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: 150/2020/DS-ST
Ngày: 10/02/2020
V/v"Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất","Hủy cập nhật tên trên giấy chứng nhận 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Bà Lê Thị Nhung

- 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: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 10/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 892/DSST ngày 10 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất" và "Hủy cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2020/QĐXX-ST ngày 20/01/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Đức Y (có mặt)

Địa chỉ: 76/4 đường P, khu phố E, phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Tất T (có mặt)

Địa chỉ: 42/42/17 đường Y, Phường U, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phạm Thị Bích H (có đơn đề nghị xử vắng mặt)

Địa chỉ: 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Tấn V

2/ Bà Nguyễn Thị Phương D

Cùng địa chỉ: 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà D: Ông Nguyễn Minh H - Đại diện theo ủy quyền (có mặt)

Địa chỉ: 27-29 T3 đường S, phường D, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trẻ Nguyễn Cát Giao L

Người đại diện theo pháp luật của trẻ L: Bà Nguyễn Thị Phương D (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Trẻ Nguyễn Tuấn K

5/ Trẻ Nguyễn Viết L

Cùng địa chỉ: 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K, trẻ L: Ông Nguyễn Tất T (có mặt).

Địa chỉ: 42/42/17 đường Y, Phường U, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 47A đường L, Phường X, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Bảo T– Đại diện theo ủy quyền (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

7/ Văn phòng công chứng C

Địa chỉ: 164 đường V, Phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Lý T – Đại diện theo ủy quyền (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y và lời khai của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Theo nội dung quyết định của bản án phúc thẩm số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ kiện tranh chấp vay tài sản giữa ông Y với ông Nguyễn Xuân M, bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Tất T, Tòa án đã buộc ông M, bà T và ông T phải có trách nhiệm

trả cho ông Y số tiền 6.620.800.000 (sáu tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm nghìn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Y đã làm đơn yêu cầu được thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian kiểm kê tài sản của ông M, bà T, ông T thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận T thông báo cho ông Y biết tài sản tại Quận T là nhà đất số 40 đường P, phường R đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1; nhà đất số 191/192 đường P, Phường A, quận I do ông T và bà H là chủ sở hữu đã chuyển nhượng cho người khác; nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I ông T đã tặng cho vợ là bà Phạm Thị Bích H. Như vậy, ông T đã chuyển nhượng tất cả các tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông Y.

Vì vậy ông Y khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho số công chứng 4423 ngày 03/3/2017 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận có nội dung ông Nguyễn Tất T tặng cho vợ là Phạm Thị Bích H ½ nhà đất số 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Hoàng V; phần cập nhật tên bà Phạm Thị Bích H ngày 22/3/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

Tại biên bản hòa giải không thành ngày 06/12/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Y rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

Lý do ông Y đưa ra các yêu cầu trên vì:

Tại Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Chi cục Thi hành án dân sự quận I đã tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Tất T đối với tài sản nhà và đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mục đích để đảm bảo thi hành án.

Tuy nhiên, sau 01 tháng kể từ ngày có quyết định trên phía ông Nguyễn Tất T đã làm thủ tục tặng cho bà Phạm Thị Bích H nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mục đích của việc tặng cho trên là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do hợp đồng tặng cho vô hiệu nên việc bà H chuyển nhượng nhà đất trên cho bà D, ông V cũng vô hiệu theo.

Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà H đã chuyển nhượng nhà đất trên sang cho ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Thị Phương D. Do đó ông Y bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H với ông V, bà D và yêu cầu hủy phần cập nhật tên ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Thị Phương D ngày 06/9/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

Ông Y đã được Tòa án giải thích nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này.

Bị đơn – ông Nguyễn Tất T trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Nguồn gốc nhà đất số 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là do gia đình của vợ ông là bà Phạm Thị Bích H cho tiền để mua vào năm 2015. Tuy nhiên, do trong thời kỳ hôn nhân nên hai vợ chồng cùng đứng tên nhà đất nêu trên. Sau khi vợ chồng ông ly hôn thì bà H yêu cầu ông phải trả lại nhà đất trên cho bà H. Do đó, ngày 03/3/2017 ông đã làm hợp đồng tặng cho lại bà H ½ nhà đất trên tại Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng tặng cho nhà đất số công chứng 4423 ngày 03/3/2017 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng được thực hiện trước khi có Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai đầu tiên tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông có khai đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 64/2018/KN-DS ngày 21/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định giám đốc thẩm số 257/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án dân sự phúc thẩm số 172/2017/DS-PT không buộc ông có nghĩa vụ liên đới cùng ông M, bà T trả nợ cho ông Y. Do đó, việc ông Y khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà giữa ông với bà H vì cho rằng ông tặng cho bà H ½ căn nhà trên nhằm tẩu tán tài sản để tránh việc thi hành án là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Y.

Đối với yêu cầu bổ sung của Ông Bùi Đức Y yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông V, bà D, hủy phần cập nhật sang tên bà

H và sang tên ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Thị Phương D, ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T đã được Tòa án giải thích về hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu trong vụ án này.

Bị đơn – bà Phạm Thị Bích H trình bày tại bản tự khai như sau:

Nguồn gốc nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha mẹ bà H cho tiền mua vào năm 2015. Tuy nhiên, do trong thời kỳ hôn nhân nên hai vợ chồng cùng đứng tên nhà đất nêu trên. Sau khi vợ chồng bà ly hôn thì bà yêu cầu ông T phải trả lại nhà đất trên cho bà nên ông T mới làm hợp đồng tặng cho lại bà ½ nhà đất trên (hợp đồng tặng cho số công chứng 4423 ngày 03/3/2017 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng). Việc bà yêu cầu ông T trả lại nhà đất bằng hình thức tặng cho là hợp tình hợp lý, không vi phạm phạm pháp luật cũng không ảnh hưởng đến ai. Đồng thời, hợp đồng tặng cho nhà đất số công chứng 4423 ngày 03/3/2017 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận được thực hiện trước khi có Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Tháng 5/2019, bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên cho vợ chồng ông V và bà D.

Tại bản tự khai lần một ngày 01/12/2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bà có khai đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức Y. Tuy nhiên, hiện nay đã có bản án giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án phúc thẩm số 172/2017/DS-PT nêu trên nên bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Y. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y.

Bà đề nghị được vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ông Lưu Văn T và Bà Trần Bảo T trình bày:

Về thành phần hồ sơ: Phòng công chứng đã thực hiện đúng theo Điều 41, Điều 42, Điều 57 và Điều 58 Luật công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật liên quan.

Về trình tự thực hiện: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra bản chính giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng và thụ lý hồ sơ. Sau khi kiểm tra nội dung của người yêu cầu công chứng là xác thực không vi phạm, không trái đạo đức xã hội thì

công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Sau khi người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất (một phần), đồng thời công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên, cũng như hậu quả pháp lý của việc ký kết và chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần). Sau khi người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo văn bản hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) thì họ đã ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần); công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần).

Do vậy, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số công chứng 4423 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/3/2017 được ký kết và Công chứng viên chứng nhận hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Thị Phương D quyền cho Ông Nguyễn Minh H trình bày***:**

Ngày 15/5/2019, ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Thị Phương D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Phạm Thị Bích H (thửa đất số 192, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 111,3m^2, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng C ngày 15/5/2019, số công chứng 13170. Sau khi làm thủ tục các bên đã thực hiện giao tiền, giao nhà. Ông V, bà D cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên và cập nhật chủ sở hữu mới trên giấy chứng nhận ngày 06/6/2019. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên đã được các bên thực hiện xong và đúng theo quy định của pháp luật.

Trước khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông V và bà D hoàn toàn không biết việc tranh chấp giữa Ông Bùi Đức Y với ông Nguyễn Tất T, bà Phạm Thị Bích H. Và cũng hoàn toàn không biết về giao dịch tặng cho trước đó của bà H. Việc chuyển nhượng giữa bà H với ông V, bà D đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V và bà D không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên hòa giải cũng như phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông V, bà D đã được nghe Tòa án giải thích về hậu quả của trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bích H và ông Nguyễn Tấn V, bà Nguyễn Thị Phương D. Ông H khẳng định phía ông V, bà D không có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết hậu

quả của hợp đồng trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu cũng như phía ông V, bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng C ủy quyền Bà Trương Lý T trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng công chứng C TPHCM chứng nhận số 13170 ngày 15/5/2019 , nhận thấy quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị Bích H là người sử dụng đất hợp pháp, hồ sơ pháp lý và giấy tờ liên quan của các bên đương sự đầy đủ, hợp pháp; yêu cầu công chứng của đương sự không trái luật và đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu qủa pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch.

Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật và yêu cầu Văn phòng công chứng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên .

Các bên yêu cầu công chứng đã tự đọc lại, hiểu rõ Hợp đồng và tự nguyện ký kết.

Khi chứng nhận hợp đồng nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc chủ quyền hợp pháp của bên chuyển nhượng và được phép giao dịch.

Vì vậy, đối với yêu cầu của Ông Bùi Đức Y về việc "Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất)" Văn phòng công chứng C có ý kiến như sau: Văn phòng công chứng C đã làm theo yêu cầu hợp pháp của các bên đương sự và tuân thủ đúng theo qui định của pháp luật, đã hoàn thành trách nhiệm của mình, đã giải thích ý nghĩa và hậu quả của việc chứng nhận hợp đồng này, các bên cũng đã đọc lại đồng ý ký kết. Do vậy, không có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng trên, việc tranh chấp của các bên đương sự đề nghị do các bên tự giải quyết theo qui định pháp luật cũng như phán quyết của Tòa án.

Vì lý do bận công việc nên Bà Trương Lý T đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Ông Nguyễn Tất T là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Tuấn K, trẻ Nguyễn Viết L trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Việc giải quyết vụ án này không liên quan gì đến hai con của ông T vì tài sản nhà đất số 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản trước đây của ông T và bà H, vì vậy với tư cách là người đại diện cho hai con là trẻ Nguyễn Tuấn K và trẻ Nguyễn Viết L, ông T không có ý kiến gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị Phương D là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Cát Giao L trình bày tại bản tự khai như sau:

Trẻ Nguyễn Cát Giao L hiện nay sống cùng bà và chồng bà là Nguyễn Tấn V. Với tư cách là người đại diện theo pháp của trẻ L bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Ông Bùi Đức Y. Bà xin được vắng mặt trong tất các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại phần tranh luận:

- Nguyên đơn tranh luận: Việc ông T trình bày cho rằng nguồn tiền mua căn nhà số 480/47/12 đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha mẹ bà H cho là không đúng. Vợ chồng ông T cũng không có tiền để mua căn nhà này mà nguồn tiền mua là do ông T bán nhà số 90-92 đường P, quận I. Nguồn tiền mua nhà 90-92 đường P, Phường A, quận I do ông T vay tiền của ông để mua. Như vậy, việc ông T tặng cho bà H nhà đất trên mục đích tẩu tán tài sản. Do đó, hợp đồng tặng cho này vô hiệu. Hợp đồng tặng cho vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H với bà Nguyễn Thị Phương D cũng vô hiệu.

- Bị đơn – ông Nguyễn Tất T tranh luận: Ông hoàn toàn phủ nhận ý kiến tranh luận trên của nguyên đơn vì không có cơ sở. Ông chưa bao giờ vay tiền của ông Y. Nhà 90-92 đường P, Phường A, quận I trước đây cũng không phải là của ông. Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao xử xác định ông không có nghĩa vụ liên đới cùng cha mẹ ông trả nợ cho ông Y. Do đó, ông được toàn quyền định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình, mà thực chất là trả lại tài sản cho bà H.

- Người đại diện hợp pháp của bà D, ông V tranh luận: Việc khởi kiện của ông Y là là không có cơ sở vì ông Y không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình. Việc bà D, ông V nhận chuyển nhượng đất từ bà H các bên đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục qui định và hoàn tất việc thủ tục chuyển nhượng. Việc bà D, ông V nhận chuyển nhương trên cơ sở hợp pháp, ngay tình và hoàn toàn không biết việc tranh chấp giữa các bên. Lời

khai của Văn phòng công chứng C cũng xác định công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D là đúng pháp luật và không đồng ý tuyên vô hiệu theo yêu cầu của ông Y.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y.

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

+Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Trong các giai đoạn tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo qui định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn rút đơn kiện và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên Tòa và kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xác định đây là "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà vô hiệu"; "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" và "Hủy cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.]. Về thẩm quyền giải quyết: Do nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân. Căn cứ vào khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.] Về thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự:

Tất cả các bên đương sự tham gia tố tụng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 10/02/2020. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bích H, người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng K, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng C, và người đại diện theo pháp

luật của trẻ Nguyễn Cát Giao L đều vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4.]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số 4423 ngày 03/3/2017 do ông Nguyễn Tất T ký tặng cho vợ là bà Phạm Thị Bích H ½ nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A quận I:

[4.1]. Theo lời khai thống nhất của ông Nguyễn Tất T, bà Phạm Thị Bích H và người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng K phù hợp với Hợp đồng tặng cho nhà số 4423 ngày 03/3/2017 giữa ông T và bà H, thể hiện: ngày 03/3/2017 tại Phòng công chứng K, ông T đã ký hợp đồng tặng cho bà H ½ nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A quận I (phần thuộc quyền sở hữu của ông T).

[4.2] Xét hợp đồng tặng cho nhà giữa các bên được lập và công chứng theo đúng trình tự, thủ tục qui định tại Điều 41;42; Luật công chứng năm 2014 và đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tặng cho nhà đất theo qui định tại Điều 117; 457; 459 của Bộ luật dân sự 2015.

[4.3] Sau khi ký hợp đồng tặng cho, ông T đã giao phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông cho bà H, bà H đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã được cập nhật tên bà trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 02/12/2015. Như vậy, việc tặng cho nhà giữa ông T với bà H đã hoàn tất về thủ tục pháp lý và trên thực tế.

[4.4] Xét lời khai của ông Y cho rằng hợp đồng tặng cho nêu trên vô hiệu vì việc ông T tặng cho bà H ½ trị giá nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo bản án dân sự phúc thẩm số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử buộc ông T có nghĩa vụ liên đới cùng cha mẹ ông T là ông M và bà T trả nợ cho ông; sau khi Thi hành án dân sự quận I có Quyết định tạm dừng việc đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu đối với nhà đất trên, ông T vẫn lập hợp đồng tặng cho bà H. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.4.1] Hợp đồng tặng cho nhà giữa ông T với bà H được lập tại Phòng công chứng K ngày 03/3/2017. Ngày 25/4/2017, Chi cục Thi hành án dân sự quận I mới có Quyết định số 169/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Tất T đối với tài sản nhà và đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mục đích để đảm bảo thi hành án. Như vậy, việc tặng cho đã hoàn tất trước thời điểm Thi hành án dân sự có văn bản tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Tất T đối với tài sản nhà và đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I là 01 tháng

22 ngày. Việc ông Y trình bày cho rằng sau 01 tháng kể từ ngày có quyết định trên phía ông Nguyễn Tất T đã làm thủ tục tặng cho bà Phạm Thị Bích H nhà đất trên là không đúng.

[4.4.2]. Mặt khác, bản án dân sự phúc thẩm số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bị Tòa án nhân dân cấp cao kháng nghị và tại Quyết định giám đốc thẩm số 257/2018/DS-GĐT ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận một phần kháng nghị số 64/KN-DS ngày 21/3/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa bản án dân sự phúc thẩm số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông M, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Y số tiền 6.156.100.000 đồng.

[4.4.3] Như vậy, quyết định giám đốc thẩm đã không buộc ông T có trách nhiệm liên đới cùng cha mẹ ông T là ông M và bà T trả nợ cho ông Y như bản án phúc thẩm số 172/2017/DS-PT ngày 22/2/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay bản án này có giá trị pháp lý cao nhất đang có hiệu lực thi hành. Do đó, ông T được toàn quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo qui định tại khoản 2 Điều 160 Bộ luật dân sự 2015. Việc ông T lập hợp đồng tặng cho bà H ½ trị giá nhà đất số 480/47/12 Đường P. Phường A quận I là ý chí tự nguyện của ông T và đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật, hợp đồng tặng cho này đã hoàn tất.

[4.4.4.] Do đó, việc ông Y yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà giữa ông T với bà H vì cho rằng mục đích của ông T nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông là không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

[5.1].Tại đơn bổ sung đơn kiện của nguyên đơn ngày 04/8/2017, ông Y yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ CH00039 ngày 07/6/2010, do Ủy ban nhân dân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V. Do đó, Tòa án nhân dân quận I đã chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa Ủy ban nhân dân quận I vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau đó, nguyên đơn đã có đơn thay đổi, bổ sung đơn kiện xác định lại không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu hủy cập nhật tên bà H và ông V, bà D trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án không tiếp tục đưa UBND quận I vào tham gia tố tụng.

[5.2]. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn xác định rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[6].Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy cập nhật tên bà Phạm Thị Bích H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

[6.1]. Xét việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận I cập nhật tên Phạm Thị Bích H ngày 22/3/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V, cập nhật cho bà Phạm Thị Bích H ngày 22/3/2017 trên cơ sở hợp đồng tặng cho nhà giữa ông T với bà H.

[6.2]. Như trên đã phân tích, hợp đồng tặng cho nhà đất là đúng pháp luật, không bị vô hiệu. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật biến động hoàn toàn đúng pháp luật, không có cơ sở hủy cập nhật tên bà H trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I.

[6.3]. Theo qui định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt nên không cần thiết phải đưa cơ quan cập nhật biến động chủ quyền nhà đất là Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13170 ký ngày 15/5/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Phạm Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V.

Xét lời khai thống nhất của bà H, lời khai của người đại diện hợp pháp của ông V, bà D và lời khai của đại diện hợp pháp Văn phòng công chứng C phù hợp với các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên thể hiện chỉ có bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với bà D. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục qui định của pháp luật. Các bên đã hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển nhượng, người mua đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H đã giao đất cho bà D cùng chồng bà D là ông V và các con của ông V

bà D sử dụng. Hiện các bên trong giao dịch của hợp đồng này không ai tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Mặt khác, hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T với bà H không bị vô hiệu. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D cũng không bị vô hiệu.Việc ông Y yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H với bà D ông V vì cho rằng hợp đồng tặng cho nhà giữa ông T với bà H vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông V, bà D cũng vô hiệu theo là không có cơ sở chấp nhận.

[8]. Về yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V ngày 06/6/2019 trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 do Ủy ban nhân quận I cấp.

[8.1]. Xét việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận I cập nhật tên Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V ngày 06/6/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà D. Hợp đồng chuyển nhượng này như trên đã phân tích là đã phát sinh hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu.

[8.2]. Do đó, việc ông Y yêu cầu hủy cập nhật tên bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V ngày 06/6/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 là không có cơ sở chấp nhận.

[9]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ý kiến phân tích và đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ý kiến và đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên các yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên ông Y đã trên 60 tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án xét miễn án phí DSST cho ông Y.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 11 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 457, Điều 459 Bộ luật dân sự 2015; Điều 41, Điều 42 Luật công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số BB618919, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00039 ngày 07/6/2010, do UBND quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 4423 ngày 03/3/2017 do Phòng công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa ông Nguyễn Tất T với bà Phạm Thị Bích H đối với nhà đất số 480/47/12 Đường P, Phường A, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y về việc hủy phần cập nhật tên bà Phạm Thị Bích H ngày 22/3/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp cho bà Đoàn Hoàng V.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13170 ký ngày 15/5/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa bà Phạm Thị Bích H với bà Nguyễn Thị Phương D.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Y về việc hủy phần cập nhật tên bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V ngày 06/6/2019 trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB618919 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00039 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân quận I cấp bà Đoàn Hoàng V.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Đức Y được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho Ông Bùi Đức Y theo biên lai thu số AA/2017/0002317 ngày 23/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận I.

7. Thời hạn kháng cáo: Ông Bùi Đức Y, ông Nguyễn Tất T bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Tấn V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận I
- Các đương sự; lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa