

**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: 739/2017/DS-PT

Ngày: 16/8/2017

V/v tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng tặng cho nhà.

**NHÂN DA
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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Các Thẩm phán: 1. Bà Đặng Huyền Phương

2. Bà Trịnh Thị Ánh

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà An Phương Trang, 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 Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.*

Ngày 16/8/2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2017/TLPT-DS ngày 17/3/2017
về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/DSST ngày 08/02/2017 của Tòa án
nhân dân Quận 3 bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1396/2017/QĐ-PT
ngày 03/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4254/2017/QĐ-PT ngày
31/7/2017 giữa các đương sự:

NguY đơn: Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1933 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nwin A N (Nguyễn Mai A), sinh năm
1970 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y: luật sư Nguyễn Đức T -
Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vimax Châu A, thuộc Đoàn
luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)*

Bị đơn: Bà **Nguyễn Mai K**, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: Hoa Kỳ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K:

- Luật sư Phạm Quang H - Văn phòng luật sư H Long, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)
- Luật sư Nguyễn Văn H1 - Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1931 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ đương nhiên của ông H2: bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1933 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 1489/2016/QĐST-VDS ngày 30/11/2016 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: bà Nwin A N (Nguyễn Mai A), sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân N (xin vắng)

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có người đại diện theo ủy quyền bà Nwin A N (Nguyễn Mai A) trình bày:

Nhà và đất số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Văn H2 tạo lập, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở vào ngày 09/04/2007. Sau đó ông bà có xây dựng lại căn nhà, tăng diện tích và đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 14277/GCN ngày 05/05/2015.

Bà Y và ông H2 có tất cả 05 người con gồm: Nguyễn Mai K, Nguyễn Mai A, Nguyễn A Dũng, Nguyễn Mai Hương và Nguyễn A Tuấn.

Vì vợ chồng ông H2, bà Y đã già, sức khỏe yếu, hiện nay đã trên 80 tuổi. Ông H2 đã bị lẫn hơn 06 năm nay, không còn khả năng nhận thức được những hành vi của mình. Bà K lúc nào cũng nói với bà Y là phải chuyển quyền sở hữu

căn nhà cho bà , vì nếu không sau này vợ chồng ông bà mất, thì căn nhà trên sẽ bị Nhà nước thu hồi hoàn toàn, chỉ chia lại 03 phần còn lại Nhà nước lấy 07 phần, không cho các con được hưởng, vì các con bà ở nước ngoài nên không được sở hữu toàn bộ nên bà K có nói là bà Y làm hợp đồng tặng cho nhà cho bà K để mai này bà K chia đều lại cho các em. Bà vì già yếu, không đi giao thiệp bên ngoài nhiều nên rất hoảng sợ với thông tin trên. Đối với người làm chứng trong hợp đồng tặng cho thì bà Y không biết là do bà Mai K sắp xếp, bà không biết cô ta là ai, mọi việc tặng cho bà hoàn toàn không biết gì, mọi thủ tục đều do bà K sắp đặt.

Vào ngày 08/05/2015, tức là ngay khi bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà K đã buộc bà làm hợp đồng tặng cho căn nhà và đất nêu trên cho bà K.

Đến hiện nay, bà mới biết những thông tin mà bà K – con gái bà nói nếu không tặng cho bà K thì sau này Nhà nước sẽ thu hồi căn nhà trên là không đúng sự thật, Nhà nước hoàn toàn không có quy định như bà K đã nói với bà. Bà đã bị bà K lừa dối, tin tưởng mà giao căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà ấy. Bà đã nói chuyện và yêu cầu con gái bà phải chuyển trả lại căn nhà cho vợ chồng bà thì bà K đã không đồng ý và gây khó khăn cho vợ chồng bà rất nhiều.

Vì lý do nêu trên, nay bà khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng công chứng số 010430 ngày 08/05/2015 do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân lập giữa vợ chồng bà và con gái là bà Nguyễn Mai K vì bà đã bị lừa dối trong việc thực hiện giao dịch nêu trên. Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà trên mà buộc bà Mai K phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên lại nhà cho vợ chồng bà Y.

Đối với việc bà Mai K trình bày bà Y và ông H2 bị bà Mai A ép buộc lên Bình Dương là hoàn T không có, là do vợ chồng bà Y lên thăm bà Mai A, bà Mai A cũng không tự làm và ép buộc bà ký vào bất kỳ giấy tờ gì.

Bị đơn bà Nguyễn Mai K trình bày:

Cha bà là ông Nguyễn Văn H2 (sinh năm 1928) và mẹ là bà Nguyễn Thị Y (sinh năm 1933) có tất cả 05 người con gồm có: Bà Nguyễn Mai K tức (Katherine Mai – K Le). Và các em:

- Nguyễn A D (Joseph A Nguyen).
- Nguyễn Mai H (Mimi Hanson Lim).
- Nguyễn A T (Timothy Hanson)

- Nguyễn Mai A (A N Nwin).

Tất cả 05 A chị em đều có quốc tịch Mỹ, và cư trú tại Hoa Kỳ, trong đó bà Nguyễn Mai A (A N Nwin) đã về Việt Nam làm việc từ năm 2009 đến nay. Bà Mai A hiện đang sinh sống tại Bình Dương nên không có điều kiện chăm sóc cha mẹ già yếu.

Các con của vợ chồng bà Y đều không có điều kiện để về Việt Nam thường xuyên, ngoài bà Mai H có về vài lần trong 10 năm qua, chỉ có bà Mai K là thường xuyên về lo chăm sóc cho cha mẹ.

Ngoài ra, từ bao lâu nay bà K không phải chỉ là người bỏ ra thời gian và công sức mà bà còn bỏ ra rất nhiều tiền để lo cho ba mẹ sinh sống hàng ngày. Trong thời điểm năm 2013, cha mẹ bà bắt đầu đau ốm nhiều vì tuổi già, nên các A chị em đã có 1 buổi họp cứu nguy khẩn trương vào tháng 01/2014 (tất cả 4 A chị em đều có mặt: Mai K, Dũng, Mai H và T); riêng bà Mai A dù đang có mặt tại California nhưng đã từ chối không tham gia buổi họp với lý do là bà không muốn đóng góp, và căn dặn bà K là không cho các anh chị em khác biết là bà hiện đang có mặt tại California.

Kết quả buổi họp thống nhất với quyết định như sau: Kể từ nay mỗi người bỏ ra 200 USD/tháng để lo cho cha mẹ. Đây cũng là một năm duy nhất (2014) mà các anh em đều có đóng góp, duy chỉ có bà Mai A vẫn không đóng, nên bà đã phải đóng thế bà A số tiền 400 USD/tháng. Tuy nhiên, 03 người anh em còn lại cũng chỉ đóng góp đến hết năm 2014 và sau đó đến nay không còn ai đóng góp cho việc lo cho cha mẹ nữa. T bộ chi phí lo cho cha mẹ đều do bà chi trả toàn bộ.

Do bà là con trưởng, lại thường xuyên về Việt Nam lo cho cha mẹ, năm 2014 đã về đăng ký thường trú để có điều kiện chăm sóc cha mẹ lâu dài. Cha mẹ bà biết và hiểu rõ tính bà không tham lam, không tính toán hơn thiệt, nên ý nguyện của cha mẹ là tặng cho bà căn nhà đang ở để bù trừ vào các chi phí bà đã chi trả, kể cả chi phí bà đã bỏ ra tu bổ, gia cố, sửa chữa, và xây cất thêm.

Riêng việc xây vườn hoa cây kiểng với hòn non bộ trên lầu 04 đã xây 03 năm nay với chi phí trên 200 triệu đồng với mục đích cho cha mẹ thư giãn lúc tuổi già. Cha mẹ bà cũng tin tưởng bà sẽ không bán nhà đất theo yêu cầu của những người con khác, mà sẽ giữ gìn để làm nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ đồng thời cũng làm nơi ăn ở cho các con cháu khi về Việt Nam.

Nếu có bất đắc dĩ phải bán nhà đất thì bà cũng thực hiện theo ý nguyện của cha mẹ bà là: Không lo thì không cho. Việc này cha mẹ bà đã giao cho bà quyền quyết định.

Khi cha mẹ làm thủ tục tặng cho bà toàn bộ nhà đất, cha mẹ bà hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, và không hề có ai ép buộc.

Đầu tháng 8/2015, mẹ bà bị tai biến nên từ đó đến nay, trí nhớ và thị lực rất kém. Cha bà bị bệnh phổi mãn tính, sức khỏe giảm sút nhiều. Nhất là khi bà Mai A tự ý đưa mẹ bà đi Bình Dương, tách khỏi đời sống gia đình từ ngày 27/4/2016 nên từ đó tinh thần cha bà kiệt quệ, suy sụp, bỏ ăn bỏ uống, không chịu uống thuốc, chỉ đòi chết nên sức khỏe, và trí nhớ giảm sút đáng kể.

Khoảng cuối tháng 5 sau kết quả xét nghiệm, bác sĩ đã chỉ định cha bà phải đến bệnh viện Bình Dân để tầm soát bệnh ung thư. Nhưng cha bà chưa kịp đi bệnh viện, thì vào ngày 2 tháng 6, bà Mai A đã đón cha bà khi ông đi nhà thờ lúc 5 giờ sáng và đã bị bà Mai A buộc ông lên xe, đưa đi Bình Dương – nơi bà Mai A cư trú. Sự việc này có 02 nhân chứng là: Bà Phạm Thị Y (là người giúp việc nhà), và cô Nguyễn Ngọc Quỳnh A1 (thư ký của bà Mai A).

Vì bà Mai A đã giữ mẹ bà ở Bình Dương 02 tháng nay, nên hiện Bà Mai A đã phải sử dụng địa chỉ liên lạc cho mẹ bà ở Quận 4 trong đơn bà Mai A tự làm và buộc mẹ bà phải ký; mẹ bà đã ký vì sợ hãi, do đang bị Bà Mai A giữ tại nhà ở Bình Dương, bà và mọi người trong nhà đều biết rõ đơn kiện không phải là ý nguyện của mẹ bà.

Nay ý kiến của bị đơn là không chấp nhận yêu cầu của nguY đơn, vì việc tặng cho căn nhà M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha mẹ bà Mai K hoàn T tự nguyện, không có sự ép buộc lừa dối nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 do bà Nguyễn Thị Y là giám hộ có bà Nwin A N (Nguyễn Mai A) đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y có tất cả 05 người con là:

1. Nguyễn Mai K
2. Nguyễn A D
3. Nguyễn Mai H
4. Nguyễn A T
5. Nguyễn Mai K.

Ông H2 và bà Y có tạo lập tài sản riêng của là căn nhà và đất tọa lạc tại M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào khoảng năm 2012, bà Mai K là chị cả trong gia đình có về Việt Nam chơi, trong thời gian ở tại Việt Nam, bà Mai K tạm trú ở căn nhà của bố mẹ và bà Mai K đã nhờ bố mẹ bảo lãnh để bà được nhập trở lại quốc tịch Việt Nam.

Trong những lần về thăm quê và sống trong nhà bố mẹ, bà Mai K đã lập mưu để chiếm lấy căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bố mẹ bà. Bà đã tung tin và nói dối với mẹ rằng nếu bố mẹ còn đứng tên trên giấy chủ quyền nhà thì sau này khi bố mẹ bà mất đi, căn nhà sẽ bị Cơ quan Nhà nước thu hồi, không còn để lại cho con cháu được vì các con cháu hiện nay đang ở nước ngoài. Chỉ có thể chuyển tên cho bà Mai K vì hiện nay bà đã có quốc tịch Việt Nam. Nên bây giờ phải chuyển tên cho bà Mai K để bà giữ hộ căn nhà cho bố mẹ, khi bố mẹ mất thì sẽ chia căn nhà lại cho các anh em. Bà Mai K không chỉ nói một mình mà còn đưa nhiều người đến nói như thế. Vì bà Y tuổi đã cao, ít tiếp xúc với pháp luật mà tin vào lời bà Mai K nói nên thực hiện việc chuyển quyền sở hữu nhà và đất trên cho bà Mai K.

Ông Nguyễn Văn H2 đã bị bệnh suy giảm trí nhớ từ năm 2012, sự minh mẫn ngày càng giảm sút. Tuy nhiên bà Mai K vẫn cố tình lừa dối bố mẹ, tác động làm cho bà Y sợ bị cơ quan Nhà Nước lấy nhà sau khi bố mẹ mất, nên bà đã nói ông H2 làm giấy tặng cho nhà để bà Mai K giữ hộ nhà cho các con.

Đến ngày 08/05/2015, thì bà Mai K đã làm được hợp đồng tặng cho với bố mẹ bà, chuyển toàn bộ quyền sở hữu căn nhà nêu trên sang tên bà Mai K theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010430 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận vào ngày 08/05/2015.

Đến tháng 4/2016, thì bà Y mới biết được rằng pháp luật Việt Nam hoàn toàn không có quy định thu hồi nhà trong trường hợp ông bà qua đời. Lúc này, bà Y mới biết rằng đã bị bà Mai K lừa dối để lấy nhà. Vì vậy, bà Y đã làm thủ tục khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010430 do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân chứng nhận vào ngày 08/05/2015, vì việc tặng cho này hoàn toàn trái ý nguyện của ông bà, là do ông bà bị bà Mai K lừa dối.

Nay ý kiến của đại diện theo ủy quyền của ông H2 cùng thống nhất như ý kiến của nguyên đơn là đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 010430 do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân chứng nhận vào ngày 08/05/2015, và buộc bà Mai K phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục pháp lý chuyển trả lại căn nhà cho ông H2, bà Y để ông bà tự định đoạt đối với tài sản nêu trên.

Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân do ông Hoàng Xuân N là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 08/5/2015, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 010430. Việc chứng nhận này căn cứ theo:

- Về thẩm quyền công chứng Hợp đồng là đúng thẩm quyền theo Điều 42 Luật Công chứng 2014.

- Về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch.

Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005, tại thời điểm công chứng, bên tặng cho là ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y đã xuất trình được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên. Căn nhà trên cũng không có bất cứ ngăn chặn nào về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác.

Vì vậy: Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật.

Điều kiện tham gia của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

Đối với bên tặng cho: Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005, tại thời điểm công chứng, bên tặng cho là ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y đã xuất trình được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu trên.

Đồng thời, ông bà cũng xuất trình giấy khai giá thú số hiệu 4, ngày 04/10/1945 do UBND Xã Ngọc Hồi, huyện Vĩnh Xương, tỉnh Khánh Hòa cấp. Do đó có cơ sở để xác định ông H2 và bà Y là đồng sở hữu, sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ trên.

Ngoài ra tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho, ông H2 và bà Y hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Ông H2 đã tự đọc hợp đồng, đã được Công chứng viên giải thích nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng được thể hiện là ông H2 đã ghi “đã đọc và đồng ý” vào Hợp đồng trước khi ký và điểm chỉ vào hợp đồng không cần người làm chứng; riêng Y có người làm chứng là bà Phún Nhộc L. Người làm chứng đã chứng kiến Công chứng viên đọc và giải thích T bộ nội dung hợp đồng cho bà Y nghe. Bà Y đã nghe rõ, hiểu rõ nội dung, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trong lúc tinh thần còn minh mẫn, sáng suốt.

Đối với bên được tặng cho: Căn cứ Khoản 2 Điều 92 Luật Nhà ở 2005 và Khoản 1 Điều 143 Bộ Luật dân sự 2005, bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Mai K đã ủy quyền cho ông Le K Tien thực hiện việc nhận tặng cho nhà ở nêu trên theo hợp đồng ủy quyền số 0067886 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 27/03/2015. Trong hợp đồng tặng cho, ông Le K Tien cũng đã ghi rõ

“Tôi đã đọc và đồng ý”. Tại thời điểm công chứng, ông Le K Tien hoàn toàn minh mẫn, sang suốt, đã tự đọc lại nội dung Hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng, không cần người làm chứng.

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho: Các bên yêu cầu công chứng đã xuất trình bản chính các giấy tờ sau:

Chứng minh nhân dân + hộ khẩu, giấy tờ hôn thú của bên tặng cho: Ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y.

Hộ chiếu của bên đại diện nhận tặng cho: Ông Le K Tien, hợp đồng ủy quyền số 0067886 do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận ngày 27/03/2015.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 345677, sổ vào sổ cấp GCN: CH14277/GCN do UBND Quận 3, TP.HCM cấp ngày 05/05/2015.

Do ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y lớn tuổi, đi lại khó khăn nên đã yêu cầu Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân ký ngoài trụ sở tại địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở).

Từ những căn cứ trên, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y với bà Nguyễn Mai K số công chứng 010430 ngày 08/5/2015 đã được tiếp nhận, thụ lý và công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

Hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng số 010430 ngày 08/05/2015 do Văn Phòng công Chứng Hoàng Xuân xác lập giữa bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn H2 với bà Nguyễn Mai K.

Buộc bà Mai K phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên sở hữu căn nhà số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y.

Trường hợp bà Nguyễn Mai K không thực hiện việc sang tên sở hữu nhà thì ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ đến các cơ

quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sở hữu nhà theo qui định của pháp luật.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 25/02/2017, bị đơn là bà Nguyễn Mai K có đơn kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/3/2017 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu và luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì: Tòa cấp sơ thẩm thụ lý không đúng thẩm quyền, đưa thiếu người liên quan tham gia tố tụng, nội dung của bản án sơ thẩm không đúng sự thật và việc áp dụng pháp luật của tòa cấp sơ thẩm không đúng.

Bà Mai A đại diện cho nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Văn phòng công chứng Hoàng Xuân có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh, hủy án sơ thẩm vì: Tòa sơ thẩm không giải quyết đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tiền bảo đảm trong cùng một vụ án là có thiếu sót, không đưa ông Lê Tiến K tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì chỉ phí nhận tặng cho, sang tên là tài sản chung của vợ chồng như thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH:

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

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn bà Y khởi kiện bà Mai K tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà thuộc quyền sở hữu của ông H2, bà Y; ông H2, bà Y hiện còn sống, bà Y là người đại diện theo pháp luật của ông H2. Do đó những người con của ông H2, bà Y không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Lê Tiến K chỉ là người được ủy quyền nhận tài sản được tặng cho, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên Tòa sơ thẩm không đưa ông K và các con ông H2, bà Y tham gia tố tụng là đúng quy định.

Nhà đất trên đã sang tên bà Mai K, tại phiên tòa phúc thẩm bà Mai K khai sau khi đứng tên nhà đất trên bà chưa thỏa thuận nhập vào tài sản chung vợ chồng. Do vậy không phải đưa chồng bà Mai K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét lời khai tại bản tự khai ngày 22/6/2016 (bút lục 177) của bị đơn có nội dung: cha mẹ tin tưởng bị đơn không bán nhà, sẽ giữ nhà làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ, nơi ăn ở cho con cháu khi về Việt Nam...chứng tỏ ý chí của ông H2, bà Y về việc tặng cho, sang tên nhà đất cho bị đơn nhằm nhờ giữ gìn nhà đất.

Đại diện của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm cũng xác định bà Mai K nói chỉ giữ gìn nhà chứ không chiếm nhà của cha mẹ.

Xét ngày 05/5/2015 ông H2, bà Y mới được cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà nhưng từ ngày 27/3/2015 bà Mai K đã ủy quyền cho chồng là ông Lê Tiến K nhận tặng cho nhà, chứng tỏ bà Mai K đã có chuẩn bị, tính toán từ trước.

Ngoài ra lời khai của bà Y đều khẳng định nhiều lần bà Mai K nói với bà Y nếu không sang tên nhà cho bà Mai K thì khi ông H2, bà Y chết Nhà nước sẽ lấy 7/10 nhà đất vì các con ông bà ở nước ngoài. Do thiếu hiểu biết pháp luật, tin

tưởng lời bà Mai K chỉ giữ dùm nhà nên ông H2, bà Y đã ký Hợp đồng tặng cho nhà cho bà Mai K.

Xét ý chí của các bên đều là giữ dùm nhà như thừa nhận của các bên chứ không phải ý chí tự nguyện của ông H2, bà Y là tặng cho nhà, vì nếu tặng cho, nhà thuộc sở hữu của bà Mai K thì bà có T quyền định đoạt chứ không phải giữ dùm.

Xét việc ký Hợp đồng tặng cho ngày 08/5/2015 giữa ông H2, bà Y với bà Mai K không phải ý chí tự nguyện của ông H2, bà Y, có sự hiểu nhầm của ông bà về việc sang tên cho con để giữ dùm nhà đất.

Nay ông bà có yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho là có căn cứ được chấp nhận như bản án sơ thẩm đã xét xử.

Do vậy kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

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

Hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 08/5/2015 giữa nguyên đơn với bị đơn đã được công chứng hợp lệ theo quy định. Tuy nhiên các bên đều thừa nhận là bà Mai K chỉ giữ dùm nhà đất cho ông H2, bà Y, không phải ý chí tự nguyện của ông H2, ông Y là tặng cho nhà đất cho bà Mai K để bà Mai K có T quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

Nay bà Y và là đại diện cho ông H2 yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho trên là có căn cứ.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần này không được chấp nhận.

Xét tòa sơ thẩm không tuyên đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và tiền bảo đảm trong cùng bản án là có thiếu sót. Tuy nhiên sai sót này không làm thay đổi bản chất vụ án. Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm không tuyên đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và tiền bảo đảm, không đưa ông Lê Tiến K tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết, không làm thay đổi bản chất vụ án nên không chấp nhận.

Ngoài ra cũng cần sửa một phần trong phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Do giấy tờ nhà đất hiện nay đã sang tên cho bà Mai K và do bà Mai K giữ nên cần phải tuyên hủy phần cập nhật sang tên bà Mai K trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà Mai K trả lại giấy tờ nhà đất trên cho bà Y.

Cần phải tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 665/2016/QĐ-BPKCTT ngày 08/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận 3 cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Bà Y được nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 đồng đã nộp tại tài khoản số 217763119 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – phòng giao dịch Trương Định ngày 08/6/2016.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Mai K phải chịu

Án phí dân sự phúc thẩm: do chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần án sơ thẩm nên bà Mai K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 122, 124, 132, 137 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Mai K.

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

Sửa một phần án sơ thẩm:

1. Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y.

Hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở địa chỉ số M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn H2

với bà Nguyễn Mai K đã được công chứng số 010430 ngày 08/05/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân.

Hủy phần cập nhật sang tên bà Nguyễn Mai K trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1477/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 05/5/2015.

Buộc bà Nguyễn Mai K phải trả lại giấy tờ nhà đất M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Y.

Thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 665/2016/QĐ-BPKCTT ngày 08/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận 3 cho đến khi thi hành xong thì hủy bỏ.

Hủy bỏ Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 664/2016/QĐ-BPBD ngày 08/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận 3. Bà Y được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – phòng giao dịch Trương Định để nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã nộp tại tài khoản số 217763119 ngày 08/6/2016.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Mai K phải chịu

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AC/2014/0002350 ngày 07/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Mai K số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AC/2014/0003427 ngày 22/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

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 Q.3;
- Chi cục THADS Q.3;
- Các đương sự;
- Lưu h/s.

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

Vũ Thị Xuân Trang