

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 577/2020/DS-PT

Ngày: 29 - 10 - 2020

Tranh chấp đòi nhà, yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu,
tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và
quyền sử dụng đất ở và tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ở

**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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
187/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà,
yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1917/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3725/2020/QĐPT-DS
ngày 06 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu ND, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: 9/28A Nguyễn Thị H, Phường 8, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông ND: bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 7/2 Tổ 24, Khu phố 4, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2017)

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Linh BĐ1, sinh năm 1941 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị BĐ2, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: 59C Hồ Hảo H, phường G, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông BĐ1 và bà BĐ2: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 53 - 54, đường số 41, Phường 6, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T, thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Dư Niên - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: 48 N, phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4818 West Oakfield Ave, Santa Ana, California 92703 – USA.

2. Bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI), sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: 12022 Nelson St, Garden Grove, California 92840 – USA.

3. Ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: 20155 Via Galileo, Northridge, California 91326 – USA.

4. Bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: 12022 Nelson St, Garden Grove, California 92840 – USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà A1, ông Đ, bà T1 có ông Hồ Văn T2, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 274 Võ Văn K, phường 1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Võ Nguyễn V, sinh năm 1968 (vắng mặt);

6. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

7. Bà Võ Thị Kim Ng, sinh năm 1999 (vắng mặt);

8. Trẻ Võ Trần Thục N, sinh năm 2005;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N có ông Võ Nguyễn V, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

9. Bà Võ Nguyễn Kim T2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

10. Bà Võ Nguyễn Kim T3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

11. Trẻ Vũ Anh K1, sinh năm 2007;

12. Trẻ Vũ Hà M1 (M1), sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K1 và trẻ M1 có bà Võ Nguyễn Kim T2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

13. Trẻ Phạm Anh K2, sinh năm 2011;

14. Trẻ Phạm Anh K3, sinh năm 2014;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K2 và trẻ K3 có bà Võ Nguyễn Kim T3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

15. Ông Lê Đức T4, sinh năm 1998 (vắng mặt);

16. Bà Võ Nguyễn Kim T5, sinh năm 1973 (vắng mặt);

17. Trẻ Lê Kim T6, sinh năm 2003;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T6 có bà Võ Nguyễn Kim T5, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: 59C Hồ Hảo H, phường G, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

18. Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân H1 – Chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 187 – 189 N, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Văn phòng công chứng B;

Địa chỉ: 164 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T7 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Lý T8 (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn là ông BĐ1 và bà BĐ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/6/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Hữu NĐ có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị A trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhon mua của bà Lê Thị Đơn năm 1969 tại Phòng Chương Khế Sài Gòn và trước bạ ngày 11/7/1969. Ông Đóa chết năm 1979, bà Nhon chết năm 1997, không để lại di chúc.

Ngày 06/9/2014, các con của ông Đóa và bà Nhon gồm: Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với căn nhà này tại Văn phòng công chứng B theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752, quyển số 9. Sau đó, các ông bà trên ký Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 02584 ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Phạm Hữu NĐ. Giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 đồng. Ông NĐ đã giao đủ tiền cho bên bán. Bên bán đã giao giấy tờ chủ quyền nhà bản chính cho bên mua, nhưng bên bán chưa giao nhà. Sau khi mua nhà, ông NĐ đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và đã đóng thuế trước bạ đầy đủ theo quy định. Tuy nhiên, khi ông Đóa chết, vợ ông là bà Nhon cùng tất cả các con sang Mỹ định cư, nhà để trống nên có cho vợ chồng ông BĐ1 và bà BĐ2 ở nhờ từ năm 1979 cho đến nay. Khi mua nhà, ông NĐ có thỏa thuận với bên bán cho thời hạn 3 tháng để gia đình ông BĐ1 di dời chỗ ở trả lại nhà cho ông NĐ, nhưng đến nay đã quá thời hạn mà vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 vẫn chưa thực hiện cam kết. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H1 đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) và bên mua ông Phạm Hữu NĐ là hợp pháp.

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bên bán nhà bao gồm các ông bà: Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đồng thời những người đang ở trong căn nhà này là ông BD1, bà BD2 và những người con của ông, bà đang cư trú ở trong căn nhà có nghĩa vụ giao nhà cho nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện ngày 15/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/01/2018, ông Võ Linh BD1 và Bà Nguyễn Thị BD2 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu và người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng trình bày như sau:

Gia đình ông BD1 bà BD2 và mẹ ông BD1 là bà Nguyễn Thị Thân (chết năm 1983) là những người sử dụng trực tiếp, ổn định căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D) phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1980 đến nay căn cứ vào Giấy nhượng quyền nhà lập ngày 05/7/1979 của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn.

Các ông bà: Thái Quang M (THAI M QUANG), Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), Thái Quang Đ (THAI D QUANG), Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) khai nhận di sản thừa kế và bán căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật và trái với đạo đức xã hội vì:

- Bà Võ Thị Nhơn đã nhượng quyền sở hữu căn nhà này cho bị đơn trước thời điểm bà Nhơn cùng toàn bộ gia đình đã vượt biên ra nước ngoài năm 1979. Từ lúc bà Nhơn cùng gia đình vượt biên năm 1979 thì họ đã chính thức từ bỏ quyền sở hữu nhà và chuyển giao quyền sở hữu nhà cho bà Nguyễn Thị Thân (mẹ ruột bà Nhơn) và gia đình ông BD1 bà BD2.

- Bị đơn là những người sử dụng trực tiếp, ổn định, liên tục đối với căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ

Chí Minh từ năm 1979 đến nay và không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Trong suốt 37 năm sinh sống, bị đơn là người kê khai, thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ đối với Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở.

- Trong suốt 37 năm qua bà Nhon cùng các con đã định cư ở nước ngoài (đã là công dân nước ngoài) không hề quay về chiếm giữ, sử dụng và họ không hề tranh chấp về quyền sở hữu nhà với gia đình bị đơn.

- Về mặt luật pháp thì từ năm 1979 (thời điểm bà Nhon vượt biên ra nước ngoài) đến thời điểm bà Nhon chết (năm 1997) thì bà Nhon không thuộc diện được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt nam, do vậy bà Nhon không có quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên nhà, đất này cũng không phải là di sản thừa kế của bà Nhon và ông Đóa. Do vậy, những người con của ông Đóa và bà Nhon không được quyền thừa kế tài sản này nên họ cũng không có quyền bán nhà.

Việc Công chứng viên công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584, quyển số 04-TP/CC – SCC/HĐGD là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn vì căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đủ điều kiện mua bán vì lý do: Những người đứng tên bán căn nhà này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành. Nay bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Văn bản khai nhận di sản thừa kế có số công chứng 11752, quyển số 9 do Văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 06/9/2014 (Toàn bộ) vô hiệu toàn bộ.

- Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584, quyển số 04-TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan chứng nhận ngày 13/4/2017 vô hiệu toàn bộ.

Ngày 10/01/2018, ông Võ Linh BD1 Bà Nguyễn Thị BD2 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông BD1 và bà BD2 với lý do như người đại diện theo ủy quyền trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn T2 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn về nguồn gốc căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và quá trình khai nhận di sản thừa kế, chuyển nhượng nhà, đất cho ông Phạm Hữu NĐ.

Trước khi bán căn nhà, ông Thái Quang M có nhiều lần về Việt Nam gặp gia đình ông BĐ1 và các con ông để nói chuyện về việc bán nhà, đề nghị ông bà di dời trả lại nhà cho anh em ông và chính thức thông báo bằng miệng đã bán nhà cho ông NĐ, đồng thời cho ông BĐ1 bà BĐ2 thời hạn 3 tháng phải tìm chỗ di dời trả lại nhà để giao cho ông NĐ, bởi vì các anh em có thỏa thuận riêng với ông NĐ thời điểm chuyển giao quyền sở hữu nhà là khi bên mua trả đủ tiền, nay các anh em ông xác nhận đã nhận đủ tiền của bên mua.

Nay ông Thái Quang M (THAI M QUANG) yêu cầu Tòa án buộc ông BĐ1, bà BĐ2 và các con của ông, bà ở trong căn nhà phải giao trả nhà để thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho ông NĐ theo hợp đồng mua bán nhà số 02584 lập ngày 13/4/2017. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất cho ông BĐ1 bà BĐ2 cũng như tuyên bố văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn T2 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Thái Quang M (THAI M QUANG).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Nguyễn Vinh trình bày:

Ông là con của ông BĐ1, bà BĐ2, đang sống trong căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ trước đến nay.

Cô, dượng ông là ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhon, để chuẩn bị đưa toàn bộ gia đình vượt biên ra nước ngoài, năm 1979, đã đồng ý để lại căn nhà số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà nội ông là bà Nguyễn Thị Thân và cha mẹ ông quản lý sử dụng. Từ năm 1979 đến nay, bà nội cũng như tất cả thành viên trong gia đình kể cả vợ con ông đều sinh sống trong ngôi nhà này không ai tranh chấp hay khiếu nại.

Nay, ông NĐ kiện đòi nhà, ông không đồng ý, vì việc khai nhận di sản thừa kế và bán nhà của ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà

Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) là không đúng đạo lý, không đúng thực tế và pháp luật.

Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu ND, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M, bà Võ Nguyễn Kim T3, Võ Nguyễn Kim T2, bà Võ Nguyễn Kim Ng; bà Võ Nguyễn Kim T4 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông BD1, bà BD2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ hợp đồng mua bán nhà ở tọa lạc tại: 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 02584 ngày 13/4/2017, Văn Phòng công chứng Hoàng Xuân H1 có ý kiến: Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, đương sự có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ Văn bản khai nhận di sản nêu trên, Văn phòng công chứng B nhận thấy việc chứng nhận Văn bản khai nhận di sản này của ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI), cùng do ông Trương Hồng Hương đại diện lập để khai nhận di sản do cha mẹ của 4 người này là ông Thái Quang Đóa (chết năm 1979) và bà Võ Thị Nhon (chết năm 1997) để lại là căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan nên Văn bản khai nhận di sản này không thể bị tuyên vô hiệu.

- Quá trình thụ lý giải quyết vụ án:

Ngày 19/9/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ số 833/2017, vụ án “Tranh chấp đòi nhà” giữa nguyên đơn ông Phạm Hữu NĐ và bị đơn ông Võ Linh BĐ1, Bà Nguyễn Thị BĐ2 cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 02/10/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án “Tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn ông Võ Linh BĐ1, Bà Nguyễn Thị BĐ2; bị đơn Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 15/5/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định nhập vụ án số 598/QĐNVA nhập vụ án để giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp nhà đất 222 Võ Văn K, ngày 03/01/2019, ông Võ Linh BĐ1, Bà Nguyễn Thị BĐ2 có đơn thông báo gửi Ủy ban nhân dân phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, thông báo xin sửa chữa nhà do nhà xuống cấp trầm trọng. Ngày 07/01/2019, ông Hồ Văn T2 là người đại diện ủy quyền của ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng, cấm chuyển dịch quyền về tài sản, cấm thực hiện hành vi nhất định đối với tài sản đang tranh chấp.

Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2019/QĐ-BPBD ngày 17/01/2019, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 22/2019/QĐ-BPBD ngày 18/01/2019 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2019/QĐ-BPKCTT: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản, cấm thay đổi hiện trạng và cấm thực hiện hành vi đăng ký thường trú hoặc tạm trú, cho thuê, cho ở nhờ đối với nhà đất 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương Dương), phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1917/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu NĐ về việc đòi nhà, công nhận hợp đồng mua bán, công nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông BĐ1 và bà BĐ2 về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 là vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Quang M (THAI M QUANG) về việc yêu cầu ông BD1 và bà BD2 trả nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện giao nhà cho ông Phạm Hữu ND.

4. Xác định nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhon theo Bảng Khoán điền thổ số 1883 - Sài Gòn Thái Bình; Tờ Lược giải số 266 Quyền số 28 ngày 11/7/1969 của Ty Điền Địa Sài Gòn; Tờ Đoạn mãi ngày 20-21/6/1969 tại Phòng Chưởng kế Sài Gòn đã trước bạ ngày 11/7/1969.

5. Xác định những người thừa kế của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhon bao gồm: Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI).

6. Công nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

7. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 giữa ông Phạm Hữu ND và ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có hiệu lực pháp luật.

8. Buộc ông Võ Linh BD1, bà BD2, ông Võ Nguyễn V; bà Trần Thị Ngọc M; bà Võ Thị Kim Ng; trẻ Võ Trần Thực N; bà Võ Nguyễn Kim T2; bà Võ Nguyễn Kim T3; trẻ Vũ Anh K1; trẻ Vũ Hà M1 (M1); trẻ Phạm Anh K2; trẻ Phạm Anh K3; ông Lê Đức T4; trẻ Lê Kim T6; bà Võ Nguyễn Kim T5 và tất cả những người đang cư ngụ, sử dụng tại nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả

lại nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) để thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất trên cho ông Phạm Hữu NĐ.

Ông Phạm Hữu NĐ được trọn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ghi nhận việc ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) tự nguyện hỗ trợ phần công sức giữ gìn, trông nom, chăm sóc nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

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

Kể từ ngày ông BD1 và bà BD2 có đơn yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất theo Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

10. Căn cứ bản án này ông Phạm Hữu NĐ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

11. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi Thi hành án xong thì hủy bỏ.

12. Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Tiếng được nhận lại số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo tài khoản số 119002682497, tên tài khoản: Hồ

Văn Tiếng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam đã phong tỏa tài khoản trên ngày 17/01/2019 và ngày 18/01/2019, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2019/QĐ-BPBD ngày 17/01/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 22/2019/QĐ-BPBD ngày 18/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30/12/2019, bị đơn là ông Võ Linh BĐ1, bà BĐ2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Võ Linh BĐ1, bà BĐ2 (đều ủy quyền cho ông Nguyễn Công B) thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI); chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Hữu T phát biểu ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì bản án của Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng quy định pháp luật Đất đai năm 2013. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn, chưa từng sử dụng nhà đất đang tranh chấp, không thỏa mãn các điều kiện để đăng ký kê khai di sản nên Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu, dẫn tới hậu quả là Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 cũng bị vô hiệu. Ngoài ra, văn phòng công chứng căn cứ vào các giấy tờ nhà đất của chế độ cũ để xác lập di sản thừa kế cho các con của ông Đóa và bà Nhơn đối với căn nhà đang tranh chấp là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn là ông Phạm Hữu NĐ (có bà Nguyễn Thị A đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) (tất cả đều do ông Hồ Văn Tiêng đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Võ Nguyễn V, Trần Thị Ngọc M, Võ Thị Kim Ng, trẻ Võ Trần Thực N (người đại diện theo pháp luật của trẻ N có ông Võ Nguyễn V và bà Trần Thị Ngọc M); bà Võ Nguyễn Kim T2, bà Võ Nguyễn Kim T3, trẻ Vũ Anh K1, trẻ Vũ Hà M1 (M1) (người đại diện theo pháp luật của trẻ Kiệt và trẻ M1 có bà Võ Nguyễn Kim T2); trẻ Phạm Anh K2, trẻ Phạm Anh K3 (người đại diện theo pháp luật của trẻ K2 và trẻ K3 có bà Võ Nguyễn Kim T3); ông Lê Đức T4, bà Võ Nguyễn Kim T5, trẻ Lê Kim T6 (người đại diện theo pháp luật của trẻ T6 có bà Võ Nguyễn Kim T5), đều vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Nguyễn V, bà Trần Thị Ngọc M, bà Võ Thị Kim Ng, trẻ Võ Trần Thực N (người đại diện theo pháp luật của trẻ N có ông Võ Nguyễn V và bà Trần Thị Ngọc M); bà Võ Nguyễn Kim T2, bà Võ Nguyễn Kim T3, trẻ Vũ Anh K1, trẻ Vũ Hà M1 (M1) (người đại diện theo pháp luật của trẻ K1 và trẻ M1 có bà Võ Nguyễn Kim T2); trẻ Phạm Anh K2, trẻ Phạm Anh K3 (người đại diện theo pháp luật của trẻ K2 và trẻ K3 có bà Võ Nguyễn Kim T3); ông Lê Đức T4, bà Võ Nguyễn Kim T5, trẻ Lê Kim T6 (người đại diện theo pháp luật của trẻ T6 có bà Võ Nguyễn Kim T5), đều vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng

B, Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1, đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Linh BĐ1, bà BĐ2 (có ông Nguyễn Công B là người đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

- Yêu cầu tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 là vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét, về nguồn gốc, quyền sở hữu nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1] Theo Tờ Lược Giải số 1301 Quyển số 27 ngày 17/3/1969, Tờ Lược Giải số 266 Quyển số 28 ngày 11/7/1969 của Ty Điền Địa Sài Gòn, có xác nhận đóng dấu Trưởng ty Điền Địa của chế độ Việt Nam Cộng Hòa thể hiện bà Lê Thị Đơn bán đất cho ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn đồng cư ngụ tại 156 Bến Chương D bằng lòng mua bất động sản số 1883 Sài Gòn - Thái Bình. Đất thổ cư diện tích: 102 thước vuông và một căn phố lầu một lững bằng gạch lợp ngói với nhà phụ thuộc mang số 156 Bến Chương D – Sài Gòn. Giá bạc 900.000\$00. Đã trả xong. Giá bán trên đây được khai để trước bạ 1.315.000\$00.

[3.2] Theo Tờ Đoạn Mãi ngày 20 - 21/6/1969 lập tại Phòng Chưởng Khế Sài Gòn đã được Ty trưởng bảo thủ điền thổ xác nhận ngày 11/7/1969 thể hiện nhà đất 156 Bến Chương D thuộc quyền sở hữu của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn.

[3.3] Theo Bảng khoán điền thổ 1883, Sài Gòn - Thái Bình thể hiện ông Thái Quang Đóa và vợ Võ Thị Nhơn mua bất động sản ngày 11/7/1969 giá 900.000\$ của bà Lê Thị Đơn;

[3.4] Theo Quyết định điều chỉnh số nhà số 24/QĐ-UB ngày 06/10/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện số nhà 156 Bến Chương D đã được điều chỉnh thành số 222 Võ Văn K, phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.5] Tại công văn 212/XNQLĐT ngày 29/7/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 3466/CNQ1 ngày 30/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 1 trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tình trạng pháp lý căn nhà, như sau:

- Theo hồ sơ lưu của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 1 thể hiện: Căn nhà số 156 Bến Chương D (nay là 222 Võ Văn K), phường L, Quận 1 thuộc sở hữu của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn theo Đoạn mãi lập ngày 21/6/1969 tại Phòng Chương Khế Sài Gòn, trước bạ ngày 11/7/1969 với diện tích 102m², cấu trúc phổ lầu mái ngói.

- Hiện tại căn nhà trên không thể hiện đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu. Thực tế căn nhà trên có chuyển dịch quyền sở hữu hay không Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 1 không có thông tin.

[3.6] Từ phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn là có căn cứ.

[3.7] Tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/11/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 bao gồm: Bằng khoán điền thổ, Văn tự Đoạn mãi bất động sản (gồm cả nhà ở + đất ở) có chứng nhận của cơ quan chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

[3.8] Đối chiếu quy định pháp luật mục [3.7] với những phân tích, kết luận các mục từ [3.1] đến [3.6], bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đóa bà Nhơn có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên theo quy định pháp luật là có cơ sở.

[4] Xét tính hợp pháp của văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.1] Theo giấy khai sinh và lời khai trình bày của các đương sự, ông Đóa (chết năm 1979) và bà Nhơn (chết năm 1997) chung sống với nhau có 04 người con là ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà

Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI). Ông Đóa bà Nhơn chết không để lại di chúc nên những người con này là người thừa kế di sản của ông Đóa bà Nhơn. Như phân tích tại các mục [3.6], [3.8], nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Đóa bà Nhơn để lại, do đó, những người con của ông Đóa bà Nhơn khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng B ngày 06/9/2014 là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.2] Hồ sơ vụ án thể hiện, công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng B tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục đúng quy định; xác định người được ủy quyền tiến hành thủ tục đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự. Người hưởng di sản là có thật. Mặt khác, Văn phòng công chứng B đã thực hiện niêm yết đầy đủ văn bản thỏa thuận, phân chia di sản thừa kế, có thông báo về việc khai nhận phân chia di sản ngày 07/8/2014 đúng trình tự pháp luật quy định.

[4.3] Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định văn bản khai nhận di sản thừa kế của các con ông Đóa bà Nhơn thực hiện đúng quy định pháp luật và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu là có căn cứ.

[5] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán nhà ở (toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1.

[5.1] Như đã phân tích tại mục [3.8], [4.3], những người con của ông Đóa bà Nhơn là ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI), đều đang ở nước ngoài ủy quyền cho bà Thái Thị Thu Thủy ký hợp đồng bán nhà ngày 13/4/2017 cho ông Phạm Hữu ND tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1, đã giao nhận tiền xong. Công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 đã thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục, đúng ý chí trên cơ sở tự nguyện của các đương sự tham gia giao dịch mua bán. Đương sự có đủ năng lực, xuất trình đầy đủ giấy tờ hợp pháp.

[5.2] Tại khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai 2013 quy định: “Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư tại nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà tài sản gắn liền với đất ở Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất nhưng được chuyển nhượng hoặc

tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây: “Trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất””.

[5.3] Đối chiếu với các quy định trên, những người thừa kế của ông Đóa bà Nhơn nêu tại mục [4.1] là chủ thể có quyền đứng tên bên chuyển nhượng trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 13/4/2017 đã ký với ông NĐ tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1.

[5.4] Tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở quy định: “Trường hợp mua bán tặng cho đối góp vốn, chuyển nhượng thì phải thực hiện công chứng chứng thực hợp đồng. Đối với giao dịch tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng”.

[5.5] Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NĐ và ông M, ông Đ, bà A1 và bà T1 phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 13/4/2017, có hiệu lực thi hành nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông BĐ1 bà BĐ2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng nêu trên bị vô hiệu là có cơ sở.

[6] Đối với yêu cầu của ông BĐ1 bà BĐ2 về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông BĐ1 bà BĐ2, với lý do vào năm 1979, bà Nhơn đi nước ngoài đã chuyển giao quyền sở hữu nhà cho ông BĐ1 bà BĐ2 quản lý sử dụng nên bà Nhơn không còn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thể hiện ý chí ông Đóa bà Nhơn qua nội dung “Giấy nhượng quyền nhà ngày 05/7/1979” chữ viết tay: “Ông Thái Quang Đóa vợ tên bà Võ Thị Nhơn. Nay vợ chồng chúng tôi đồng ý nhượng lại căn nhà 156 Bến Chương D, Quận 1 cho mẹ tôi là Nguyễn Thị Thân, sinh năm 1900. Sau này 100 tuổi già, mẹ tôi để lại cho vợ chồng con trai út là Võ Linh BĐ1, BĐ2. Ba người này được quyền sử dụng căn nhà kể trên để ở và thờ cúng ông bà. Vợ chồng tôi và các cháu trong gia tộc sau này không làm khó dễ gì. Vợ chồng chúng tôi đồng ký tên. Ký tên. Võ Thị Nhơn”.

[6.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, những người thừa kế của ông Đóa bà Nhơn không thừa nhận có việc ông Đóa bà Nhơn nhượng nhà cho ông BĐ1 bà BĐ2 nên không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong “Giấy nhượng quyền nhà ngày 05/7/1979” là của bà Nhơn. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/4/2019 đại diện theo ủy quyền ông BĐ1 bà BĐ2 yêu cầu tạm dừng phiên tòa để yêu cầu giám định chữ viết chữ ký mang

tên Võ Thị Nhơn trên “Giấy nhượng quyền nhà ngày 05/7/1979” với chữ ký chữ viết trên bức thư viết tay có tiêu đề: “Wesminster ngày 4/9/85” mà bị đơn cho là thư do bà Nhơn viết gửi về cho ông BD1 năm 1985 để chứng minh rằng bà Nhơn đã viết giấy nhượng nhà cho ông BD1 bà BD2.

[6.2] Tại Kết luận giám định số 2755/C09B ngày 03/7/2019 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Võ Thị Nhơn, chữ viết trên: “Giấy nhượng nhượng quyền nhà” đề ngày 05/7/1979 so với chữ ký, chữ viết trên bức thư có tiêu đề “Wesminster ngày 4/9/85” là có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

[6.3] Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, do không đồng ý kết quả giám định, đại diện theo ủy quyền của bị đơn tiếp tục yêu cầu giám định lại, nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc giám định lại cũng không cần thiết, không làm thay đổi bản chất nguồn gốc nhà đất trên là của ông Đóa, bà Nhơn. Mặt khác, nếu cho rằng có việc bà Nhơn viết tờ nhượng quyền nhà cho bà Thân, ông BD1 bà BD2 thì việc nhượng quyền nhà này cũng không phù hợp với quy định pháp luật. Bởi lẽ, giấy nhượng quyền nhà viết tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, và nhà đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đóa bà Nhơn nhưng chỉ có một mình bà Nhơn ký là không đúng nguyên tắc quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc giám định lại không cần thiết là phù hợp.

[6.4] Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy nhượng quyền nhà ngày 05/7/1979 không đủ căn cứ chứng minh nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông BD1 bà BD2 là có cơ sở.

[6.5] Ngoài ra, tại tờ đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, ông BD1 bà BD2 khai về nguồn gốc nhà đất do mua lại của người khác trong khi giấy nhượng quyền nhà ghi nội dung: “Sau này 100 tuổi già mẹ tôi là bà Thân để lại cho vợ chồng con trai út là ông BD1 bà BD2”. Như vậy, khi kê khai nhà đất là mua nhà của người khác, trong khi lời khai trong quá trình tố tụng cho rằng bà Nhơn nhượng lại nhà cho ông bà theo giấy nhượng quyền nhà là hoàn toàn không thống nhất.

[6.6] Từ phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông BD1 bà BD2 về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông BD1 bà BD2 là đúng.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của ông Thái Quang M (THAI M QUANG), yêu cầu ông BĐ1 bà BĐ2 và các con của ông bà trả nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ là 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như đã phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Đóa bà Nhơn để lại, những người thừa kế của ông Đóa bà Nhơn được quyền hưởng di sản thừa kế này nên yêu cầu buộc ông BĐ1 bà BĐ2 và những người đang cư ngụ tại nhà đất 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phải có trách nhiệm giao trả nhà đất trên cho ông M, bà A1, ông Đ và bà T1 và những người này có trách nhiệm giao nhà cho nguyên đơn ông NĐ là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu tại mục [7] và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[9] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông BĐ1 và bà BĐ2 được miễn theo quy định pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Linh BĐ1, bà BĐ2 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1917/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu ND về việc đòi nhà, công nhận hợp đồng mua bán, công nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông BD1 và bà BD2 về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 là vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Quang M (THAI M QUANG) về việc yêu cầu ông BD1 và bà BD2 trả nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện giao nhà cho ông Phạm Hữu ND.

4. Xác định nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn theo Bảng Khoán điền thổ số 1883 - Sài Gòn Thái Bình; Tờ Lược giải số 266 Quyền số 28 ngày 11/7/1969 của Ty Điền Địa Sài Gòn; Tờ Đoạn mãi ngày 20-21/6/1969 tại Phòng Chưởng kế Sài Gòn đã trước bạ ngày 11/7/1969.

5. Xác định những người thừa kế của ông Thái Quang Đóa và bà Võ Thị Nhơn bao gồm: Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI).

6. Công nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11752 lập ngày 06/9/2014 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

7. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1 giữa ông Phạm Hữu ND và ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có hiệu lực pháp luật.

8. Buộc ông Võ Linh BĐ1, bà BĐ2, ông Võ Nguyễn V; bà Trần Thị Ngọc M; bà Võ Thị Kim Ng; trẻ Võ Trần Thực N; bà Võ Nguyễn Kim T2; bà Võ Nguyễn Kim T3; trẻ Vũ Anh K1; trẻ Vũ Hà M1 (M1); trẻ Phạm Anh K2; trẻ Phạm Anh K3; ông Lê Đức T4; trẻ Lê Kim T6; bà Võ Nguyễn Kim T5 và tất cả những người đang cư ngụ, sử dụng tại nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả lại nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) để thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất trên cho ông Phạm Hữu NĐ.

Ông Phạm Hữu NĐ được trọn quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng mua bán nhà ở (Toàn bộ) số 02584 lập ngày 13/4/2017 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ghi nhận việc ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) tự nguyện hỗ trợ phần công sức giữ gìn, trông nom, chăm sóc nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Kể từ ngày ông BĐ1 và bà BĐ2 có đơn yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất theo Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

10. Căn cứ bản án này ông Phạm Hữu NĐ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 222 Võ Văn K (số cũ 156 Bến Chương D), phường L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

11. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi Thi hành án xong thì hủy bỏ.

12. Ông Thái Quang M (THAI M QUANG), bà Thái Thị Thu T1 (KOWALEWSKI TIFFANY T), ông Thái Quang Đ (THAI D QUANG), bà

Thái Thị Thu A1 (THU A1 THI THAI) có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Tiếng được nhận lại số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo tài khoản số 119002682497, tên tài khoản: Hồ Văn Tiếng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam đã phong tỏa tài khoản trên ngày 17/01/2019 và ngày 18/01/2019, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 21/2019/QĐ-BPBD ngày 17/01/2019 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 22/2019/QĐ-BPBD ngày 18/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

14. Án phí dân sự phúc thẩm: ông BĐ1, bà BĐ2 được miễn, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông BĐ1 bà BĐ2 mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0045426 ngày 09/01/2020 và số 0045438 ngày 13/01/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 16b (PPC);

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Nhựt Bình