

**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: 604/2021/DS-PT

Ngày: 19 - 11 - 2021

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

**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 Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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 Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 19 tháng 11 năm 2021, 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 250/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2021, về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4008/2021/QĐ-PT ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1946 (đã chết năm 2016); Cư trú tại: 19/25 Đường C, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1. Bà Trần Ngọc P, sinh năm 1971

2. Ông Đặng Cẩm L, sinh năm 1982.

Cùng cư trú tại: 19/25 Đường C, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P và ông L: Ông Lê Doãn T, sinh năm 1978; Cùng cư trú tại: 451/1A Đường Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền công chứng số 011542 ngày 18/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Kim C, sinh năm 1971.

Cư trú tại: 65/18 Đường P, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thái B, sinh năm 1975; Cư trú tại: 1/2/40 Đường số A, Phường G, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011533 ngày 08/4/2013 tại Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 16/11/2021, có mặt khi tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú tại: 387A Đường C, Phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh T1, sinh năm 1978; Cư trú tại: 387A Đường C, Phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 2061/UQ-UBND ngày 16/11/2020 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Trụ sở tại: Tầng A, tầng H và tầng G Tòa nhà C, 16 đường T, phường T, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H; Cư trú tại: Tầng B, T, số A đường T, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam) (vắng mặt).

3. Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở tại: 25/5 Đường V, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C - Chức vụ: Trưởng phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1984; Cư trú tại: 25/5 Đường V, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 182/UQ-CC4 ngày 02/6/2021 của Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1975; Thường trú tại: 166/29/1 Huỳnh Văn Nghệ, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại liên lạc: 872 Đường C, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bảo N1, sinh năm 1977; Cư trú tại: 451/1A Đường Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 14115 ngày 20/11/2020 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt khi tuyên án).

5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1976 (có mặt).

6. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

7. Bà Phạm Thị H4, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng cư trú tại: số 01C Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Doãn T trình bày:

Căn nhà số 1C Đường H, Phường P, quận B do bà Trần Thị N đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01178/27007 do UBND quận B cấp ngày 13/4/2007; Vào năm 2009 bà N nhờ bà Trương Thị Kim C và làm giấy ủy quyền cho bà C lập hồ sơ xin hợp thức hóa căn nhà 19/25 đường Đường H, Phường P, quận B, nhưng do bà N không biết chữ nên khi bà C yêu cầu bà N đến phòng Công chứng lập giấy ủy quyền cho bà C làm hợp thức hóa thì lại biến thành hợp đồng tặng cho căn nhà số 1C Đường H, Phường P, quận B cho bà C, theo hợp đồng tặng cho nhà có Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 028654/HĐ-TCN ngày 25/6/2009. Bà N cho rằng việc bà tặng cho căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B là trái ý muốn của bà N, bởi vì giữa bà N với bà C không có quan hệ họ hàng thân thích, không bà con ruột thịt, đồng thời do bà N không biết chữ, không am hiểu pháp luật nên mới dẫn đến hợp đồng tặng cho ghi trên. Bà N biết được bà đã lập hợp đồng tặng cho căn nhà số 1C Đường H, Phường P, quận B cho bà C là sau ngày 27/9/2013 khi Văn phòng đăng ký đất đai quận B trả lời bà N bằng văn bản số 2525/TNMT/VPĐK (GD) ngày 27/9/2013. Do vậy, ngày 06/01/2014 bà N khởi kiện tại Tòa án về việc đòi tài sản, sau đó bà yêu hủy bỏ hợp đồng tặng cho nhà trái pháp luật là còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005; bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy “Hợp đồng tặng cho nhà số 028654/HĐ-TCN do Phòng công chứng D chứng nhận ngày 25/6/2009” đây là hợp đồng dân sự bị lừa dối;

- Tuyên hủy phần cấp nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: HO 1178/2007 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà N ngày 13/4/2007.

- Buộc bà Trương Thị Kim C phải giao trả toàn bộ giấy tờ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất và bản chính các giấy tờ có liên quan đến căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B cho cho bà N.

Ngày 16/01/2016, bà N qua đời theo Trích lục khai tử số 05/2016 ngày 27/01/2016 của Ủy ban nhân dân Phường P, quận B, bà Trần Ngọc P và ông Đặng Cẩm L là hai người con của bà N tiếp tục tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Nay bà N có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày ghi trên.

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, bị đơn bà Trương Thị Kim C có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái B trình bày:

Bà Trương Thị Kim C và nguyên đơn Trần Thị N là chỗ quen biết, thân thiết từ năm 2007, bà N còn nhận bà C làm con nuôi. Do thương cảm với hoàn cảnh khó khăn

lúc bấy giờ của bà N nên bà C đã nhiều lần giúp đỡ về tiền bạc để bà N trả nợ, chi tiêu gia đình và lo cho các con. Khi thấy số tiền giúp đỡ đã quá lớn và để đáp trả lại phần nào cho tấm lòng của bà C đối với mình, nên bà N tặng bà C căn nhà số 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) đường Đường H, Phường P, quận B, nhà có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: HO 1178/2007 có số thửa 301, tờ bản đồ 146 (BDĐC 2005) do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà N ngày 13/4/2007, ngày 25/6/2009 hai bên đã ký Hợp đồng tặng cho nhà và công chứng theo Hợp đồng tặng cho nhà số 028654/HĐ-TCN do Phòng công chứng D chứng nhận ngày 25/6/2009, tiếp đó bà C hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên nhận tặng cho nhà ngày 07/7/2009. Bà C vẫn cho gia đình bà N sinh sống tại đây cho đến khi bà N tìm được chỗ ở mới. Vài tháng sau, bà C gặp khó khăn về tài chính nên buộc phải thế chấp căn nhà nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm khoản vay 1.450.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 0447/HDDTD1-VIB20/09 ngày 30/9/2009. Việc thế chấp tài sản trên gia đình bà N đều biết, nhưng không có ý kiến gì. Do bà C không đủ khả năng chi trả cho khoản vay này, nên Ngân hàng VIB và bà C thỏa thuận cho phép bà C bán căn nhà đã thế chấp như trên để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 4/8/2017 bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất tại Phòng công chứng số A, địa chỉ 97 đường P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 24/1/2018, bà H2 được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó bà H2 nhận bàn giao tài sản và quản lý sử dụng cho đến nay. Đồng thời, bà C cũng đã tắt toán toàn bộ khoản vay đối với ngân hàng VIB và Ngân hàng cũng đã có đơn rút yêu cầu độc lập.

Bà C đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, vì việc tặng cho giữa bà N và bà C là hợp tình, hợp lý, đúng với quy định pháp luật. Bà Kim Chung cũng đã thực hiện việc thế chấp cho Ngân hàng, sau đó chuyển nhượng cho bà H2 theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Tôi đề nghị Tòa án áp dụng Điều 184 và điểm e Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đình chỉ vụ án, trả lại đơn khởi kiện vì đã hết thời hiệu khởi kiện theo điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 01/12/2020, bà C nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố do bà lập ngày 22/4/2014 đối với bà N.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị Thu T2 thì bà Kim Chung không biết việc mua bán giữa bà T2 với bà N cùng các con của bà N nên bà không có ý kiến gì. Bà Kim Chung đã hoàn tất việc chuyển nhượng và bàn giao căn nhà cho bà Nguyễn Thị H2 nên bà không còn bất kỳ nghĩa vụ gì đối với căn nhà 1C đường Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2 thì bà C hoàn toàn đồng ý vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà H2 là đúng với quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hữu Tú trình bày: Bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án tuyên hủy phần cấp nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: HO 1178/2007 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà N ngày 13/4/2007. Việc này Tòa án nhân dân quận B đang thụ lý. Sau khi có bản án của Tòa án nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân quận B sẽ có ý kiến đối với phần cấp nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Trương Thị Kim C đối với căn nhà 1C đường Đường H, Phường P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu Hà trình bày: Ngày 19/3/2015 Ngân hàng nộp đơn yêu cầu độc lập trong vụ kiện tranh chấp tài sản giữa nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn Trương Thị Kim C mà Tòa án nhân dân quận B thụ lý giải quyết; do bà Trương Thị Kim C và ông Trần Hồng Quang ký Hợp đồng tín dụng số 0447/HĐTD – VIB20/09, tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 1C đường Đường H, Phường P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/8/2017 Ngân hàng đã nộp đơn xin rút lại yêu cầu độc lập, với lý do: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam xét thấy không cần thiết phải tiếp tục vụ kiện

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Căn cứ các hồ sơ công chứng việc tặng cho nhà và đất tại căn nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) đường Đường H, Phường P, quận B theo Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 028654/HĐ-TCN ngày 25/6/2009 mà Phòng công chứng nộp cho Tòa án thì Phòng công chứng đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà và đất tại căn nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) Đường H, Phường P, quận B là đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật về Luật Công chứng năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 9 và khoản 4 Điều 35 của Luật Công chứng năm 2006. Đồng thời tài sản được tặng cho cũng đủ điều kiện thực hiện giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật Nhà ở năm 2005, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Mục đích mọi dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Trước khi ký hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng đã được Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và các bên đã xác nhận “đã đọc và đồng ý” với nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nêu trên trước mặt Công chứng viên. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Công chứng năm 2006 thì hợp đồng nêu trên có hiệu

lực thi hành. Trường hợp Tòa án có căn cứ hợp đồng tặng cho nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo hoặc bà N giao kết hợp đồng tặng cho nhà với bà C là do bị lừa dối dẫn đến hậu quả hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 028654/HĐ-TCN ngày 25/6/2009 vô hiệu thì đề nghị Tòa án xác định rõ trong bản án về việc Công chứng viên Phòng công chứng D không có lỗi trong việc hợp đồng nêu trên bị vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Bà Nguyễn Thị Thu T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bảo N1 trình bày: Theo các tài liệu chứng cứ bà T2 đã nộp cho Tòa án, bà T2 khẳng định bà gia đình bà N đã mua - bán căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B, bà đã giao tiền đầy đủ trong việc mua nhà này. Nay bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N là hủy hợp đồng tặng cho nhà 1C Đường H, Phường P, quận B giữa bà N với bà C, yêu cầu bà C phải trả lại nhà cho bà N để gia đình bà N tiếp tục lập hợp đồng bán căn nhà 1C cho bà T2 theo quy định của luật pháp. Nếu gia đình bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà 1C cho bà T2 thì yêu cầu bà P, ông L là những của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N trả lại khoản tiền mà bà N đã nhận của của bà T2; theo giá hiện nay. Ngày 27/11/2020, bà nộp đơn và yêu cầu Tòa án chọn đơn vị thẩm định giá căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B theo giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01244 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2020. Theo chứng thư thẩm định của công ty Trách nhiệm hữu hạn giám định Thẩm định VIMEXCOTTRON số 0523/2020/CT ngày 06/01/2021 thì căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B giá trị nhà và đất là 6.745.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Căn cứ các hồ sơ bà đã nộp cho Tòa án, bà khẳng định việc bà mua căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B của bà Trương Thị Kim C là hợp lệ, hợp pháp, hiện nay gia đình bà đang sử dụng nhà 1C và có hộ khẩu thường trú trong căn nhà này. Bà yêu cầu Tòa án căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự công nhận cho bà đã mua căn nhà 1C là hợp lệ, hợp pháp và bà được tiếp tục sử dụng hợp pháp căn nhà này. Tại bản tự khai của bà H2 ngày 26/8/2020, bà yêu cầu:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận căn nhà 1C đường Đường H, Phường P, quận B theo giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 391584, số vào sổ cấp GCN: CS01244 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Nguyễn Thị H2.

- Đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2017 về việc “cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp” đối với nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị H4 trình bày: Cả hai người có yêu cầu xin vắng mặt, do vậy Tòa án không triệu tập

ông Hùng, bà Huế tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 16/6/2021, Hội đồng xét xử công bố bản tự khai của vợ chồng ông Hùng, bà Huế lập ngày 07/9/2020.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 30/2021/QĐ-SCBSBA ngày 02/7/2021, quyết định:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a, điểm d, khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; căn cứ mục 2, phần I, Danh mục mức án phí, lệ phí tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Trần Thị N có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là bà Trần Ngọc P - sinh năm 1971 và ông Đặng Cẩm L - sinh năm 1982 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho số 028654/HĐ-TCN ngày 25/6/2009 của Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm các yêu cầu: Tuyên hủy “Hợp đồng tặng cho nhà số 028654/HĐ-TCN do Phòng công chứng D chứng nhận ngày 25/6/2009” đây là hợp đồng dân sự bị lừa dối; Tuyên hủy phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số: HO 1178/2007 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà N ngày 13/4/2007; Buộc bà Trương Thị Kim C phải giao trả toàn bộ giấy tờ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất và bản chính các giấy tờ có liên quan đến căn nhà 1C Đường H, Phường P, quận B cho bà N.

Bà P ông L có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2/ Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Kim C đối với bà Trần Thị N do bà C xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

3/ Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Thu T2 về yêu cầu bà Trần Thị N có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Trần Ngọc P - sinh năm 1971 và ông Đặng Cẩm L - sinh năm 1982 tiếp tục bán cho bà căn nhà số 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) đường Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ yêu cầu nếu gia đình bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà 1C cho bà T2 thì yêu cầu bà P, ông Lao là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N trả lại khoản tiền mà bà N đã nhận của bà T2 theo giá hiện nay.

Bà T2 có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H2:

- Công nhận căn nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) đường Đường H, Phường P, quận B theo Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 391584, số vào sổ cấp GCN: CS01244 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/2018 thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Nguyễn Thị H2.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2017 về việc cấm bà Trương Thị Kim C và bà Nguyễn Thị H2 “thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp” đối với nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) đường Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ghi nhận ý kiến của Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hồ chí Minh. Sau khi có bản án của Tòa án nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân quận B sẽ có ý kiến đối với phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Trương Thị Kim C đối với căn nhà 1C đường Đường H, Phường P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đối với bà Trương Thị Kim C về việc bà C vay tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam do Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam rút lại toàn bộ yêu cầu.

6/ Ghi nhận ý kiến của Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi có bản án của Tòa án nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân quận B sẽ có ý kiến đối với phần cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Trương Thị Kim C đối với căn nhà 1C đường Đường H, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận ý kiến của Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 028654/HĐ-TCN ngày 25/6/2009 tại căn nhà 1C (số cũ: một phần nhà 19/25) Đường H, Phường P, quận B là đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật về luật Công chứng năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Địa điểm thi hành: Tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Sung công quỹ nhà nước số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí mà bà Trần Thị N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2012/06208 ngày 27/01/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận B.

- Sung công quỹ nhà nước số tiền 31.000.000 (ba mươi một triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí theo yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị Thu T2 mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số â/2019/0068365 ngày 25/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận B.

- Không hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Thu T2 số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng là số tiền chi phí định giá bà T2 đã nộp cho Tòa án nhân dân quận B

theo phiếu thu ngày 15/12/2020, Tòa án đã nộp cho công ty Trách nhiệm hữu hạn giám định Thẩm định VIMEXCOTCONTROL ngày 17/12/2020, theo khoản 4 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí mà bà H2 đã nộp theo yêu cầu độc lập của bà, bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0068528 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận B. Bà Trần Ngọc P và ông Đặng Cẩm L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị N phải chịu nộp theo 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là tiền án phí trên yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H2 được Tòa án chấp nhận; nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam 33.717.446 (ba mươi ba triệu bảy trăm mười bảy nghìn bốn trăm bốn mươi sáu) đồng là tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo yêu cầu độc lập, Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0011165 ngày 05/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận B.

- Ông Đặng Cẩm L được nhận lại số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là tiền Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-BPBD ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân quận B do ông Đặng Cẩm L đã nộp có số tài khoản: 016959 710003 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á – Phòng giao dịch K theo thư xác nhận phong tỏa số 05-17/CVDALTK ngày 24/10/2017 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á - Phòng giao dịch K.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/7/2021, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị N có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Doãn T trình bày: Ngày 17/5/2021, Thẩm phán cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021. Ngày 19/5/2021, Thẩm phán cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021 ghi rõ quyết định này thế quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2021/QĐXXST-DS ngày 17/5/2021. Cả hai quyết định xét xử nói trên không hề tổng đạt cho phía nguyên đơn. Nhưng vẫn tiến hành xét xử vụ án vào 16/6/2021.

Bà Trương Thị Kim C có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái B

trình bày: Ông Trần Thái B nộp đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/11/2021 nên không có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 có đại diện theo ủy quyền do bà Nguyễn Thị Bảo N1 trình bày: Bà không hề nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021 và quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Tôi chỉ nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021, không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2021/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021. Tôi không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nhận thấy, do bản án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy bản án sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 về việc tranh chấp chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu để Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét sự có mặt của các đương sự:

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Bị đơn bà Trương Thị Kim C có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thái B có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 16/11/2021. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Anh T1; Phòng công chứng D, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu Hiền và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị H4 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ bút lục hồ sơ và lời trình bày các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2021/QĐXXST-DS ngày 19/5/2021 đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021 không được tổng đạt cho nguyên đơn bà Trần Thị N có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Doãn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bảo N1.

Đồng thời, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2021/QĐXXST-DS ngày 19/5/2021 có đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị H4, ông Hùng, bà Huế có lời khai, chưa tham gia hòa giải.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 16/6/2021 vắng mặt người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Doãn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bảo N1, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Ngọc P, ông Đặng Cẩm L và toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do các thiếu sót này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Bà Nguyễn Thị Thu T2, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do bản án bị hủy về tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét phần nội dung của bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P theo biên lai số AA/2019/0069581 ngày 10/7/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại số tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Thu T2 theo biên lai số AA/2019/0069580 ngày 20/7/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26; Điều 37; Điều 39; khoản 2 Điều 74; khoản 3 Điều 148; Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 296; khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 93, 94 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N là ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu T2;

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 149/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho ông Đặng Cẩm L, bà Trần Ngọc P theo biên lai số AA/2019/0069581 ngày 10 tháng 7 năm 2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại số tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Thu T2 theo biên lai số AA/2019/0069580 ngày 20 tháng 7 năm 2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs (T25).

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

Lê Thị Thúy Hoa