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: 288/2019/DS-PT
Ngày: 10/4/2019
V/v: Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hồng Giảng

2. Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Vươngõ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 957/2019/QĐ-PT ngày 04/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1588/2019/QĐ-PT ngày 22/3/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vương Ngọc L, sinh năm 1985
Địa chỉ: 442 Đường H, Phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Vương V
Địa chỉ: 1185B Khu phố B, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970
Địa chỉ: 674A Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan:
1. Bà Lâm Thị U , sinh năm 1954
Địa chỉ: 674 Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Xuân V

Địa chỉ: 504 Đường A, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Trần Lâm Thủy R, sinh năm 1981

Địa chỉ: 674 Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Võ Xuân N, sinh năm 1975

Địa chỉ: 668 Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Phòng Công chứng I - Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 94 - 96 Đường Y, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Ủy ban nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 387A đường C, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Vương Ngọc L, bị đơn ông Nguyễn Văn D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị U

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/12/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2010 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/12/2017, nguyên đơn Bà Vương Ngọc L trình bày: Nguyên vào năm 2009, bà ngoại tôi là Lâm Thị G cho tôi 01 căn nhà số 13/3 (số mới là 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 014998, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/4/2009, trước bạ ngày 27/4/2009 và đăng bộ ngày 06/05/2009.

Căn nhà này trước đây bà tôi để trống, sau đó ông Nguyễn Văn D là cháu của ngoại tôi xin để nhờ làm kho chứa cây gỗ và tập kết vật liệu xây dựng để kinh doanh. Khi được bà ngoại tôi làm hợp đồng tặng cho căn nhà nêu trên, tôi đã thông báo cho ông D biết và yêu cầu ông D dọn đi nơi khác, ông D hứa khi nào cần thì ông sẽ dời đi. Căn nhà hiện nay chỉ để chứa cây gỗ, không có người ở. Sau khi bà ngoại tôi mất, tôi có yêu cầu ông D trả nhà nhưng ông không trả. Tôi có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường M, quận T hòa giải và ngày 08/10/2009 Ủy ban nhân dân Phường M có mời hai bên lên hòa giải nhưng ông D không đồng ý trả nhà.

Nay tôi yêu cầu ông D phải trả lại cho tôi căn nhà số 13/3 (số mới là 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông D phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho tôi khoản thu nhập thực tế bị mất từ việc kinh doanh cho thuê nhà, tạm tính từ thời điểm tháng 05/2009 đến nay với số tiền là 1.030.000.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Nguyên căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Kim X làm đại diện và ông Trần Văn R làm chủ, tôi có tiến hành mua căn nhà trên với giá 50(Năm mươi) lượng vàng SJC, hai bên giao kết tôi đưa trước 30 lượng (Ba mươi) thì bà X giao nhà cho tôi để tôi sửa chữa, còn 20 lượng (Hai mươi) tôi sẽ giao đủ khi bà X giao chủ quyền. Sau khi tôi nhận nhà từ tháng 05/2009 tôi đã tiến hành sửa chữa lại toàn bộ căn nhà và gắn đồng hồ điện, nước để sinh hoạt.

Khi tiến hành mua bán nhà, vì còn độc thân, ông sợ khi lập gia đình thì ảnh hưởng đến tài sản riêng của ông nên ông còn nhờ bà Lâm Thị G (bà ngoại của Bà Vương Ngọc L) đứng tên dùm ông, vì lúc bấy giờ bà G sống độc thân, không chồng và sống nương tựa vào ông. Sau khi bà X giao nhà, ông đã tiến hành sửa chữa toàn bộ căn nhà, vì sửa chữa và phải đưa tiếp cho bà X 20 lượng vàng (Hai mươi) nên tôi phải vay Ngân hàng ACB số tiền là 100.000.000đ trong thời hạn 02 năm thì mới có tiền trả tiếp cho bà X. Khi bà G đứng tên dùm một thời gian, đến cuối năm 2009 ông thấy bà G hay đau yếu nên ông có nói bà G sang tên lại căn nhà cho ông, đang lúc tiến hành thì bà G trở bệnh nặng, gia đình lo lắng cấp cứu. Sau khi chạy chữa cho bà G xong ông tiếp tục tiến hành thủ tục sang tên căn nhà thì mới phát hiện toàn bộ giấy tờ nhà đã mất. Trong lúc lo cấp cứu cho bà G, trong nhà chỉ còn Vương Vĩnh T (anh bà L) ở trong nhà nên tôi nghi cho Phú lấy. Sau đó, bà G thường xuyên trở bệnh, phải đi cấp cứu nên tôi không còn thời gian nghĩ tới giấy tờ cho đến khi bà G mất vào ngày 07/02/2010.

Khi bà G còn sống, anh em Phú, Linh không có nuôi dưỡng mà ngược lại hành hạ, ngược đãi thì không thể dễ dàng bà G lại ký tên tặng chị Linh căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T và trong thời điểm tặng cho, bà G trở bệnh nặng, lúc tỉnh lúc mê phải đưa đi cấp cứu nhiều lần ở bệnh việc nên việc bà L xuất trình giấy tặng cho nhà do bà G lập có nhiều nghi vấn vì lúc đó bà G không còn minh mẫn đề ký giấy tờ nhà đất.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận T hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T được lập tại Phòng Công chứng I giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị U tại bản tự khai ngày 27/2/2012 trình bày: Nguyên trước đây tôi có mua 02 lô đất hiện nay tọa lạc tại 04 căn nhà 594/38, 594/34/1A, 572/19/55/1B và 572/19/55/C1 tại đường Âu Cơ, phường 10, quận T. Do tình huyết thống chị em và cháu, tôi cả tin chọn sự tin tưởng chị ruột là bà Lâm Thị G, tôi có cho bà G biết và nhờ tới lui trông nom dùm diện tích đất này. Tuy nhiên bà G tự ý phân lô để bán toàn bộ đất đai của tôi cho người khác. Bà G bán bao nhiêu tiền vàng tôi không biết, khi phát hiện sự việc, bà G đã lập giấy chứng nhận với tôi nội dung thừa nhận đã bán toàn bộ 02 lô đất của tôi với giá 12 lượng vàng. Trước khi chết bà G hứa khi nào cần bà sẽ mua trả lại cho tôi 02 lô đất khác tương tự hoặc tìm mua 02 căn nhà gần trả lại cho tôi. Do đó ông đồng ý mua 02 căn nhà số 13/4 (hiện nay 672/4) và 13/3 (hiện nay 672/2) Đường Q, Phường M, quận T và để bà Lâm Thị G đứng tên do tình nghĩa chị em và bà G lại sống độc thân.

Khi bà G già yếu, tôi đã yêu cầu bà G trả lại đất và căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T và sang tên cho tôi. Nhưng trong thời gian này, lợi dụng bà G có dấu hiện mất năng lực hành vi dân sự, ốm rất nặng không tự đi lại được và hoàn toàn không minh mẫn. Tuy nhiên khi lập hợp đồng tặng cho tại Phòng Công chứng I, bà G không có giấy chứng nhận sức khỏe, không có nhân chứng. Bà L đã ép buộc bà G ký kết hợp đồng tặng cho nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà G đối với

tôi. Ngày 07/02/2010 bà G chết, do bà G đã ký kết chuyển giao tài sản cho bà L mà không trả lại cho tôi là không đúng pháp luật.

Năm 2010 bà L lấy lý do căn nhà trên đã được tặng cho bà để khởi kiện ông D. Nay tôi đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng tặng cho được ký kết giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L đối với căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T và tạm thời yêu cầu bà L có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà bà G 12 lượng vàng (Mười hai) do bà G bán đất của ông.

Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 25/7/2012 bà U chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho được ký kết giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L đối với căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T, buộc bà L giao trả căn nhà và yêu cầu xác lập quyền sở hữu căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lâm Thủy R trình bày: Về nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T tôi chỉ biết là vào năm 2004 tôi có để vật tư của mình vào đó, nhưng đến năm 2009 thì ông không còn để vật tư nữa. Việc tranh chấp tôi hoàn toàn không biết và không có liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Xuân N trình bày: Vào năm 2000, bà G có cho tôi để hàng ván ép và la phong nhựa đến năm 2009 thì bà G mất và tôi không còn để hàng nữa chỉ còn khung sắt. Nếu Vương Ngọc L có lấy lại nhà thì tôi chấp hành dọn đi vì nhà này thuộc của bà Lâm Thị G mua vào năm 2000. Tôi là cháu và cũng là người làm cho bà Lâm Thị G. Tôi không có tranh chấp mà cũng không có đòi hỏi gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng I - Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Vào thời điểm công chứng, ngươi yêu cầu công chứng đã xuất trình các giấy tờ sau:

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch.
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Lâm Thị G, Bà Vương Ngọc L
- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Lâm Thị G do UBND Phường M, quận T số 84/UBND-XN ngày 20/3/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9071/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2001, đăng ký thay đổi chủ ngày 24/8/2001.
- Hợp đồng mua bán nhà do Công chứng viên Phòng Công chứng I chứng nhận số 023824 ngày 01/8/2001 giữa bên bán là ông Trần Văn R và bên mua là bà Lâm Thị G.
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 13/8/2001.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận, soạn thảo hợp đồng, hai bên đã đọc lại hợp đồng trước khi công chứng viên hướng dẫn hai bên ký trực tiếp vào từng trang hợp đồng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng, người tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và tự do thể hiện ý chí của mình.

Để đảm bảo chính xác chủ thể tham gia hợp đồng, công chứng viên còn cho các bên điểm chỉ vào hợp đồng.

Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên cho là bà Lâm Thị G và bên nhận tặng cho là Bà Vương Ngọc L (số công chứng 014998 ngày 23/4/2009) theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đặng Thanh Bình là đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại thời điểm đăng ký thay đổi chù sở hữu ngày 06/5/2009 cho Bà Vương Ngọc L đối với căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9071/2001 ngày 30/5/2001, căn cứ hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 014998/HĐ-TCN ngày 23/4/2009 do Phòng Công chứng I chứng nhận. Ủy ban nhân dân quận T đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành về việc đăng ký thay đổi quyền sở hữu nhả ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/2009 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim X và bên mua là ông Nguyễn Văn D vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lâm Thị U về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng I giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L; yêu cầu Bà Vương Ngọc L giao trả lại căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T và xác lập quyền sở hữu cho bà.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn Bà Vương Ngọc L

Buộc ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm giao trả căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3(số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường M, quận T được lập tại Phòng Công chứng I giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Vương Ngọc L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.030.000.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo; Ngày 06/12/2018 Bà Vương Ngọc L có đơn kháng cáo; Ngày 14/12/2018 bà Lâm Thị U có đơn kháng cáo đối với Bản án số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20 tháng 12 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/12/2018 đối với Bản án số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà G và bà L, công nhận quyền sở hữu nhà là của ông, đối với tiền sửa chữa nhà do ông không chấp nhận yêu cầu của bà L và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà là của ông nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền sửa chữa nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị U có ông Võ Xuân V đại diện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để ông mời luật sư và photo tài liệu.

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

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị U có ông Võ Xuân V đại diện.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị U, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T - Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T để điều tra và xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 28 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo; ngày 06/12/2018 Bà Vương Ngọc L có đơn kháng cáo; ngày 14/12/2018 bà Lâm Thị U có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Ngày 20/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị Bản án số 752/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 372 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 là còn trong thời hạn kháng nghị.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu buộc ông D phải bồi thường thiệt hại cho bà tổng số tiền 1.030.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Từ khi bà G tặng cho nhà cho bà L ông D đang sử dụng căn nhà này làm nơi để vật liệu xây dựng, bà L cho rằng bà nhiều lần đòi ông D trả lại căn nhà nhưng ông D không trả nên bà không cho thuê được nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh cho thiệt hại thực tế của mình. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tại đơn kháng cáo ngày 28 tháng 11 năm 2018 của ông Nguyễn Văn D và đơn kháng cáo bổ sung ngày 01/3/2019 ông D yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở gữa bà G và bà L; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, từ bà G cập nhật sang tên cho bà L; công nhận căn nhà tại địa chỉ số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông. Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà G và bà L, bà G mua nhà từ ông R và đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà, tại "Hợp đồng thỏa thuận" ngày 12/01/1998 bà Trần Thị Kim X xác nhận bán căn nhà số 13/3 Đường Q, Phường M, quận T cho bà G; bà G là người được nhà nước cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, việc bà tặng cho bà L được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông D. Xét yêu cầu của ông D yêu cầu công nhận căn nhà tại địa chỉ số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông nhận thấy: ông D cho rằng ông là người mua nhà và nhờ bà G đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình; tại phiên tòa, ông trình bày, khi bà G còn sống ông có biết việc bà G tặng cho căn nhà trên cho bà L nhưng ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với yêu cầu kháng cáo hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, từ bà G cập nhật sang tên cho bà L là yêu cầu mới vượt quá phạm vi xét xử sơ thẩm và phúc thẩm nên hội đồng xét xử không xem xét. Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

Xét kháng cáo của bà U, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào lúc 14g00 ngày 31/7/2018, ông V (đại diện theo ủy quyền của bà U) có đơn xin hoãn phiên tòa; Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào lúc 14g00 ngày 28/9/2018, ông Lâm Quốc Y – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà U có đơn xin hoãn phiên tòa, ông V (đại diện theo ủy quyền của bà U) có đơn xin hoãn phiên tòa; Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa lần thứ ba vào lúc 14g00 ngày 30/10/2018, trước đó ngày 29/10/2018 ông V có đơn xin hoãn phiên tòa, ngày 30/10/2018 khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa ông V và luật sư Lâm Quốc S có mặt, sau khi kết thúc phần thủ tục ông V và luật sư tự ý bỏ về, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đương sự vắng mặt lần thứ 2 và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà U là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà U.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại biên bản kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cân, công khai chứng cứ ngày 14/5/2018, đại diện bà U vắng mặt, nội dung biên bản không ghi rõ ý kiến của bị đơn các yêu cầu phản tố. Đây là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án thể hiện ngoài biên bản kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cân, công khai chứng cứ ngày 14/5/2018 còn có các biên bản kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ khác.

Việc ông D có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà G và bà L, đồng thời công nhận quyền sở hữu cho ông đối với căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trong bản án chỉ nêu một quan hệ tranh chấp là "đòi nhà" là có thiếu sót cần thiết phải bổ sung thêm quan hệ pháp luật trong vụ án này là "yêu cầu hủy văn bản công chứng" và "tranh chấp quyền sở hữu nhà". Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Kháng nghị cho rằng tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông D giao nhà cho nguyên đơn, bản án chưa nhận định về ý kiến của ông D đối với số tiền sữa chữa nhà mà ông đã bỏ ra là không chính xác. Theo lời trình bày của ông D tại phiên tòa cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông D yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà G và bà L, đồng thời công nhận quyền sở hữu cho ông đối với căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vì do đây là nhà của ông nên ông không yêu cầu hoàn trả. Đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét là phù hợp. Nếu ông D có yêu cầu, ông có quyền khởi kiện thành một vụ án khác nếu đáp ứng đủ các điều kiện về việc khởi kiện.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/1999 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim X và bên mua là ông Nguyễn Văn D vô hiệu là căn cứ vào yêu cầu của ông D công nhận căn nhà tại địa chỉ số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông là để giải quyết vụ án được toàn diện và triệt để.

Viện kiểm Sát cho rằng cần thiết phải triệu tập ông Trần Văn R (người ký tên trên hợp đồng mua bán nhà với bà G) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không cần thiết vì hợp đồng mua bán nhà giữa ông R và bà G đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh, vào sổ chứng nhận số 023824 ngày 01/8/2001 và việc mua ban này đã sang tên cho bà G, bà G đã nhận nhà và tặng cho lại bà L trong thời gian dài nhưng ông R không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Việc ông D cho rằng ông là người mua nhà nhưng nhờ bà G đứng tên dùm, ông D trình bày thì ông D phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng ông D không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông D trình bày, sau khi bà G tặng cho nhà cho bà L và bà L đăng bộ sang tên ông có biết nhưng ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng *"để xác định bà G có đứng tên giùm hay không cần thiết phải triệu tập ông R và các đồng thừa kế gồm các ông Tý, bà X, bà Ngọc vào tham gia tố tụng để làm rõ tại sao bà X đã ký bán nhà cho ông D từ năm 1999 nhưng năm 2001 ông R lại ký bán nhà cho bà G, ông R có nhận tiền hay không, chứng cứ giao nhận tiền*", Hội đồng xét xử nhận thấy, ông D cho rằng nhờ bà G đứng tên dùm thì ông D phải có nghĩa vụ chứng minh, việc bà G có giao tiền hay không phía bà L không có nghĩa vụ chứng minh, việc bà G có giao tiền hay không ông R và các đồng thừa kế không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên không cần thiết phải làm làm rõ nội dung này.

Với các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà U, vì bà U là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Vương Ngọc L; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị U.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa án sơ thẩm:

1. Bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án: "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/5/2009 giữa bên bán là bà Trần Thị Kim X và bên mua là ông Nguyễn Văn D vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lâm Thị U về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được lập tại Phòng Công chứng I giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L; yêu cầu Bà Vương Ngọc L giao trả lại căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T và xác lập quyền sở hữu cho bà.

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu của nguyên đơn Bà Vương Ngọc L.

Buộc ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm giao trả căn nhà số 13/3 (số mới 672/2) Đường Q, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho căn nhà số 13/3(số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường M, quận T được lập tại Phòng Công chứng I giữa bà Lâm Thị G và Bà Vương Ngọc L; không chấp nhận yêu cầu của ông D đối với yêu cầu công nhận căn nhà số 13/3(số mới 672/2) Lạc Long Quận, Phường M, quận T thuộc quyền sử dụng của ông.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Vương Ngọc L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.030.000.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho Bà Vương Ngọc L tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 06079 ngày 10/12/2010. Bà Vương Ngọc L phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là: 42.900.000đ (Bốn mươi hai triệu chín trăm ngàn đồng), số tiền này được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí nguyên đơn đã nộp là 21.450.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007550 ngày 04/1/2018. Sau khi cấn trừ, Bà Vương Ngọc L còn phải nộp thêm số tiền là 21.450.000đ (Hai mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí là 400.000đ (Hai trăm ngàn đồng), số tiền này được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 28.225.061đồng. Sau khi cấn trừ, ông D được nhận lại số tiền là 27.825.061đ theo biên lai thu số AB/2010/07182 ngày 06/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà U đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 00749 ngày 13/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vương Ngọc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: AA/2018/

00037542 ngày 6/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: AA/2018/00037452 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lâm Thị U số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0037671 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS Q.T;
- Các đương sự;
- Lưu. (T/18).

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

Trần Thị Kim Quy