

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

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

Bản án số: 540/2018/DSPT

Ngày: 30/5/2018

V/v Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, hủy di chúc, liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

**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: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/DSPT ngày 15 tháng 03 năm 2018 về việc: Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, hủy di chúc, liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1646/2018/QĐ-PT ngày 11/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3296/2018/QĐ-PT ngày 10/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Đoàn T**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số 511, đường Đ, Phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền có ông: Châu Hậu T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 268 đường L, Phường B, Quận S, TP. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có bà: Lê Thị Kim L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV H và Cộng sự, thuộc Đoàn luật Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lý Lệ Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 42, đường Đ, Phường H, Quận S, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền có bà: Nguyễn Hồng T, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 297/3B, đường G, Phường H, Quận S, TP. Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Khương B, sinh năm 1965;

2. Bà Lý Lệ H, sinh năm 1962; (có mặt).

3. Ông Lâm Anh L, sinh năm 1968

4. Ông Lâm Chí M, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số 42, đường Đ, Phường H, Quận S, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Khương B, ông Lâm Anh L, ông Lâm Chí M là bà Lý Lệ H, sinh năm 1962. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Lý Lệ H có bà: Dương Thị T – Luật sư của Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 42, đường Đ, Phường H, Quận S, TP. Hồ Chí Minh

5. Bà Lâm A, sinh năm 1967 (vắng mặt).

6. Em Lâm Xuân H, sinh năm 2000(Đại diện theo pháp luật bà Lâm A)

7. Em Lâm Bội N, sinh năm 2000 (Đại diện theo pháp luật ông Lâm Khang B)

8. Bà Lý H, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 184/9 đường S, phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Lâm Quốc A, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: A4/146 xã B, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Trụ sở: Số 107 đường L, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

11. Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: đường P, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị P (có mặt).

12. Văn phòng Công chứng G.

Địa chỉ: Số 136 đường B, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn D (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn do ông Châu Hậu T đại diện trình bày:

Nguyên vào ngày 08/7/2014, bà Huỳnh Đoan T ký hợp đồng mua bán nhà với bà Lý Lệ Q đối với căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Q đứng tên sở hữu. Hợp đồng trên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng G, số công chứng: 015194, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014. Theo hợp đồng, giá mua bán căn nhà là 2.500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là làm 01 lần sau khi hoàn tất thủ tục công chứng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Huỳnh Đoan T đã giao đủ tiền cho bà Lý Lệ Q. Ngày 12/7/2014, bà Huỳnh Đoan T đã nộp thuế trước bạ và đến ngày 29/8/2014 đã được đăng ký quyền sở hữu sang tên căn nhà nêu trên cho bà Huỳnh Đoan T.

Sau khi đã hoàn tất việc mua bán, bà Lý Lệ Q xin ở lại căn nhà trên 01 tháng để tìm chỗ di dời. Hết thời hạn 01 tháng, bà Huỳnh Đoan T đến nhận nhà thì trong nhà còn có ông Lâm Anh L, bà Lâm A và bà Lý Lệ H đang sinh sống tại đây và các ông, bà này không đồng ý giao nhà. Việc bà Lý Lệ H, ông Lâm Anh L, bà Lâm A không giao nhà đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của bà T nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lý Lệ Q, ông Lâm Anh L, bà Lâm A, bà Lý Lệ H và các thành viên khác đang sinh sống tại căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bàn giao căn nhà cho bà theo đúng hợp đồng mua bán. Ngoài ra, trước và tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu bà Lý Lệ H và những người đang cư trú trong căn nhà phải bồi thường thiệt hại là tiền bà T phải thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng, tính từ ngày thỏa thuận trong hợp đồng phải giao nhà cho đến khi bàn giao nhà cho phía nguyên đơn.

Bị đơn – bà Lý Lệ Q có bà Nguyễn Hồng T đại diện trình bày:

Bà xác nhận những lời trình bày của phía nguyên đơn về nội dung là đúng. Nguyên vào ngày 08/7/2014, bà Q có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Huỳnh Đoan T đối với căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T đứng tên sở hữu. Hợp đồng trên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng G, số công chứng: 015194, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014. Theo hợp đồng, giá mua bán căn nhà là 2.500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là làm 01 lần sau khi hoàn tất thủ tục công chứng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã giao đủ tiền cho bà Q. Ngày 12/7/2014, bà T đã nộp thuế trước bạ và đến ngày 29/8/2014 đã được đăng ký quyền sở hữu sang tên căn nhà nêu trên cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bàn giao căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S thì bà Q hoàn toàn đồng ý. Thực tế bà Q đã dọn ra khỏi căn nhà này. Tuy nhiên, trong nhà còn có bà Lý Lệ H (chị ruột của bà Q), bà Lâm A cùng một số người khác đang ở và không đồng ý dọn đi.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan đến yêu cầu hủy di chúc được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực ngày 26/4/2002, số chứng thực 002, quyền số 01 TP/CC-SCT/DCTC; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà T và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 ngày 26/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Lý Lệ Q đứng tên sở hữu (nội dung thay đổi cập nhật ngày 29/8/2014 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Đoàn T) thì đề nghị tách thành một vụ kiện dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lâm Khương B, ông Lâm Anh L, ông Lâm Chí M, bà lý lệ H do bà Lý Lệ H đại diện trình bày:

Ngày 24/11/1982, sau khi bán căn nhà 159B đường T, Phường B, Quận S mẹ bà là bà Lâm Lên S có mua căn nhà số 183/26 đường G, Phường H, Quận S (nay là số 42 đường Đ, Phường H, Quận S) theo giấy phép mua bán nhà cửa số 306/GP-UB ngày 24/11/1982 của Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, các anh chị em bà đã chuyển về sống cùng mẹ từ khi mua căn nhà cho đến nay, nên căn nhà này là di sản của cha mẹ bà để lại.

Cha mẹ bà có 6 người con, gồm:

- 1/ Bà Lý H, sinh năm: 1964;
- 2/ Ông Lâm Anh L, sinh năm: 1968;
- 3/ Bà Lâm A, sinh năm 1967;
- 4/ Bà Lý Lệ H, sinh năm: 1962;
- 5/ Ông Lâm Quốc A, sinh năm: 1971;
- 6/ Bà Lý Lệ Q, sinh năm: 1975;

Năm 2014, khi giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân Quận S thì bà và các anh chị em trong nhà mới biết có tờ di chúc của mẹ bà lập ngày 26/4/2002, số chứng thực 002, quyền số 01 TP/CC-SCT/DCTC. Tuy nhiên tờ di chúc này được lập không đúng quy định pháp luật, bởi những lý do: Mẹ bà không biết chữ, di chúc được lập không có người làm chứng, hơn nữa, di chúc được lập ngày 16/4/2002 nhưng đến ngày 26/4/2002 mới được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực.

Khoảng tháng 6/2014, bà Q dọn ra khỏi nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S. Đến tháng 7/2014, bà Q quay trở lại và nói với các anh chị em phải dọn ra khỏi căn nhà này vì bà Q đã bán nhà cho người khác, nhưng bà Q lại không đưa ra bất cứ giấy tờ nào để chứng minh.

Khi phát hiện ra việc bà Q bán nhà, bà đã nhiều lần gửi đơn ngăn chặn lên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S đề nghị không đăng bộ các giao dịch liên quan đến căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S. Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên Môi trường Quận S có văn bản trả lời là không chấp nhận vì căn nhà số 42 đường Đ, phường H, quận S, Tp.HCM đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Q.

Việc bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu là không đúng. Do đó bà và các anh chị em đã có đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Quận S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu đã cấp cho bà Q.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Q và các thành viên trong gia đình phải bàn giao căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S thì bà không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, bà yêu cầu Tòa án hủy tờ di chúc lập ngày 16/4/2002, chứng thực ngày 26/4/2002 và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 ngày 26/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Lý Lệ Q đứng tên sở hữu đối với căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S (nội dung thay đổi cập nhật ngày 29/8/2014: chuyển nhượng cho bà Huỳnh Đoan T) và hủy hợp đồng công chứng số 015194 ngày 08/7/2014 tại Văn phòng Công chứng G giữa bên bán là bà Lý Lệ Q và bên mua là bà Huỳnh Đoan Tg đối với căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S.

Ngoài ra, bà không đồng ý với lời trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân Quận S và Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S vì việc lập di chúc của UBND Phường H, Quận S là trái pháp luật nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà Lý Lệ Q cũng như cho bà Huỳnh Đoan T là không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Bà Lâm A trình bày: Bà có cùng ý kiến với bà Lý Lệ H là không đồng ý bàn giao căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S cho bà Huỳnh Đoan T.

- Bà Lý H và ông Lý Quốc A tại bản tự khai trình bày: Đồng ý giao nhà cho bà T.

- Đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh qua các lời khai cũng như tại phiên tòa trình bày:

Căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S (số cũ 183/26 đường G) thuộc sở hữu của bà Lâm Liên S, sinh năm 1934 (chết năm 2003) theo giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 306/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 24/11/1982 với kết cấu nhà 3 tầng, tường gạch, bê tông cốt thép, diện tích đất là 36m², diện tích sử dụng là 90m² đã trước bạ ngày 02/12/1982.

Ngày 16/4/2002, bà Lâm Liên S lập bản di chúc cho căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S (số cũ 183/26 đường G) cho con gái tên Lý Lệ Q sinh ngày 11/6/1975 cư trú cùng địa chỉ, được toàn quyền sở hữu căn nhà trên. Bản di chúc đã được chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường H Quận S là ông Trần Phi S chứng thực ngày 26/4/2002, số chứng thực: 002, quyền số 01TP/CC-SCT/DCTC. Bà Lý Lệ Q đã khai trước bạ di sản thừa kế ngày 14/8/2003.

Ngày 15/8/2003, bà Lý Lệ Q lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S. Căn cứ điểm 3.1 khoản 3, Điều 2; khoản 1 Điều 10 quy định về trình tự, thủ tục

cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (ban hành kèm theo quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/1/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3566/2003 ngày 26/1/2003 đối với bà Lý Lệ Q.

Năm 2014, bà Lý Lệ Q chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Đoan T theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015194 ngày 08/7/2014 lập tại Phòng Công chứng G, trước bạ ngày 12/7/2014.

Ngày 16/7/2014, bà Huỳnh Đoan T nộp hồ sơ đề nghị cập nhật – đăng bộ giấy chứng nhận tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận S.

Ngày 22/7/2014, 31/7/2014, 06/8/2014 các ông bà Lâm Anh L, Lâm A, Lý Lệ H có đơn xin ngăn chặn việc mua bán, chuyển nhượng, đăng ký quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 42 đường Đ, Phường H, Quận S.

Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S đã có công văn số 529/TNMT và công văn số 550/TNMT phúc đáp đơn thư ngăn chặn của các ông bà trên với nội dung đề nghị các ông bà cung cấp các văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 29/8/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S không nhận được các văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S đã tiến hành cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà đất địa chỉ số 42 đường Đ cho bà Huỳnh Đoan T theo quy định.

Ủy ban nhân dân Quận S đã có công văn số 3453/UBND-TNMT ngày 10/11/2014 về việc phúc đáp đơn khiếu nại của các ông bà Lâm Anh L, Lâm A, Lý Lệ H với nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết khiếu nại của các ông bà do việc cấp giấy chứng nhận số 3566/2003 ngày 26/12/2003 cho bà Lý Lệ Q tại nhà đất số 42 đường Đ, Phường H, Quận S là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân Quận S khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 ngày 26/1/2003 cho bà Lý Lệ Q tại nhà đất số 42 đường Đ, Phường H, Quận S là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S, TP. Hồ Chí Minh tại các bản khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa trình bày:

Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S đã cung cấp toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án mà Tòa án yêu cầu. Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S không có ý kiến gì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S cho rằng việc chứng thực di chúc nói trên Ủy ban nhân dân đã làm đúng quy định pháp luật. Bà Lâm Lê S biết đọc, đã tự nhờ người đánh máy bên ngoài và đến Ủy ban yêu cầu chứng thực. Khi đến Ủy ban bà đã đọc rõ, thể hiện đúng ý chí

của bà và Chủ tịch Ủy ban đã công bố lại nội dung di chúc, một lần nữa đúng ý chí của bà nên Chủ tịch đã chứng nhận di chúc nói trên. Đối chiếu với các quy định pháp luật về việc lập di chúc như Điều 661 Luật Dân sự năm 1995, nhận thấy việc lập di chúc là hoàn toàn đúng. Nên yêu cầu hủy di chúc của bà Lý Lệ H là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu.

- *Văn phòng Công chứng G trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 18/5/2016, đại diện Văn phòng Công chứng G cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng mua bán, tự nguyện ký kết vào hợp đồng công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ bản chính giấy tờ hồ sơ công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng. Như vậy việc Văn phòng công chứng G chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 6 đã tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: Yêu cầu bà Lý Lệ H và những người liên quan giao căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S cho bà Huỳnh Đoan T và yêu cầu buộc bà Lý Lệ H và những người đang cư trú bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do hành vi chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà.
2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:
 - 2.1 Tuyên hủy bản di chúc do Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực ngày 26/4/2002, số chứng thực 002, quyển số 01 TP/CC-SCT/DCTC.
 - 2.2 Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3566/2003, do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 26/12/2003 do bà Lý Lệ Q đứng tên sở hữu đối với căn nhà số 42 đường Đ, Phường H, Quận S (nội dung thay đổi và tên chủ mới ngày 29/8/2014 cho bà Huỳnh Đoan T).
 - 2.3 Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 015194, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014 của Văn phòng công chứng G là vô hiệu.
3. Buộc bà Lý Lệ Q có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Đoan T số tiền 2.500.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có

sự thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/01/2018, nguyên đơn – bà Huỳnh Đoang T có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận 6 ngày 22/01/2018 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/02/2018 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số: 18/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận S theo hướng hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện đồng thời không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giao dịch dân sự giữa bà Q và bà T là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 bảo vệ bên thứ ba ngay tình là bà Huỳnh Đoan T, đồng thời xác định việc lập di chúc của bà Lâm Lên S là hợp pháp. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không cần thiết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải bàn giao căn nhà 42 đường Đ, Phường H, Quận S ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Châu Hậu T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà Lý Lệ H và những người đang ở trong nhà phải bồi thường thiệt hại mỗi tháng 2.000.000 đồng tính từ tháng 10 năm 2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bà Nguyễn Hồng T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời xác định bà Lâm Lên S có biết chữ và việc bà S để lại di chúc cho bà Q là hoàn toàn tự nguyện. Tại phiên tòa, phía bị đơn xuất trình giấy xác nhận của người làm chứng thể hiện bà Lâm Lên S nghe được và nói được tiếng Việt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nội dung di chúc và nội dung chứng thực đối với di chúc của bà Lâm Lên S là có sự mâu thuẫn với nhau, vi phạm quy định tại Điều 655 và Điều 661 Bộ luật dân sự 2005. Do di chúc không hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Q, hủy văn bản công chứng giữa bà Q và bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S có bà Nguyễn Thị P đại trình bày: bản án sơ thẩm nhận định việc bà Lâm Lên S không ký hay điểm chỉ vào ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường chứng thực di chúc, nội dung chứng thực là chưa chính xác và cũng không thể

hiện là bà S là người biết chữ. Từ đó xác định di chúc do bà Lâm Lên S lập và được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực không đúng theo quy định tại Điều 655, Điều 661 Bộ luật dân sự năm 1995, tuyên hủy di chúc nêu trên là không đúng, ảnh hưởng đến uy tín của Ủy ban phường. Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S cung cấp bản sao sổ bộ năm 2002 thể hiện dấu điểm chỉ của bà S trong sổ bộ ngày 26/4/2002.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 6.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 16/01/2018, Tòa án nhân dân Quận 6 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 13/2018/DSST. Cùng ngày, nguyên đơn – bà Huỳnh Đoan T có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án ngày 22/01/2018 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 13/02/2018 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số: 18/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 6.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bà Huỳnh Đoan T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Huỳnh Đoan T khởi kiện yêu cầu bị đơn – bà Lý Lệ Q bàn giao căn nhà số 42 đường Đ, phường H, Quận S cho bà theo Hợp đồng mua bán nhà số 015194 ngày 08/7/2014 do Phòng công chứng Sài Gòn lập.

Căn cứ quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" đối với căn nhà số 42 đường Đ, phường H, Quận S. Do đó, căn cứ theo qui

định tại khoản 2 Điều 35; tại điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận 6 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận S, Văn phòng công chứng G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung:

Qua nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn – bà Huỳnh Đoan T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc, quá trình mua bán căn nhà 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu của các đương sự:

Căn nhà 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lâm Lên S mua theo giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 306/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 24/11/1982 với kết cấu nhà 3 tầng, tường gạch, bê tông cốt thép, diện tích 36m², diện tích xây dựng 90m² đã trước bạ ngày 02/12/1982.

Ngày 16/4/2002 bà S lập di chúc để lại nhà đất nêu trên cho con gái là Lý Lệ Q đã được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực theo quy định ngày 26/4/2002. Năm 2003 bà S chết, bà Lý Lệ Q lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế và đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3566/2003 ngày 26/12/2003.

Ngày 08/7/2014 bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015194 tại Văn phòng công chứng G đối với nhà đất tại số 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bên mua đã giao và bên bán đã nhận đủ số tiền nêu trên. Ngày 12/7/2014, bà T đã nộp thuế trước bạ và đến ngày 29/8/2014 đã được đăng ký quyền sở hữu sang tên căn nhà nêu trên cho bà T. Tuy nhiên, khi bà T đến nhận nhà thì những người đang ở trong nhà là: ông Lâm Anh L, bà Lâm A và bà Lý Lệ H không đồng ý giao nhà.

Do đó, bà Huỳnh Đoan T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các ông bà: Lý Lệ Q, Lâm Anh L, Lâm A và Lý Lệ H bàn giao căn nhà cho bà theo đúng hợp đồng. Đồng thời, bà T yêu cầu những người đang cư trú trong nhà phải bồi thường thiệt hại là tiền bà T phải thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng tính từ ngày thỏa thuận bàn giao nhà trong hợp đồng cho đến khi bàn giao nhà cho phía nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lâm Anh L, bà Lâm A, bà Lý Lệ H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời

đề nghị Tòa án hủy di chúc ngày 16/4/2002 của bà Lâm Lên S, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3566/2003 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 26/12/2003 cho bà Lý Lệ Q và hủy hợp đồng công chứng số 015194 ngày 08/7/2014 tại Văn phòng công chứng G giữa bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q đối với căn nhà 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Đối với quá trình mua bán căn nhà giữa nguyên đơn và bị đơn, nhận thấy: qua lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời thừa nhận của bị đơn – bà Lý Lệ Q thì việc mua bán căn nhà 42 đường Đ, Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là có thật và đã hoàn thành xong các thủ tục theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lâm Anh L, bà Lâm A, bà Lý Lệ H yêu cầu Tòa án tuyên hủy tờ di chúc ngày 16/4/2002 đã được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S chứng thực ngày 26/4/2002 với lý do người lập di chúc bị bệnh ung thư giai đoạn cuối, sức khỏe kém, hay bệnh, bà S không biết đọc, viết tiếng Việt nhưng di chúc lập không có người làm chứng; bản khám sức khỏe vượt quá thời gian quy định nên việc lập di chúc trên không đúng với ý chí tự nguyện của bà S.

Hội đồng xét xử nhận thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng bà S không biết đọc, không biết viết tiếng Việt. Ngoài ra các ông bà còn cho rằng việc lập di chúc của bà Lâm Lên S được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S công chứng, chứng thực chưa đúng theo quy định. Căn cứ theo quy định tại Điều 655, Điều 661 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực và hướng dẫn tại Thông tư 03/2001/TT-TP-CC của Bộ Tư pháp ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 thì việc khám sức khỏe khi lập di chúc là không bắt buộc, người thực hiện công chứng, chứng thực phải xác định trạng thái tinh thần của người lập di chúc, trong trường hợp cần thiết thì người thực hiện công chứng có thể yêu cầu người lập di chúc xuất trình giấy khám sức khỏe. Đồng thời, việc có người làm chứng khi lập di chúc chỉ thực hiện khi người lập di chúc không biết đọc, không biết viết, không ký hoặc không điểm chỉ được thì cần phải có người làm chứng. Việc điểm chỉ có thể thực hiện đồng thời với việc ký hoặc việc điểm chỉ được thay thế cho việc ký nếu người yêu cầu công chứng không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký. Việc xác định di chúc ngày 16/4/2002 có hợp pháp hay không là mấu chốt để giải quyết yêu cầu của các bên đương sự. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng bà S không biết chữ và ngoài lời khai thì có cung cấp cho Tòa án ba tờ khai đăng ký tạm trú của bà S là Hộ trưởng vào thời điểm năm 1992, 1994, trong ba tờ khai này bà S chỉ vẽ một dấu cộng ở phần ký, còn tên là do bà Hoa ghi. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào ba tờ khai nêu trên làm căn cứ xác định bà Lâm Lên S không biết chữ, trong khi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bà S là người biết đọc, biết viết tiếng Việt vì bà đã từng thực hiện giao dịch đối với nhiều căn nhà. Ngoài ra, đại diện Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S cho rằng việc chứng thực di chúc nói trên Ủy ban nhân dân đã làm đúng quy

định pháp luật. Bà Lâm Lên S biết đọc, đã tự nhờ người đánh máy bên ngoài và đến Ủy ban yêu cầu chứng thực. Khi đến Ủy ban bà đã đọc rõ, thể hiện đúng ý chí của bà và Chủ tịch Ủy ban đã công bố lại nội dung di chúc, một lần nữa đúng ý chí của bà nên Chủ tịch đã chứng nhận di chúc nói trên. Đối chiếu với các quy định pháp luật về việc lập di chúc như Điều 661 Luật Dân sự năm 1995, nhận thấy việc lập di chúc là hoàn toàn đúng. Do đó, căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S công chứng chứng thực không đúng theo quy định và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy di chúc của bà Lâm Lên S là chưa đủ cơ sở vững chắc. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ và toàn diện, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành thu thập thêm chứng cứ và đối chất làm rõ lời trình bày có sự mâu thuẫn của các đương sự trong vụ án.

[6] Mặt khác, do hủy di chúc của bà Lâm Lên S nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3566/2003 ngày 26/12/2003 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Lý Lệ Q. Đồng thời tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015194 ngày 08/7/2014 giữa bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q lập tại Văn phòng công chứng G. Theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005 thì: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”*. Các điều kiện quy định tại Điều 122 bao gồm: *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015194 ngày 08/7/2014 và áp dụng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu buộc các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, theo Điều 137 Bộ luật dân sự cũng quy định bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà Q đã được Ủy ban nhân dân Quận S cấp Giấy chứng nhận hợp pháp, bà T là người mua ngay tình, việc mua bán đã hoàn thành xong các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật từ năm 2014 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm cần định giá tài sản tranh chấp, xác định lỗi của các bên và tính toán thiệt hại, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp xác định di chúc của bà S bị vô hiệu, mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tham gia giao dịch.

[7] Từ những phân tích nêu trên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình chứng cứ mới là Giấy xác nhận của ông Lê Văn T xác nhận bà Lâm Lên S có thể nghe được, nói được tiếng Việt Nam. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Phường H, Quận S cung cấp bản sao sổ bộ năm 2002 thể hiện dấu điểm chỉ của bà S trong

sổ bộ ngày 26/4/2002 vì cho rằng bản án sơ thẩm nhận định việc bà Lâm Lên S không ký hay điểm chỉ vào ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường chứng thực là không chính xác. Khi tiến hành giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành xác minh các chứng cứ mới nêu trên và thu thập thêm chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án.

[8] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Huỳnh Đoan T về việc đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Do hủy án sơ thẩm nên bà Huỳnh Đoan T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 655, Điều 661 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực.
- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; Căn cứ Nghị quyết 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;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 6, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Đoan T không phải chịu, hoàn trả cho bà Trang 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0028690 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 TP.HCM;
- TAND Quận 6
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

(Đã ký)

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ
TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Đức Toàn

Trịnh Thị Ánh

Phùng Văn Hải