

Bản án số: 153/2020/DS-PT

Ngày 09 tháng 6 năm 2020

“V/v Tranh chấp đòi nhà, hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng tặng cho”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 27/5/2020 và 09/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 519/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 về “*Tranh chấp đòi nhà, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 443/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Địa chỉ: D10/289, ấp 4, xã Phong Phú, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Hữu P, sinh năm 1964; Địa chỉ: 605 Nguyễn Trãi, Phường 7, Quận 5, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2018 và ngày 29/5/2019) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Phi Long – Văn phòng luật sư Quốc Luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1969 – Có mặt;

Địa chỉ: 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Vinh (Có mặt), luật sư Phạm Nguyễn Kim Phụng (Có mặt) - Văn phòng luật sư Phụng Việt thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng P;

Địa chỉ: 145 Nguyễn Đình Chính, Phường 11, quận P, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Ngọc T¹ – Nhân viên (Văn bản ủy quyền số 64/VPCCPN ngày 23/5/2020).

3.2. Ông Lê Phước T², sinh năm 1958 – Có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: D10/289, ấp 4, xã Phong Phú, huyện B, Thành phố H.

3.3. Chị Nguyễn Hồng N¹, sinh năm 1999 – Có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố H.

3.4. Anh Lê Quốc T³, sinh năm 1990 – Vắng mặt;

3.5. Anh Lê Quốc T⁴, sinh năm 1993 – Có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 605 Nguyễn Trãi, Phường 7, Quận 5, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N và người đại diện trình bày:

Căn nhà số 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố H (Viết tắt nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển) thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị C (mẹ nuôi của bà N, bà T) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 04/02/2009.

Ngày 27 và 29 tháng 5 năm 2015, cụ C lập hợp đồng ủy quyền cho bà N nội dung cho bà N thay mặt cụ C cho thuê, bán hoặc tặng cho ... căn nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển. Ngày 06/6/2015, bà N đại diện cho cụ C lập hợp đồng tặng cho chồng là ông Lê Phước T² (là chồng bà N) căn nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, cập nhật sang tên ông T² ngày 22/6/2015. Đến ngày 24/6/2015, ông T² lập hợp đồng tặng cho bà N căn nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, cập nhật sang tên bà N ngày 10/7/2015.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim T tự ý phá cửa vào cư trú trong nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển mà không có sự đồng ý của bà N. Bà N yêu cầu nhiều lần nhưng bà T vẫn không đồng ý trả nhà.

Bà Nguyễn Thị Kim N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim T và những người đang cư trú trong nhà phải giao trả cho bà N căn nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển. Bà đồng ý hỗ trợ cho bà T 500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Nguồn gốc căn nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển thuộc sở hữu của cụ C. Vào thời điểm lập hợp đồng ủy quyền, cụ C

không minh mẫn, có biểu hiện hạn chế năng lực hành vi, đi lang thang có xác nhận của hàng xóm và Tổ Trưởng tổ dân phố. Bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa cụ C với bà N, hợp đồng tặng cho giữa bà N với ông T² và hợp đồng tặng cho giữa ông T² với bà N, đồng thời yêu cầu hủy các kết quả cập nhật sang tên ông T², cập nhật sang tên bà N đối với nhà 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước T² và người đại diện trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, không thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Quốc T³, Lê Quốc T⁴ và Nguyễn Hồng N¹ đều trình bày: Không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P trình bày: Không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 28/9/2016, công chứng viên Nguyễn Duy T⁵ trình bày: Do cụ C không đọc, viết được nên Văn phòng có mời ông Hồ Sỹ C¹ là Cán bộ Tư pháp Phường 15, quận P làm chứng là đúng quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng năm 2014. Do đó việc công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 27 và 29/5/2015 giữa cụ C với bà N là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 05/8/2016, ông Hồ Sỹ C¹ trình bày: Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền ngày 27 và 29/5/2015 thì cụ C minh mẫn, sáng suốt, nghe đọc và hiểu được nội dung trong hợp đồng ủy quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2019/DSST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 37, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 122, 256, 456, 457, 581, 599 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, khoản 1 Điều 92, khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 1 khoản 2 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và những người đang cư trú trong căn nhà có trách nhiệm giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Kim N ở số 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27 và 29 tháng 5 năm 2015 ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N; Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009170 ngày 06/6/2015 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim N đại diện cho cụ Nguyễn Thị C với ông Lê Phước T² và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số 010281 ngày 24/6/2015 ký kết giữa ông Lê Phước T² với bà Nguyễn Thị Kim N, lập tại Văn phòng công chứng P.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim N hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/7/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo yêu cầu hủy các Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27 và 29 tháng 5 năm 2015 ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N; Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009170 ngày 06/6/2015 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim N đại diện cho cụ Nguyễn Thị C với ông Lê Phước T² và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010281 ngày 24/6/2015 ký kết giữa ông Lê Phước T² với bà Nguyễn Thị Kim N, lập tại Văn phòng công chứng P. Cụ C đã không còn minh mẫn từ trước khi cụ C chết, có xác nhận của Tổ Trưởng Tổ dân phố, Công an khu vực và bà con lối xóm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T đề nghị xem xét bà N tặng cho chồng tức cũng có một phần tự tặng cho mình; Ông T² tặng cho lại bà N thì cũng là tặng cho chính mình nên đề nghị hủy hai hợp đồng tặng cho này. Cụ C đã không còn minh mẫn khi lập hợp đồng ủy quyền cho bà N nên hợp đồng này cũng vô hiệu.

Ông Lương Hữu P không đồng ý kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T. Vì là người trong gia đình nên cụ C, bà N không có bàn giao nhà cho ông T² và ông T² cũng không có bàn giao nhà cho bà N trên thực tế, mà là chỉ nói miệng với nhau.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà N đề nghị xem xét việc xác định tình trạng tâm thần của một người phải do bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Sau khi Tòa án triệu tập thì bà T mới nhờ một số người xác nhận về tình trạng tâm thần của cụ C là không khách quan, các xác nhận này cũng không được chính quyền địa phương xác nhận nên không có giá trị pháp lý. Vì vậy không có căn cứ để xác định cụ C không minh mẫn. Pháp luật hôn nhân và gia đình quy định tài sản được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản riêng, do vậy không có căn cứ để cho rằng việc bà N đại diện cụ C tặng nhà cho ông T² và ông T² tặng nhà cho bà N là tự tặng cho chính mình như luật sư của bị đơn trình bày. Đề nghị bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn cho rằng cụ Nguyễn Thị C không còn minh mẫn khi lập Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27 và 29/5/2015 ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N. Ngoài việc xuất trình các bản khai của những người làm chứng thì không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh sức khỏe tâm thần của cụ Nguyễn Thị C vào thời điểm lập hợp đồng ủy quyền nêu trên. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27/5/2015 và ngày 29/5/2015 đã ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N.

Tuy nhiên, cụ Nguyễn Thị C đã chết vào ngày 27/6/2015 nên theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27/5/2015 và ngày 29/5/2015 ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N đã chấm dứt kể từ thời điểm cụ Nguyễn Thị C chết.

[3] Điều 457 Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận”*.

Tuy bà Nguyễn Thị Kim N đại diện cho cụ Nguyễn Thị C lập Hợp đồng tặng cho ông Lê Phước T² nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009170 ngày 06/6/2015 và ông Lê Phước T² lập Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010281 ngày 24/6/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim N, nhưng trên thực tế các bên đều chưa thực hiện việc giao – nhận tài sản tặng cho là nhà đất số 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng trình bày các bên chưa thực hiện việc giao – nhận tài sản tặng cho trên thực tế. Việc tặng cho chỉ làm thủ tục nhưng chưa thực hiện trên thực tế, đồng thừa kế cũng không hay biết việc tặng cho tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho diễn ra trong chưa đầy một tháng và trong thời gian cụ Nguyễn Thị C nằm bệnh viện, hợp đồng tặng cho tài sản ngược trở lại cho bà N được lập trước khi cụ Nguyễn Thị C chết 03 ngày, chứng tỏ các hợp đồng tặng cho là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nên bị vô hiệu.

Do hợp đồng chưa được thực hiện nên không phát sinh hậu quả, vì vậy không đặt ra để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào thủ tục để công nhận các hợp đồng tặng cho mà không xem xét toàn diện các tình tiết thực tế của vụ án là không phù hợp. Do vậy,

chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; không chấp nhận ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124 và Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2019/DSST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H như sau:

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T và những người đang cư trú trong căn nhà có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim N nhà đất số 104/12 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố H.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim T.

Tuyên bố:

Hợp đồng ủy quyền số 008680 ngày 27/5/2015 và ngày 29/5/2015 ký kết giữa cụ Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Kim N lập tại Văn phòng công chứng P đã chấm dứt kể từ thời điểm cụ Nguyễn Thị C chết (ngày 27/6/2015).

Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009170 ngày 06/6/2015 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim N đại diện cho cụ Nguyễn Thị C với ông Lê Phước T² và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010281 ngày 24/6/2015 ký kết giữa ông Lê Phước T² với bà Nguyễn Thị Kim N, đều lập tại Văn phòng công chứng P là vô hiệu. Do hợp đồng chưa được thực hiện nên không phát sinh hậu quả, vì vậy không đặt ra để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai

thu số AC/2014/0000937 ngày 01/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P. Bà Nguyễn Thị Kim N còn phải nộp thêm 100.000 đồng (*Một trăm ngàn đồng*).

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim T tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng (*Năm trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0008317 ngày 21/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P và biên lai thu số 0024532 ngày 23/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân TP. H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

