của bà H và 06 người con là ông NLQ1, ông NLQ4, bà NLQ2, bà L1, bà L và bà NLQ3, bà H chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy tờ nhà nên không có quyền tặng cho. Mặt khác phần nhà tặng cho không đúng ý chí của bà H, thể hiện tại tờ tường trình ngày 15/01/2016, bà H xác nhận chỉ tặng cho bà L1 căn nhà sàn (bà L1 đang ở) có diện tích nhà là 46m^2, diện tích đất là 22,6m^2 nhưng bà L1 đã lừa dối bà H, ghi diện tích phần nhà tặng cho là 203,72m^2. Tại bản di chúc ngày 29/4/2009 do bà H lập cũng đã thể hiện ý chí việc phân chia tài sản của bà H cho cả 06 người con nên không thể có việc bà H tự nguyện cho bà L1 phần nhà đất diện tích 203,72m^2. Do đó, bà L yêu cầu:

1/ Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 lập tại Phòng NLQ6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 18684, giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H và bên được tặng cho là bà Đỗ Thị Thúy L1 là vô hiệu;

2/ 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 NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279, giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thúy L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông NLQ5 là vô hiệu;

3/ 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 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban NLQ8 cấp, đứng tên bà Đỗ Thị Thúy L1;

4/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CS 01045 11/3/2016 đối với nhà số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đứng tên ông NLQ5.

Bà L không yêu cầu chia thừa kế tài sản của Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H để lại trong vụ án này.

Tại bản khai ngày 21/4/2016 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đỗ Thị Thúy L1 và đại diện bị đơn là bà Trịnh Tố M trình bày:

Bà Đỗ Thị Thúy L1 thừa nhận căn nhà số 378/4 (số cũ 378D) ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc sở hữu của cha mẹ bà L1 là ông Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H.

Bà L1 xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H; thủ tục chuyển dịch quyền sở hữu căn nhà số 378/4 ĐBP từ 06 người con cho bà H; việc bà H tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP và việc bà L1 bán một phần nhà số 378/4A ĐBP cho ông NLQ5 là đúng.

Tuy nhiên bà H tặng một phần căn nhà cho bà L1 và bà L1 tiếp tục bán phần căn nhà cho ông NLQ5 là những giao dịch hoàn toàn hợp pháp, ngay tình nên không thể tuyên vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn. Bởi các lẽ sau: Vào năm 2008-2009, 05 người con là ông NLQ1, ông NLQ4, bà NLQ2, bà Đỗ Thị Thúy L1, bà NLQ3 đã tặng cho bà H phần sở hữu của mình trong căn nhà 378/4 ĐBP, riêng bà Đỗ Thị Thúy L thì bán phần sở hữu của mình cho bà H. Sau đó bà H được Ủy ban NLQ8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BB 968244 đối với căn nhà số 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 573m^2.

Năm 2012, bà H tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP, có diện tích 203,72m^2. Ngày 03/12/2012 bà L1 được Ủy ban NLQ8 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với phần nhà có diện tích 203,72m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/10/2015 bà L1 bán một phần căn nhà số 378/4A ĐBP cho ông NLQ5. Ngày 11/3/2016 ông NLQ5 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với phần nhà có diện tích 124,7m^2 và được cấp số nhà mới là 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy xác nhận ngày 05/12/2008 bà H lập do nguyên đơn cung cấp bà L1 không biết, khi sao chụp tài liệu trong hồ sơ vụ án thì bà L1 mới biết. Bà L1 khẳng định không có việc 06 người con cùng thỏa thuận để bà Lê Thị H đại diện đứng tên hộ trên giấy tờ nhà như nội dung bà H ghi trong giấy xác nhận ngày 05/12/2008. Ông NLQ1, ông NLQ4, bà NLQ2, bà L1, bà L và bà NLQ3 tặng cho và bán phần sở hữu của mình trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho bà H là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của từng người lúc đó và mọi giao dịch đã được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đối với bản di chúc ngày 29/4/2009 của bà H lập thì bà L1 có biết, vì mỗi người con đều giữ một bản sao di chúc.

Đối với tờ tường trình ngày 15/01/2016 của bà H do nguyên đơn nộp bà L1 hoàn toàn không biết, giả sử tờ tường trình thể hiện đúng ý chí của bà H thì cũng không có giá trị vì trước đó bà H đã tự nguyện tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP và thủ tục tặng cho nhà được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Do đó, bà L1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Lê Thị H và bà Đỗ Thị Thúy L1 và Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đỗ Thị Thúy L1 và ông NLQ5 là vô hiệu thì bà L1 cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Bà L1 xác định căn số 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do bà L1 quản lý - sử dụng, do mâu thuẫn với bà L nên từ tháng 9/2016 bà L1 đã đi ở nơi khác. Hiện tại căn nhà để trống, không ai ở, bà L1 vẫn là người quản lý căn nhà.

Bà L1 không yêu cầu chia thừa kế tài sản của Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H để lại trong vụ án này.

Tại bản khai ngày 21/4/2016 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ4 có đại diện là ông Lê Thanh Ph trình bày: Ông NLQ4 có cùng ý kiến với bà L đã trình bày như trên. Không có ý kiến gì thêm. Ông NLQ4 không yêu cầu chia thừa kế tài sản của ông Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H để lại trong vụ án này.

Tại các bản khai ngày 07/6/2016, ngày 11/6/2016, ngày 18/7/2016 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ2 có đại diện là bà Đỗ Thị Thúy L trình bày: Ông NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ2 có cùng ý kiến như bà Đỗ Thị Thúy L đã trình bày với tư cách là nguyên đơn. Không có ý kiến gì thêm. Ông NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ2 không yêu cầu chia thừa kế tài sản của Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H để lại trong vụ án này.

Tại bản khai ngày 08/8/2016 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ5 trình bày:

Ông NLQ5 có thỏa thuận mua một phần căn nhà số 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của bà L1 (theo 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 do Ủy ban NLQ8 cấp cho bà Đỗ Thị Thúy L1). Ngày 08/10/2015 hai bên ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, có công chứng tại Phòng NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279. Giá mua bán là 8.354.900.000 đồng.

Ngày 11/3/2016 ông NLQ5 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, số CS 01045 đối với phần nhà có diện tích là 124,7m^2 (thuộc thửa đất số 406 – tờ bản đồ số 7) và được cấp số nhà mới là 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông NLQ5 không biết và không có giao dịch nào với bà L. Tranh chấp giữa bà L, bà L1 không liên quan đến ông NLQ5 nên ông NLQ5 không có ý kiến gì. Ông NLQ5 mua nhà của bà L1 ngay tình, hợp pháp, thực hiện đúng thủ tục, do đó ông NLQ5 không chấp nhận việc bà L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày

08/10/2015 giữa bà L1 và ông NLQ5 là vô hiệu và không chấp nhận 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 căn nhà số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông NLQ5.

Nhà đất tại số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh hiện tại là đất trống thuộc quyền sở hữu riêng của ông NLQ5, do ông NLQ5 quản lý (ông NLQ5 chưa có vợ), không là tài sản bảo đảm cho bất kỳ giao dịch nào.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà L1 và ông NLQ5 là vô hiệu thì ông NLQ5 cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Tại bản khai ngày 27/3/2017, đại diện Phòng NLQ7 là bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày: Công chứng viên Phòng NLQ7 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 bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thúy L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông NLQ5 phù hợp quy định pháp luật. Phòng NLQ7 không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai ngày 09/8/2016, đại diện Phòng NLQ6 là bà Phan Thị Hồng Ph1 trình bày: Công chứng viên Phòng NLQ6 đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012, giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H và bên được tặng cho là bà Đỗ Thị Thúy L1 phù hợp quy định pháp luật. Phòng NLQ6 không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai ngày 29/8/2017, đại diện Ủy ban NLQ8 là bà Nguyễn Thị Thu Ng trình bày: Ủy ban NLQ8 cấp 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 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đỗ Thị Thúy L1 là có cơ sở và đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai ngày 24/7/2017, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là ông Di Hoàng M1 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 khác gắn liền với đất, số CS 01045 ngày 11/3/2016 đối với nhà số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NLQ5 là có cơ sở và đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các vấn đề khác:

Ngày 13/6/2016, Tòa án ra Quyết định khẩn cấp tạm thời số: 51/2016/QĐ-BPKCTT bằng hình thức: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối

với tài sản là nhà - đất tại địa chỉ 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Đỗ Thị Thúy L.

Ngày 28/6/2016, Tòa án ra Quyết định khẩn cấp tạm thời số: 59/2016/QĐ-BPKCTT bằng hình thức: Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp là nhà - đất tại địa chỉ 378/4A ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Đỗ Thị Thúy L.

Các đương sự thống nhất giá trị nhà, đất tại địa chỉ 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/7/2017 là 8.354.900.000 (tám tỷ, ba trăm năm mười bốn triệu, chín trăm ngàn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 153, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, Điều 136, Điều 358, Điều 450, Điều 467, Điều 662 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 132, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự.

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

1.1 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/7/2012 lập tại Phòng NLQ6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 18684, giữa bên tặng cho là bà Lê Thị H và bên được tặng cho là bà Đỗ Thị Thúy L1 là vô hiệu;

1.2 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 NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279, giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thúy L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông NLQ5 là vô hiệu;

1.3. 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 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban NLQ8 cấp, đứng tên bà Đỗ Thị Thúy L1;

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CS 01045 11/3/2016 đối với nhà số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đứng tên ông NLQ5.

2/ Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 109 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2016.

Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 110 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 59/2016/QĐ –BPKCTT ngày 28/6/2016.

Cho bà Đỗ Thị Thúy L được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm là 150.000.0000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) trong tài khoản phong tỏa số 1007926267 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 41-43-45 Pasteur, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Đỗ Thị Thúy L chịu chi phí ủy thác số tiền bà L đã nộp là 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0002739 ngày 23/8/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về chi phí định giá: Bà Đỗ Thị Thúy L1 tự nguyện chịu chi phí định giá số tiền bà L1 đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 153, quyển số 5, ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Về án phí: Bà Đỗ Thị Thúy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 2655 ngày 14/3/2016 và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 31369 ngày 14/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ chí Minh. Bà L đã nộp đủ tiền án phí.

6/ Về quyền kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thúy L, bà Đỗ Thị Thúy L1, ông NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ5 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 15/9/2017, bà Đỗ Thị Thúy L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do kháng cáo mà bà L đưa ra là: Bản án sơ thẩm chưa làm rõ bản chất của sự việc, có nhiều sai sót về hình thức, nội dung. Quyết định của bản án không thấu tình đạt lý, thiếu khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Thúy L không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thúy L1 và ông NLQ5 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người đại diện theo ủy quyền của các cơ quan như Phòng NLQ6, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban NLQ8, Sở Tài nguyên và Môi trường có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến như sau:

Bản thân bà L1 không có chỗ ở ổn định, một mình phải nuôi 02 người con; các anh chị em của bà tuy ở nước ngoài nhưng cũng chỉ là người lao động chân ta, kinh tế không khá giả gì. Do đó họ không thể tặng cho phần tài sản của họ trong căn nhà cho bà H, điều này được thể hiện trong giấy xác nhận ngày 05/12/2008.

Căn nhà số 378/4B ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn Gi, có mặt tiền khoảng 20m, phần tặng ch ocho bà L1 hơn 10m. mặc dù diện tích mà bà H tặng cho bà L nhỏ hơn diện tích còn lại, nhưng nó làm ảnh hưởng đến giá trị của diện tích còn lại, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà Đỗ Thị Thúy L không bổ sung gì thêm sau phần phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thúy L1 không tranh luận.

Ông NLQ5 không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thúy L làm trong hạn luật định và hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung: Xét thấy, các đồng thừa kế của ông Gi đã tặng cho phần tài sản của mình trong khối tài sản chung, cho bà H một cách hợp pháp. Sau khi được cấp giấy chứng nhận sở hữu hợp pháp, bà H tặng cho lại cho bà L1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày thống nhất của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ pháp lý để kết luận: Ông Đỗ Văn Gi (chết năm 1990) và bà Lê Thị H (chết năm 2016) có 06 người con chung

gồm các ông bà NLQ1, NLQ4, NLQ2, Đỗ Thị Thúy L1, Đỗ Thị Thúy L và NLQ3. Ngoài những người này ra, ông Gi và bà H không có người con riêng hay con nuôi nào khác. Lúc sinh thời, ông Gi và bà H có tạo lập được căn nhà số 378/4 (số cũ 378D) ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà số 378/4 ĐBP).

[2] Theo lời trình bày thống nhất của các ông bà NLQ4, NLQ2, NLQ3, NLQ1 và Đỗ Thị Thúy L, thì: Sau khi ông Gi chết (năm 1990), để tiện cho việc bà H lập thủ tục hợp thức hóa, đứng tên giùm căn nhà 378/4 ĐBP, nên vào các năm 2008, 2009 các ông bà này lần lượt làm thủ tục tặng cho phần thừa kế của của mình trong căn nhà số 378/4 ĐBP cho bà H. Phần của bà L thì ủy quyền cho ông Lê Thanh Ph bán cho bà H. Ngày 10/6/2010 bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 378/4 ĐBP, diện tích là 573m^2. Điều này thể hiện ở việc, trước khi được đứng tên sở hữu nhà, ngày 05/12/2008, bà H lập giấy xác nhận với nội dung "…Tài sản nhà đất 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10 là tài sản thuộc sở hữu chung của tôi và các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn Gi gồm các con NLQ1, NLQ4, L1, NLQ2, L, NLQ3. 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…"; đồng thời cũng phù hợp với ý chí của bà H tại di chúc lập tại Phòng Công chứng ngày 29/4/2009, với Tờ tường trình lập ngày 15/01/2016 tại Phòng Công chứng Bến Thành. Do đó, việc bà H tặng cho bà L1 một phần căn nhà số 378/4 ĐBP và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu mang số mới 378/4A ĐBP, với diện tích là 203,72m^2 thì bà L1 bán một phần căn nhà với diện tích 124,7m^2 cho ông NLQ5 là trái pháp luật.

Ngược lại, bà L1 cho rằng, không có việc các ông bà Đức, Tài, Nga, Ngọc, Loan và Liên làm thủ tục tặng cho, bán phần thừa kế của mình cho bà H, để bà H đứng tên giùm. Mà việc tặng cho này là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà H đã tặng cho bà một phần căn nhà 378/4 ĐBP có diện tích 203,7m^2 và bà tiếp tục bán một phần cho ông NLQ5 là đúng pháp luật.

Xét lời trình bày và yêu cầu của các bên, nhận thấy:

Các hợp đồng ủy quyền giữa bà NLQ3 và bà L1 lập ngày 16/8/2008; giữa bà NLQ2 và bà L1; giữa ông NLQ1 và bà L1 lập cùng ngày 18/11/2008; giữa ông NLQ4 và bà L1 lập ngày 02/02/2009, có nội dung các ông bà này ủy quyền cho bà L1 được quyền cho thuê, thế chấp, bán hoặc tặng cho toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu của họ trong căn nhà 378/4 ĐBP cho bà H; hợp đồng ủy quyền giữa bà L và ông Ph lập ngày 07/7/2005, có nội dung ông Ph được quyền bán, thế chấp, cho thuê …(nhưng không ủy quyền tặng cho) phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà L trong căn nhà 378/4 ĐBP và hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày ngày 06/02/2009, giữa ông Ph và bà H là phù hợp với các quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trên cơ sở được ủy quyền, ngày 06/02/2009, bà L1 lập hợp đồng tặng cho bà H phần nhà thuộc quyền sở hữu của những người này trong căn nhà 378/4 ĐBP cũng phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trước khi được các con tặng cho, được bà L ủy quyền cho ông Ph bán phần nhà cho mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, vào ngày 05/12/2008, bà H lập đã tự nguyện lập giấy xác nhận có nội dung "…Tài sản nhà đất 378/4 ĐBP, Phường 11, Quận 10 là tài sản thuộc sở hữu chung của tôi và các đồng thừa kế của ông Đỗ Văn Gi gồm các con NLQ1, NLQ4, L1, NLQ2, L, NLQ3. 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…". Điều này chứng minh rằng, trước khi được tặng cho, trước khi mua phần của của bà L từ ông Ph một cách hợp pháp và trước khi được xác lập quyền sở hữu của mình đối với toàn bộ nhà số 378/4 ĐBP, bà H đã tự xác định việc bà đứng tên sở hữu căn nhà này là đứng tên giùm cho các con. Giấy xác nhận của bà H được nguyên đơn cung cấp và bị đơn không phản đối, không yêu cầu giám định nên nó được công nhận là chứng cứ và có giá trị chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện theo quy định tại khoản Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, quyền của bà H là được nhận tài sản được tặng cho và nghĩa vụ của bà H là phải thực hiện trả lại tài sản khi bên tặng cho có yêu cầu. Bản án sơ thẩm nhận định rằng, giấy xác nhận ngày 05/12/2008 được lập sau thời điểm các đồng thừa kế đã ủy quyền cho bà L1 và bà L1 đã tặng cho phần nhà thuộc sở hữu của các đồng thừa kế cho bà H và sau thời điểm ông Ph bán phần nhà thuộc sở hữu của bà L cho bà H, nên cho rằng giấy xác nhận này không có giá trị chứng minh việc bà H đứng tên nhà giùm cho các đồng thừa kế là có sai lầm trong áp dụng pháp luật. Bởi vì, nếu bà H không có giấy xác nhận ngày 05/12/2008, với nội dung đứng tên giùm, thì các người con của bà H sẽ không tặng cho phần tài sản của họ cho bà H. Nhất là đối với trường hợp bà L1, là người có nhu cầu về nhà ở và thực tế là đang ở trong một phần của căn nhà, tại sao bà L1 lại tự nguyện tặng cho phần tài sản của mình cho bà H, để rồi sau đó bà H tặng cho lại cho bà L1 phần tài sản lớn hơn.

Tại mục 3, mục 4 Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ở số 1491 lập ngày 06/02/2009 giữa ông Lê Thanh Ph (đại diện cho bà L) và bà Lê Thị H với giá 50.000.000 đồng và có ghi rõ về phương thức thanh toán như sau: "Số tiền nêu trên, bên B sẽ giao cho bên A sau khi hoàn tất thủ tục mua bán tại Phòng Công chứng. Bên B giao và bên A nhận đủ số tiền mua bán căn nhà nêu trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do 2 bên tự thực hiện và chịu trách nhiệ trước pháp luật". Xét thấy, giá mua bán mà 2 bên thỏa thuận là không đúng với giá trị thật của căn nhà và lời chứng nêu trên của Công chứng viên không thể hiện việc bên B (bà H) đã giao tiền mua nhà cho bên A (ông Ph). Do đó, việc bà L, ông Ph cho rằng việc mua bán nhà chỉ là hình thức nhằm để cho bà H đứng tên căn nhà giùm cho các đồng thừa kế.

Mặt khác, sau khi được các con ủy quyền cho bà L1, để bà L1 tặng cho bà H, sau khi được ông Ph đại diện cho bà L bán phần nhà của bà L cho bà H và trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu toàn bộ căn nhà 378/4 ĐBP (ngày 10/6/2010), vào ngày 29/4/2009, bà H đã lập di chúc hợp pháp, thể hiện ý chí chia đều căn nhà này cho các con. Mặc dù theo quy định của pháp luật, thì

người để lại di chúc có quyền thay đổi, bổ sung di chúc nhằm định đoạt di sản của mình, nhưng thông qua di chúc ngày 29/4/2009 và giấy xác nhận ngày 05/12/2008, đã thể hiện rõ ý chí của bà H, việc bà đứng tên sở hữu căn nhà số 378/4 ĐBP là chỉ đứng tên giùm các con, trong đó có phần của bà và khi bà chết, tài sản này sẽ được chia đều cho các con, không có ý định tặng riêng cho bà L1.

Đồng thời, tại Tờ trường trình lập ngày 15/01/2016 có thể hiện nội dung: Bà H xác nhận chỉ tặng cho bà L1 căn nhà sàn (bà L1 đang ở) có diện tích nhà là 46 m^2, diện tích đất là 22,6 m^2 nhưng bà L1 đã lừa dối bà H, ghi diện tích phần nhà tặng cho là 203,72 m^2. Mặc tờ tường trình này được lập sau thời điểm bà H tặng cho phần nhà cho bà L1, nhưng nó phù hợp với ý chí của bà H thể hiện tại giấy xác nhận lập ngày 05/12/2008, với bản di chúc lập ngày 29/4/2009, phù hợp với tính logic của bản chất sự việc, một lần nữa thể hiện việc bà H đứng tên sở hữu căn nhà số 378/4 ĐBP là chỉ đứng tên giùm các con, trong đó có phần của bà và bà L1 và việc bà H tặng cho một phần căn nhà này cho bà L1 không xuất phát từ sự tự nguyện.

Căn nhà số 378/4 ĐBP là tài sản chung theo phần của bà H và các đồng thừa kế. Mặc dù bà H tặng cho bà L1 203,72 m^2 là chưa hết phần của bà H. Tuy nhiên, phần tặng cho nằm phía ngoài, có hẻm rộng hơn, có mặt tiền lớn là làm ảnh hưởng đến giá trị còn lại của căn nhà, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bà L1 là một trong các đồng thừa kế của ông Gi, hơn ai hết bà L1 biết rõ rằng việc bà H đứng tên sở hữu nhà 378/4 ĐBP chỉ là đứng tên giùm cho các đồng thừa kế, trong đó có cả phần của bà H và bà L1. Việc bà H tặng cho bà L1 một phần căn nhà nhưng làm ảnh hưởng đến giá trị còn lại của căn nhà, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác. Do đó, việc tặng cho này là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các giao dịch dân sự này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, do lỗi của cả bà H và bà L1.

Ông NLQ5 mua một phần căn nhà số 378/4 ĐBP từ bà L1 vào ngày 08/10/2015, vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Do đó khi có tranh chấp xảy ra thì phải được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Tại Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì chỉ có hai trường hợp bảo vệ người thứ ba chiếm hữu ngay tình: một là nhận được tài sản thông qua bán đấu giá; hai là giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa.

Xét thấy, ông NLQ5 là người nhận chuyển nhượng một phần căn nhà từ bà L1 một cách ngay tình, hợp pháp và đã đứng tên đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. Nhưng do việc tặng cho giữa bà H và bà L1 là vô hiệu nên việc bà L1 bán một phần căn nhà cho ông NLQ5, với diện tích 124,7 m^2 cũng bị vô hiệu. Trường hợp của ông NLQ5 không thuộc một trong hai

trường hợp mà điều luật nêu trên bảo vệ. Lẽ ra, nhằm giải quyết triệt để các vấn đề trong vụ án này, thì cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà L1 và ông NLQ5. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông NLQ5 và bà L1 đều xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả. Do đó, ông NLQ5 được quyền khởi kiện bà L1 để giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/10/2015 bằng một vụ kiện riêng khi có yêu cầu.

Các đương sự không yêu cầu chia thừa kế tài sản của ông Đỗ Văn Gi và bà Lê Thị H để lại trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Yêu cầu của bị đơn, yêu cầu của ông NLQ5 cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm.

Cần hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 51/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2016 và Quyết định khẩn cấp tạm thời số 59/2016/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà L được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm là 150.000.0000 đồng trong tài khoản phong tỏa số 1007926267 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Về chi phí ủy thác tư pháp: Số tiền là 150.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002739 ngày 23/8/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh do bà L chịu.

Về chi phí định giá: số tiền là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 153, quyển số 5, ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do bà L1 tự nguyện chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thúy L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1174/2017/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thúy L.

1.1/ 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 NLQ6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 18684, giữa bên tặng cho là bà 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 NLQ7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22279, giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thúy L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông NLQ5.

1.2/ 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 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban NLQ8 cấp cho bà Đỗ Thị Thúy L1.

1.3/ 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 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông NLQ5.

2/ Ông NLQ5 có quyền khởi kiện bà Đỗ Thị Thúy L1 để giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu khi có yêu cầu.

3/ Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 51/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2016 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 59/2016/QĐ-BPKCTT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị Thúy L được nhận lại toàn bộ số tiền bảo đảm là 150.000.0000 (một trăm năm mươi triệu) đồng trong tài khoản phong tỏa số 1007926267 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ: 41-43-45 Pasteur, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Đỗ Thị Thúy L1 phải thanh toán cho bà L 150.000 (một trăm năm mươi ngàn) đồng.

5/ Về chi phí định giá: Bà Đỗ Thị Thúy L1 tự nguyện chịu chi phí định giá số tiền bà L1 đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 153, quyển số 5, ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Thúy L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thúy L 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 2655 ngày 14/3/2016 và 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 31369 ngày 14/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ chí Minh.

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thúy L 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 47728 ngày 21/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Võ Văn Khoa

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- NĐ(1)
- BĐ (2)
- NLQ(1)
- Lưu(3), 15b (Án39).