

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

Bản án số: 337/2023/DS-PT

Ngày: 22-3-2023

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản,
hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hủy
cập nhật biến động trên giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với đất.

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

**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 Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Hòa

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 623/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản, hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2023/QĐPT-DS ngày 31/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 1923/2023/QĐPT-DS ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1994

Địa chỉ: 10/8 khu phố 5, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 983 tổ Q, ấp E, xã R, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh - là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1966; địa chỉ: 983 tổ Q, ấp E, xã R, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H, Văn phòng Luật sư Trương Thị H – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1942

Địa chỉ: 10/8 khu phố 5, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1975

Địa chỉ liên hệ: Nhà thuốc B, số 4382 đường T, phường Y, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Trần Văn T, sinh năm 1972

2/Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1978

3/Ông Trần Văn T1, sinh năm 1980

4/Ông Phan Văn L

5/Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: 6/4 P, khu phố A, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/Văn phòng Công chứng S

Địa chỉ: 223/12 P, khu phố D, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T– Trưởng văn phòng.

- Người làm chứng: Bà Lương Thị Thu T, sinh năm 1974

Địa chỉ: 2736A ấp 5, xã R, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị C.

(Bà G, ông H, bà T, Luật sư H có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2021 và Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/12/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Chị Lê Thị Tuyết N là con của bà Nguyễn Thị G và ông Lê Văn P. Bà G và ông P ly hôn năm 2005. Năm 2014, ông P chết.

Trước khi chết, ông P cho chị N nhà, đất tại số 6/4 P, Khu phố A, thị trấn B, huyện B (sau đây gọi tắt là nhà, đất số 6/4 P) theo giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số: 476/2009/GCN-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/12/2009, đăng ký biến động ngày 08/11/2013 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Ngày 02/8/2014, bà Trần Thị C (là bà nội của chị N) đã cùng với chị N tiến hành thủ tục về việc chị N tặng cho bà C nhà, đất số 6/4 P theo hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng công chứng S ngày 02/8/2014, số công chứng: 002622, quyền số: 02, đăng ký biến động ngày 06/8/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B.

Cùng ngày 02/8/2014, bà C có làm giấy cam kết với nội dung: *“Tôi đồng ý trả lại căn nhà 6/4 và miếng đất của căn nhà 6/4 P, khu phố A và miếng đất 144,5 m² của căn nhà 6/4 P thửa đất số 18 và bản đồ số 18 diện tích 159,6 m². Tôi đồng ý trả lại căn nhà và miếng đất nói trên cho bà Lê Thị Tuyết N và trả lại số tiền hai tỷ gửi trong Ngân hàng A cho cháu N vì lúc trước tôi kêu cháu Lê Thị Tuyết N cho tặng tôi để giữ dùm. Lý do là: Cháu tôi bị chậm phát triển từ lúc mẹ mới sinh ra. Tôi có hứa chừng nào cháu tôi có con tôi sẽ trả lại căn nhà 6/4 và miếng đất cho bà Lê Thị Tuyết N và hai tỷ. Tôi cam đoan lời hứa của tôi là đúng sự thật nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*.

Tháng 11/2020, chị N đã sinh con nhưng bà C không thực hiện theo nội dung đã cam kết vào ngày 02/8/2014.

Theo bà G trình bày: Chị N là người không có năng lực hành vi dân sự từ khi mới sinh ra, bà G đã tiến hành thủ tục xác định trình độ tâm thần, trí tuệ của chị N. Theo kết quả tại Thang đo trí nhớ và tập trung chú ý số 16025316 ngày 02/9/2019 và kết quả đánh giá thang đo lường MMSE số 16025316 ngày 02/9/2019 của Khoa Tâm lý y học Bệnh viện tâm thần thì Lê Thị Tuyết N được nhận xét và kết luận như sau: Khả năng tập trung: không thực hiện được, khả năng nhớ: kém. Kết luận: Mức độ suy giảm nhận thức: severe.

Do đó, bà G có đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B tuyên bố chị N là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Theo Quyết định số: 69/2021/QĐST-DS ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện B tuyên bố chị N là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi, đồng thời chỉ định bà G là người giám hộ của chị N.

Nay bà G (người giám hộ của chị N) là người đại diện theo pháp luật của chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị C thực hiện theo Giấy cam kết ngày 02/8/2014, trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 6/4 P cho chị N do bà G là người giám hộ, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật;

- Hủy hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ký kết tại Văn phòng công chứng S ngày 02/8/2014, số công chứng: 002622, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy phần đăng ký biến động ngày 06/8/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B về việc tặng cho bà Trần Thị C đối với nhà đất tại số 6/4 P theo hồ sơ số 4628.

Tại bản khai ngày 22/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Trần Thị C là bị đơn ủy quyền cho Ông Hoàng Văn H trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lý do:

Tại bản án số: 189/HNPT ngày 28/01/2005 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ly hôn giữa ông P và bà G, thời điểm này trẻ Lê Thị Tuyết N đã hơn 10 tuổi, Tòa án có xét nguyện vọng của trẻ N để giao trẻ N cho ông P trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng. Điều này cho thấy trẻ N có nhận thức hoàn toàn bình thường.

Ngày 08/11/2013, ông P ký hợp đồng tặng cho chị N quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 6/4 P. Tại thời điểm này, chị N đã đủ 18 tuổi, Văn phòng Công chứng đã chứng nhận hợp đồng tặng cho giữa ông P và chị N, thể hiện chị N là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Văn phòng đăng ký đất đai huyện B căn cứ vào hợp đồng tặng cho này để cập nhật biến động tên chị N trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 6/4 P.

Ngày 02/8/2014, chị N ký hợp đồng tặng cho bà C quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6/4 P. Hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng S chứng thực và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động sang tên bà C đối với căn nhà nêu trên vào ngày 06/8/2014.

Đối với Giấy cam kết ngày 02/8/2014, theo bị đơn là ký vào năm 2020 chứ không phải năm 2014, thời điểm đó bà C có đến nhà bà G dự tiệc sinh nhật và bà G có nói bà C ký tên vào tờ giấy để cho chị N về ở với bà G, bà C không xem kỹ nội dung nên đã ký tên vào tờ giấy đó vì bà C tin tưởng bà G, đến khi bà G căn cứ vào nội dung giấy cam kết để khởi kiện thì bà C mới biết được nội dung của tờ giấy này.

Từ đó, cho thấy chị N từ nhỏ đến lớn là một người bình thường và tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho căn nhà nêu trên cho bà C vào ngày 02/8/2014 thì chị N là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng tặng cho thể hiện đúng ý chí của chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, sinh năm 1972 trình bày:

Ông T có thuê căn nhà tại số 6/4 P từ năm 2001 của ông P, đến năm 2006 thì do bà C là người đứng ra cho ông T thuê và thu tiền thuê. Ông T thuê nhà để kinh doanh nhôm, kiếng. Trong thời gian thuê nhà ông T có cải tạo, sửa chữa một phần mái nhà và nâng nền do nền thấp bị ngập nước. Ông T ở tại căn nhà trên cùng vợ là Bà Nguyễn Thị Hoàng O và 03 người thợ của ông T là ông Phan Văn L, ông Trần Văn T1, ông Nguyễn Văn Q nhưng hiện nay ông L đã nghỉ việc và không còn ở tại địa chỉ trên. Ông T xác định không có yêu cầu bồi

thường, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có yêu cầu giao nhà thì ông T đồng ý bàn giao và không có khiếu nại gì. Ông T xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Trần Văn T1, sinh năm 1980, ông Phan Văn L, ông Nguyễn Văn Q trình bày: Các ông bà thống nhất lời trình của ông Trần Văn T, sinh năm 1972, các ông, bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử.

Tại bản khai số 46/CV-CCNTT ngày 13/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng S trình bày:

Nhà, đất số 6/4 P do ông Lê Văn P sở hữu và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 476/2009/GCN-UB ngày 07/12/2009.

Ngày 03/11/2013, căn nhà số 6/4 P do chị N sở hữu (do ông Lê Văn P tặng cho) đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật biến động trên giấy chứng nhận.

Ngày 02/8/2014, chị N tặng cho căn nhà trên cho bà Trần Thị C và đã được Văn phòng công chứng S chứng nhận số 002622.

Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ và căn cứ Điều 8, 36 Luật Công chứng năm 2006; Điều 122, 123, 197 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 91, 92 Luật Nhà ở năm 2005. Văn phòng công chứng S chứng nhận Hợp đồng tặng cho số 002622 ngày 02/8/2014 là đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng S xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2021 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng bà T trình bày: Vào ngày 02/8/2014, bà Trần Thị C có xuống nhà chị N và hai bà cháu trao đổi nội dung như thế nào thì bà T không rõ nhưng sau đó bà C và chị N có nhờ bà T làm chứng cho sự việc là bà C có đứng tên giữ dùm cho chị N căn nhà ở số 6/4 P và một số tiền, bà C cam kết là chỉ đứng tên dùm cháu là N do ba cháu N là ông P đã chết có để lại căn nhà trên cho chị N và bà C cam kết sẽ trả lại tài sản cho chị N khi chị N có con. Sau khi chứng kiến sự việc trên thì chị N nhờ bà T giữ Giấy cam kết. Đến năm 2020, bà T thấy cháu N có thai nên bà T đã đưa lại tờ Giấy cam kết cho bà Nguyễn Thị G là mẹ của chị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Trần Thị C có trách nhiệm trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ 6/4 P thuộc thửa 18, tờ bản đồ 18, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Tuyết N (do bà Nguyễn Thị G là người giám hộ) theo Giấy cam kết ngày 02/8/2014. (Theo bản đồ hiện

trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/4/2022).

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Phan Văn L, ông Trần Văn T1, ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm bàn giao quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ 6/4 P thuộc thửa 18, tờ bản đồ 18, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Tuyết N (do bà Nguyễn Thị G là người giám hộ).

- Hủy hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giữa bên tặng cho là bà Lê Thị Tuyết N và bên nhận là bà Trần Thị C do Văn phòng công chứng S công chứng, vào sổ công chứng số 002622, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2014.

- Hủy phần đăng ký biến động ngày 06/8/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B về việc tặng cho bà Trần Thị C, sinh năm 1942, CMND số 021122216, thường trú tại 10/8 Tổ 5, Khu phố 5, thị trấn B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 4628 đối với nhà đất tại số 6/4 P, Khu phố A, thị trấn B trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 476/2009/GCN-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/12/2009.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị Tuyết N (do bà Nguyễn Thị G là người giám hộ) được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn điều chỉnh khôi phục lại phần đăng ký biến động ngày 08/11/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B về việc tặng cho bà Lê Thị Tuyết N theo hồ sơ số 4984 đối với nhà đất tại số 6/4 P, Khu phố A, thị trấn B trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 476/2009/GCN-UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/12/2009.

2/Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị C phải trả lại cho bà Lê Thị Tuyết N (do bà Nguyễn Thị G là người giám hộ) chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá tổng cộng là 25.678.640 (Hai mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm bốn mươi) đồng.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 02/11/2022, bị đơn là bà C kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Bà G là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn chị N trình bày: Bà G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng

cáo của bị đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu – đề nghị: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Phía bị đơn nêu ra hai căn cứ đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nhưng không có cơ sở, cụ thể:

Thứ nhất, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không triệu tập bà Nguyễn Trần Thanh M là người sở hữu căn nhà 6/4 P vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhận thấy, việc cấp sơ thẩm không triệu tập bà M không vi phạm tố tụng vì căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là người tự mình đề nghị hoặc đương sự khác đề nghị hoặc Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong vụ án này bà M không yêu cầu, nguyên đơn không yêu cầu và nhất là bị đơn cho rằng đã báo với Tòa án cấp sơ thẩm nhưng hoàn toàn không có chứng cứ về việc yêu cầu đưa bà M vào tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết là bà C đã chuyển nhượng cho bà M nên không đưa bà M vào tham gia tố tụng là không vi phạm. Trường hợp cần thiết thì bà M có thể khởi kiện thành một vụ án khác khi có yêu cầu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện bà C chuyển nhượng cho bà M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/12/2021 và bà M được cấp giấy chứng nhận vào ngày 05/5/2022. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án vào tháng 06/2021, bị đơn đã được thông báo thụ lý vụ án nhưng lại ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M là không đúng quy định.

Thứ hai, đối với tài liệu đại diện bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm cho rằng chính nguyên đơn là chị N đưa cho bị đơn gồm giấy cam kết ngày 02/8/2014 có chữ ký sống ghi và ký tên người làm chứng là Lương Thị Thu T. Tại phiên tòa, bà T cũng phủ nhận đó là chữ ký, chữ viết của mình cũng như phía bị đơn trình bày đây là bản photo từ giấy cam kết nguyên đơn đang giữ và sau đó bà T ký thêm chữ ký sống thì đây không phải là bản chính. Đối với giấy trình bày ngày 30/12/2020 của chị N thì thực tế chị N đã có quyết định tuyên bố là một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên mọi giao dịch của chị N đều phải thông qua người giám hộ. Phía bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm và cho rằng những tài liệu này chị N đưa cho bị đơn là không phù hợp quy định.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

- Ông H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà C nộp bổ sung các tài liệu, chứng cứ là bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS12317 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2022 cho bà

Nguyễn Trần Thanh M; giấy cam kết ngày 02/8/2014; giấy trình bày ngày 30/12/2020 của chị N.

Đồng thời ông H trình bày: Ông giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 02/11/2022 của bà C, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Trần Thanh M, sinh năm 1995, địa chỉ: 71 đường C, khu K–L khu phố D, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Thực tế, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 6/4 P cho bà M vào ngày 11/12/2021 tại Văn phòng công chứng D. Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 05/5/2022 và từ tháng 5/2022 đến nay bà M là người thực tế sử dụng, quản lý nhà, đất nêu trên.

Ngoài ra, bị đơn cũng thu thập được tài liệu, chứng cứ mới cho chính chị N là nguyên đơn đưa cho là giấy cam kết ngày 02/8/2014 có nội dung khác với giấy cam kết cùng ngày 02/8/2014 do bà G giao nộp, tại giấy cam kết này không có dòng chữ: “Tôi đã đọc và đồng ý” và còn nhiều điểm khác nhau trên hai giấy cam kết này cho thấy có sự giả dối để tạo nên giấy cam kết mà phía nguyên đơn xuất trình. Mặt khác, bị đơn cũng thu thập được giấy trình bày ngày 30/12/2020 do chính nguyên đơn là chị N viết thể hiện nội dung chị N bị bà G ép buộc phải viết giấy cam kết và viết lùi ngày 02/8/2014, thực tế giấy cam kết đưa cho bà C ký là vào ngày 29/12/2020 tại bữa tiệc sinh nhật. Chị N viết giấy trình bày ngày 30/12/2020 là trước thời điểm bị Tòa án tuyên bố là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên vẫn có giá trị.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T, sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Trần Văn T1, sinh năm 1980, ông Phan Văn L, ông Nguyễn Văn Q vắng mặt.

Đại diện Văn phòng công chứng S vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà T trình bày: Bà khẳng định bà là người chứng kiến bà C đọc cho chị N ghi nội dung giấy cam kết ngày 02/8/2014, sau đó chị N và bà C đưa cho bà nhờ giữ dùm. Bà cũng xác định chỉ ký tên vào giấy cam kết ngày 02/8/2014 do phía nguyên đơn có bà G đại diện xuất trình, còn chữ ký và ghi tên Lương Thị Thu T trong giấy cam kết ngày 02/8/2014 mà bị đơn xuất trình ở cấp phúc thẩm không phải chữ ký và chữ viết của bà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định. Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn nộp bổ sung chứng cứ mới thể hiện sự thay đổi về chủ sở hữu đối với căn nhà 6/4 P, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS12317 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2022 cho bà Nguyễn Trần Thanh M. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử sơ thẩm, bà M chưa được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Ngoài ra, bị đơn còn cung cấp giấy trình bày ngày 30/12/2020 của chị N thể hiện nội dung chị N bị bà G ép ký giấy cam kết ngày 02/8/2014. Mặt khác, tại giấy cam kết ngày 02/8/2014 do bị đơn mới cung cấp cho cấp phúc thẩm không có ghi dòng chữ: “Tôi đã đọc và đồng ý”, còn giấy cam kết nguyên đơn nộp cho cấp sơ thẩm có dòng chữ: “Tôi đã đọc và đồng ý”. Đây là chứng cứ mới đương sự bổ sung nhưng chưa được làm rõ nên chưa đảm bảo khách quan.

Nhận thấy, chứng cứ mà đương sự mới bổ sung cho thấy cần phải đưa bà M vào tham gia tố tụng và làm rõ một số chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, giao lại cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo ngày 02/11/2022 của bị đơn bà C còn trong hạn luật định theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Văn T, sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Trần Văn T1, sinh năm 1980, ông Phan Văn L, ông Nguyễn Văn Q vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa dù được triệu tập hợp lệ. Đại diện Văn phòng công chứng S vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn là bà C kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[3.1] Về tố tụng: Xét thấy, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà C cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà số 6/4 P mang tên bà Nguyễn Trần Thanh M do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2022 theo hợp đồng công chứng số: 005215, quyển số: 12/2021/TP CC-SC/HĐGD do Văn phòng công chứng D chứng thực ngày 11/12/2021.

Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà C và những người đang quản lý, sử dụng căn nhà phải có trách nhiệm trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại địa chỉ 6/4 P cũng như yêu cầu hủy phần đăng ký biến động mang tên bà Trần Thị C tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 06/8/2014 trên giấy chứng nhận nêu trên.

Xét thấy, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Trần Thanh M là người hiện nay đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà số 6/4 P. Như vậy, để việc giải quyết yêu cầu của các đương sự trong vụ án được triệt để, chính xác và khách quan cũng như việc đảm bảo việc thi hành bản án trong giai đoạn thi hành án thì cần thiết phải đưa bà Nguyễn Trần Thanh M vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cũng như đảm bảo hai cấp xét xử cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

[3.2] Về nội dung: Ông H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ là giấy cam kết ngày 02/8/2014 có nhiều điểm khác so với giấy cam kết ngày 02/8/2014 mà nguyên đơn xuất trình tại tòa. Phía người làm chứng là bà T khẳng định chữ viết và chữ ký tên Lương Thị Thu T không phải do bà ký và viết. Mặc khác, ông H xuất trình giấy tường trình ngày 30/12/2020 của chị N thể hiện nội dung chị N bị ép viết và ký vào giấy cam kết ngày 02/8/2014 và viết lùi ngày.

Xét, đương sự nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới và các đương sự cũng như người làm chứng có lời khai mâu thuẫn với nhau. Khi vụ án được xem xét, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm thì các đương sự phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử xét thấy, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4] Do bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B bị hủy nên yêu cầu của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ đã nộp được Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án bị kháng cáo để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 389/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Về án phí:
 - Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi vụ án được giải quyết lại.
 - Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho bà Trần Thị C theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số: AA/2022/0014418 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Hương