

Bản án số: 841/2017/DS-PT

Ngày: 15/9/2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền; Hợp đồng vay tài sản;
Đòi nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 746/2016/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng vay tài sản; Đòi nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 288/2016/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1865/2017/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Nhà x, kp y, phường TP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 48 NH, phường PL A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Văn Ú, sinh năm 1980

Địa chỉ: HTP, khu phố 5, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Bùi Ngọc C, sinh năm 1966

Địa chỉ: TTT, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Diệp Minh H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: P, TXS, phường TTT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Đỗ Anh T, sinh năm 1965

Địa chỉ: LHP, Phường 17, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Anh T: Ông Trần Quang T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: TTT, phường BT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1983

Địa chỉ: xóm HK, Phường 2, thị xã SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3- Ông Huỳnh Văn K, sinh năm 1958 (Có đơn xin vắng mặt)

4- Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1960 (Có đơn xin vắng mặt)

5- Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt)

6- Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt)

7- Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt)

8- Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1974 (Có đơn xin vắng mặt)

9- Ông Huỳnh Văn Ú, sinh năm 1980

10- Bà Huỳnh Thị Ngọc P, sinh năm 1989 (Có đơn xin vắng mặt)

11- Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt)

12- Ông Huỳnh Xuân T, sinh năm 1962 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: HTP, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

13- Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 97 Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

14- Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 361 Đặng Nguyên Cẩn, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 7: Ông Hoàng Sỹ Q, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Chung cư LTK, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

15- Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 7, đường Tân Phú, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng:

1/ Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1982

Địa chỉ: ĐBP, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lê Ngọc X, sinh năm 1957

Địa chỉ: B Paster, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/6/2014, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T, ông Huỳnh Văn Ú trình bày:

Nguyên đơn là bà Huỳnh Thị M biết bị đơn là ông Bùi Ngọc C làm dịch vụ vay tiền ngân hàng, bà M có nhu cầu vay 200.000.000 đồng, phí dịch vụ 8%, lãi suất ngân hàng 1,1%/tháng, ông C yêu cầu làm hợp đồng ủy quyền để đi vay. Ngày 08/01/2009, ông C cho bà vay 100.000.000 đồng và cùng ngày tại Phòng công chứng số 7 bà M làm hợp đồng ủy quyền số 0366, nội dung: Bà M ủy quyền cho ông Bùi Ngọc C được nhân danh bà thực hiện: quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bán, tặng cho đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với điều kiện bên ông C được lập văn bản, ký tên trên các giấy tờ liên quan và thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Sau khi được ủy quyền, ngày 12/01/2009 cũng tại Phòng Công chứng số 7, ông C làm Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0570/HĐTCN với nội dung tặng cho toàn bộ căn nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T là không đúng nguyện vọng, lợi ích của bà M. Ông T đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận vào ngày 02/02/2009. Ngày 02/8/2010, ông T ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 021923 cho ông Đỗ Anh T tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Anh T đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận vào ngày 28/01/2011.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2009 nguyên đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009 tại Phòng công chứng số 7 được ký kết giữa bà M và ông C; Bà M trả lại ông C 100.000.000 đồng, đồng thời ông C trả lại bản chính giấy tờ nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/6/2014 và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009 tại Phòng công chứng số 7 được ký kết giữa bà M và ông C;

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 0570/HĐ-TCN ngày 12/01/2009 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Bùi Ngọc C với ông Nguyễn Anh T;

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số 021923 ngày 02/8/2010 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Anh T với ông Đỗ Anh T;

- Bà M trả lại ông C 180.000.000 đồng và lãi 1,1% tính đến thời điểm 23/11/2009;

- Rút yêu cầu ông C trả lại bản chính giấy tờ nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Ngọc C trình bày:

Ông C mua nhà của bà M giá 2.200.000.000 đồng. Lần đầu đưa bà M 1.000.000.000 đồng, lần 2 đưa 1.200.000.000 đồng, ông C nói bà M làm hợp đồng ủy quyền bà M đồng ý nhưng khi nói bà M giao nhà thì bà không giao. Ông không đồng ý yêu cầu của bà M.

Tại các bản tự khai, tường trình, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T trình bày:

Năm 2008 ông có nhu cầu mua nhà, qua môi giới mới biết ông C, ông C cho biết việc ông đã mua nhà của bà M và muốn bán lại với giá 2.400.000.000 đồng. Khi mua ông có được xem giấy tờ nhà và thắc mắc sao nhà không đứng tên ông C thì được ông C giải thích để tên bà M để tránh thuế thu nhập cá nhân. Ông có xuống xem nhà, ông C có nói với bà M về việc bán nhà và bà M đồng ý. Ông đã thanh toán tiền cho ông C 1.400.000.000 đồng (giấy tờ bị thất lạc), sau đó vay ngân hàng và thế chấp nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để vay 1.200.000.000 đồng trả cho ông C. Trước yêu cầu của bà M ông không đồng ý vì nhà ông mua hoàn toàn hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Anh T có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Tiến D xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 02/8/2010 ông Đỗ Anh T có mua căn nhà số 1248/36 khu phố 5, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Anh T với giá 1.800.000.000 đồng, thời hạn giao nhà là 03 tháng sau khi ký hợp đồng. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhà và giao tiền. Do có nhu cầu sử dụng nhà nên ông Đỗ Anh T đến nhà đã mua để dọn dẹp thì phát hiện bà M đang chiếm giữ căn nhà này để ở. Mặc dù ông Đỗ Anh T đã yêu cầu bà M dọn đồ đạc đi và trả lại nhà cho ông nhưng bà M không đồng ý. Đại diện ông Đỗ Anh T ông yêu cầu bà M trả lại nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bên bà M chấp nhận mua lại căn nhà này thì ông T sẽ chuyển nhượng lại với giá thỏa thuận.

Tại các bản tự khai, văn bản ghi ý kiến các ông bà Huỳnh Văn K, Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Văn D, Huỳnh Tấn T, Huỳnh Thị P, Huỳnh Văn Ú, Huỳnh Xuân T trình bày: Các ông bà là con bà M ông B, nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà do ba mẹ tạo dựng các ông bà chỉ ở không sửa chữa, nay ông bà để bà M toàn quyền quyết định. Việc làm thủ tục phân chia di sản thừa kế có thiếu tên một số anh em nhưng các ông bà không yêu cầu tòa án xem xét.

Tại các bản tự khai, văn bản ghi ý kiến bà Huỳnh Thị Ngọc P, ông Huỳnh Tấn H, trình bày:

Các ông bà là cháu bà M ông B, nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ông bà chỉ ở không sửa chữa, nay ông bà không có ý kiến gì.

Tại các bản tự khai, văn bản ghi ý kiến Huỳnh Văn T trình bày: Ông là con bà M ông B, nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà do ba mẹ tạo dựng, khi về ở ông có bỏ tiền ra sửa chữa nhỏ là bắc sà gồ để ván ép lên làm gác nhưng không yêu cầu tòa án xem xét, nay ông để bà M toàn quyền quyết định. Việc làm thủ tục phân chia di sản thừa kế có thiếu tên một số anh em nhưng ông không yêu cầu tòa án xem xét.

Tại Công văn số 0383/CC7 ngày 24/7/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009 ký kết giữa bà M và ông C thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, theo yêu cầu và giấy tờ các bên xuất trình.

Tại Công văn số 107/CC1 ngày 23/7/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 02/8/2010 ông T đề nghị Phòng Công chứng số 1 chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của pháp luật, đối chiếu hồ sơ thấy đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý và giải quyết hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh không bị ngăn chặn.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Đào Gia V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có cập nhật đăng bộ cho ông Nguyễn Anh T và sau này là ông Đỗ Anh T đối với căn nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, về thủ tục hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/9/2011 và tại phiên tòa người làm chứng ông Lê Ngọc X trình bày:

Ngày 08/01/2009 bà M vay của ông C 100.000.000 đồng với điều kiện bà phải làm giấy ủy quyền cho ông C vay tiền ở ngân hàng, nếu vay được ông C sẽ trả giấy tờ nhà cho bà M còn bà M trả tiền cho ông C. Hợp đồng vay tiền do ông C soạn sẵn mẫu, chính ông là người viết vào theo hướng dẫn của ông C. Bà M có nhận của ông C 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 23/02/2010 ông Đỗ Văn T trình bày:

Ông và ông C là bạn, ông là người có mặt tại Phòng Công chứng số 7 khi ông C và bà M làm hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009, ông có đọc cho bà M nghe hiểu rõ và ký tên lẫn tay trước mặt công chứng viên và ông. Sau khi làm ủy quyền xong ông C có đưa cho bà M 1.000.000.000 đồng, sau đó khoảng 1 tháng bà M đưa toàn bộ hồ sơ nhà cho ông C và ông C đưa thêm cho bà M 1.200.000.000 đồng. Chính ông là người trực tiếp thấy ông C đưa bà M hai lần tiền như trên, lúc đưa tiền không có giấy tờ hoặc biên nhận. Ông C mua nhà của bà M nhưng làm hợp đồng ủy quyền vì sợ phải đóng thuế hai lần và bà M đồng ý.

Bản án sơ thẩm số 288/2016/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận 7 quyết định:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a, Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1,2 Điều 227, 244 Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 121, 122, 129, 132, 137, 198, 581, 471, 474, khoản 2 Điều 305, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 91, 93 Luật nhà ở năm 2005

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

Về hình thức: Xử vắng mặt ông Bùi Ngọc C là bị đơn có ông Diệp Minh H đại diện, ông Huỳnh Văn K, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị Ngọc P, ông Huỳnh Tấn H, Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Về nội dung:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Huỳnh Thị M.

Tuyên hủy các giao dịch:

- Hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009 tại Phòng công chứng số 7 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị M và ông Bùi Ngọc C.

- Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 0570/HĐ-TCN ngày 12/01/2009 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Huỳnh Thị M do ông Bùi Ngọc C đại diện theo ủy quyền với ông Nguyễn Anh T.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số 021923 ngày 02/8/2010 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa ông Nguyễn Anh T với ông Đỗ Anh T.

Ghi nhận bà Huỳnh Thị M tự nguyện trả lại ông Bùi Ngọc C số tiền 201.120.000 đồng (Hai trăm lẻ một triệu một trăm hai mươi ngàn đồng) bao gồm tiền gốc 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), tiền lãi tính từ thời điểm 08/01/2009 đến 23/11/2009 là 21.120.000 đồng (Hai mươi một triệu một trăm hai mươi ngàn đồng), tất cả trả làm một lần trong hạn 01 (Một) năm kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà M chậm thi hành khoản tiền trên thì bà M phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Sau khi bà M trả tiền xong cho ông C, Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật hủy phần cấp nhật đăng bộ tặng cho nhà đất tên ông Nguyễn Anh T ngày 02/02/2009 và hủy phần cấp nhật đăng bộ chuyển nhượng nhà đất tên ông Đỗ Anh T ngày 28/01/2011 và cập nhật đăng bộ lại chủ sở hữu nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Thị M.

- Đình chỉ giải quyết vụ án một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị M về việc yêu cầu ông Bùi Ngọc C trả lại bản chính giấy tờ nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đỗ Anh T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ trả nhà 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Ngọc C có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng)

- Ông Nguyễn Anh T có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng)

- Ông Đỗ Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu số 00787 ngày 18/10/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông T 32.800.000 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng)

- Bà M có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.056.000 đồng (Mười triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu số 021073 ngày 23/11/2009 và biên lai thu số 09441 ngày 08/7/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho bà M 17.944.000 đồng.

- Lệ phí đăng báo, truyền thanh, truyền hình, xem xét thẩm định và định giá ông D đại diện ông T, ông Ú tự chịu theo các hóa đơn đã đóng.

Ngoài ra, quyết định của Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Ngày 30/11/2016, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Ú có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, với cùng nội dung yêu cầu: Ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc ông Đỗ Anh T không được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn căn nhà ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông T phải giao bản chính các giấy tờ về quyền sở hữu căn nhà cho Ủy ban nhân dân Quận 7. Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 7 hủy phần cập nhật trên giấy cho ông Nguyễn Anh T, ông Đỗ Anh T. Đăng bộ lại quyền sở hữu cho bà Huỳnh Thị M, không phụ thuộc vào việc bà M trả tiền cho ông C. Đề nghị giảm 50% án phí sơ thẩm cho bà M vì có khó khăn về kinh tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà M và ông Ú bổ sung yêu cầu kháng cáo, nội dung: Hiện nay người đứng tên Giấy chứng nhận là ông Phạm Thế H và bà Đỗ Thị Kim Q, đề nghị hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu đối với ông H và bà Q đồng thời đăng bộ lại cho bà Huỳnh Thị M.

Ngày 24/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do bản án sơ thẩm không bảo vệ quyền lợi của ông là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Bổ sung yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông H và bà Q trong giấy chứng nhận đồng thời cập nhật quyền sở hữu cho bà Huỳnh Thị M.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Do phát sinh tình tiết mới là tài sản có tranh chấp trong vụ án hiện nay do ông Phạm Thế H và bà Đỗ Thị Kim Q đứng tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận, vấn đề này chưa được xem xét giải quyết theo trình tự sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung giải quyết được. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để hủy bản án sơ thẩm, giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn nhà ở, đất ở số 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Văn B (chết 2001) đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 10/8/2004. Đến ngày 10/6/2008, tài sản nhà đất này được cập nhật trên giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị M đứng tên, do đăng bộ theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 015075 được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19 và 25/5/2007.

[2] Theo tài liệu thu thập có tại hồ sơ, thể hiện: Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009, có công chứng tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị M và ông Bùi Ngọc C, ông C đã ký hợp đồng tặng cho tài sản trên cho ông Nguyễn Anh T. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 02/02/2009. Đến ngày 02/8/2010, ông Nguyễn Anh T ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà đất này cho ông Đỗ Anh T, ông Đỗ Anh T được cập nhật đứng tên giấy chứng nhận vào ngày 28/01/2011.

[3] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị M khởi kiện, cho rằng giao dịch giữa bà với ông Bùi Ngọc C thực chất chỉ là quan hệ vay tài sản. Bà M yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền số 0366 ngày 08/01/2009 tại Phòng công chứng số 7 được ký kết giữa bà M và ông C; Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 0570/HĐ-TCN ngày 12/01/2009 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa ông Bùi Ngọc C với ông Nguyễn Anh T; Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số 021923 ngày 02/8/2010 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Anh T với ông Đỗ Anh T; Bà M sẽ trả lại cho ông C tiền vay và lãi theo quy định.

[4] Tài sản là nhà ở, đất ở tại số 1248/36 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là đối tượng giao dịch có tranh chấp tại vụ án. Theo Văn bản cung cấp số 595/CNQ7-ĐK ngày 11/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản này hiện nay do ông Phạm Thế H và bà Đỗ Thị Kim Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, tài sản có tranh chấp không còn đứng tên ông Đỗ Anh T mà do ông H và bà Q đứng tên chủ sở hữu. Cần phải đưa những người này tham gia tố tụng trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn cũng bổ sung yêu cầu hủy phần cập nhật đứng tên ông H và bà Q trong giấy chứng nhận. Đây là vấn đề mới phát sinh, chưa được xem xét giải quyết theo thủ tục sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung giải quyết được tại giai đoạn phúc thẩm, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, vì vậy

cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm, trường hợp này cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc bản án bị hủy.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên những nội dung yêu cầu trong đơn kháng cáo của các đương sự sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật khi giải quyết lại sơ thẩm.

[6] Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy Bản án sơ thẩm số 288/2016/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận 7. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn Ú, ông Đỗ Anh T mỗi người 200.000 đồng (Theo Biên lai thu số AA/2012/07241 ngày 02/12/2016, số AA/2012/07247 ngày 06/12/2016, số AA/2012/07214 ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Đức Toàn

Trần Thị Kim Quy

Phạm Hồng Giảng

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- TAND Quận 7;
- THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

Phạm Hồng Giảng