

Bản án số 132/2021/DS-PT

Ngày 24-3-2021

V/v “*Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà*”.

**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 Nguyễn Văn Tũu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long,
Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, 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: 558/2020/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2020; về việc “*tranh chấp đòi nhà, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST, ngày 03 tháng 01 năm 2020 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: 4219/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Phương Ng (Tran Stephanie Joeyee), sinh năm 1973; Địa chỉ: 3223 S.L, S.J, CA 95132, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Chiêu Tr, sinh năm 1979; Địa chỉ: số 6, Lô C, chung cư LLQ, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền lập ngày 28/06/2017 tại Hoa Kỳ được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng thực số 695 quyền số 01/2017/-SCT/TLSQ ngày 28/06/2017 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Nguyên Kh – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lý Chiêu L, sinh năm 1967 (có mặt).

2. Bà Dương Lệ Th, sinh năm 1971 (vắng mặt).

3. Bà Lý H, sinh năm 1995 (vắng mặt);
4. Ông Lý Vĩ H1, sinh năm 1997 (vắng mặt);
5. Trẻ Lý Cẩm Đ, sinh năm 2008 có người giám hộ theo pháp luật là ông Lý Chiêu L và bà Dương Lệ Th.

Cùng địa chỉ: 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Dương Lệ Th ủy quyền cho ông Lý Chiêu L đại diện tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 15/11/2018 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà Trần Đậu M 1954
- 2/ Bà Trần Nhi N 1956
- 3/ Bà Trần Tú Q 1961
- 4/ Ông Trần Chấn Đ1 1963
- 5/ Ông Trần Chấn X 1965
- 6/ Bà Trần Thiều Ch 1967
- 7/ Ông Trần Chấn Q 1969
- 8/ Ông Trần Chấn B 1971
- 9/ Ông Trần Chấn Ph 1975

Các ông bà nêu trên (từ mục 1 đến 9) ủy quyền cho bà Trần Phương Ng theo giấy ủy quyền đã được hợp pháp hóa lãnh sự. Bà Trần Phương Ng được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba. Bà Trần Phương Ng ủy quyền lại cho ông Tạ Chiêu Tr.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà trên (từ mục 1 đến 9): Ông Tạ Chiêu Tr (có mặt).

10/ Bà Lý Mỹ N1, sinh năm 1961; Địa chỉ: 260/2/27 PA, phường HT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Ông Lý Định L1, sinh năm 1963

12/ Bà Lý Mỹ Th1 (Ly Thuan My), sinh năm 1965, Định cư tại Hoa Kỳ

13/ Ông Lý Siêu T, sinh năm 1974

Các ông bà Lý Định L1, Lý Siêu Tuấn, Lý Mỹ Th1 ủy quyền cho bà Lý Mỹ N đại diện tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen số công chứng 00020901 ngày 06/07/2018. Bà Lý Mỹ N được phép ủy quyền lại cho người thứ ba.

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Mỹ N, ông Lý Định L1, ông Lý Siêu T, bà Lý Mỹ Th1: Ông Hoàng Minh Th2, sinh năm 1978 Địa chỉ: 118/1A đường số 8, Phường 11, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền số 00024723 ngày 07/08/2018 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen (ông Hoàng Minh Th2 có mặt).

14/ Ông L Ch1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

15/ Bà Đảng Pủ L2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 418/33 MP, phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

16/ Ông Đảng Nhuận V, sinh năm 1966; Địa chỉ: 842/39/7 BTĐ, Khu phố 1, phường BTĐ A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

17/ Bà Dương Ngọc Ng1, sinh năm 1971; Địa chỉ: 212 XD, phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các ông bà Lương Ch1, Đảng Pủ L2, Đảng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1: Ông Trần Viết H2, sinh năm 1966; Địa chỉ: 79/3/3 Đường số 2, Phường 16, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện tham gia tố tụng theo các văn bản ủy quyền số 06647 và 06646 ngày 26/04/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lý Mỹ N1, bà Dương Ngọc Ng1, ông Đảng Nhuận V - Là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nhà đất số 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số 52 TQ) do ông Trần H3 và bà Hương H4 mua năm 1971 của bà Lê Thị Ph theo Tờ bán nhà ngày 03/03/1971, sau đó ông Trần H3 được cấp phép xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 204-TK/PT ngày 11/05/1973.

Vào năm 1990, trước khi xuất cảnh định cư tại Hoa Kỳ, ông Trần H3 và bà Hương H4 lập giấy ủy quyền số 8218 tại Phòng công chứng Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/08/1990 và được Sở Nhà đất chứng nhận nội dung ủy quyền ngày 19/09/1990. Nội dung ủy quyền: Bà Lý Tô N được “*Quản lý, sử dụng, sửa chữa, cầm thế, cho thuê hoặc bán, sang nhượng căn nhà số 52 đường TQ, Quận 11 cho bất cứ ai theo giá cả do bà tự định liệu. Trong phạm vi ủy quyền, bà Lý Tô N được lập và ký tên trên các giấy tờ có liên quan. Được thu các số tiền hoặc hưởng hoa lợi do việc cho thuê hoặc bán nhà*”.

Ông Trần H3, chết năm 1999 và bà Hương H4, chết năm 2006, bà Trần Phương Ng đại diện các đồng thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4 cho rằng việc ủy quyền quản lý căn nhà đã chấm dứt, yêu cầu bà Lý Tô N trả lại nhà đất số 52 TQ cho các đồng thừa kế của ông Trần H3, bà Hương H4. Ngày 02/10/2011 bà Trần Phương Ng đã có thông báo yêu cầu bà Lý Tô N trả lại nhà.

Trước đó, ngày 26/11/1998, bà Lý Tô N bán căn nhà 52 TQ cho ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 với giá 450 lượng vàng SJC, bà N đã ký giấy mua bán và nhận tiền cọc là 300 lượng vàng SJC của ông V, bà Ng1 (không có Giấy mua **bán nhà ngày 26/11/1998**).

Đến năm 2011, bà N làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ nhà đất số 52 Trần Quý và sang tên cho ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 thì bị ngăn chặn do có tranh chấp với bà Trần Phương Ng và những người đồng thừa kế của ông Trần H3, bà Hương H4. Do bà N không còn 300 lượng vàng SJC để trả lại

cho ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 nên cả hai bên đã lập giấy thỏa thuận ngày 11/01/2011 cho vợ chồng ông L Ch1 và bà Đàng Phương Ng cùng với vợ chồng ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà Lý Tô N theo nội dung Giấy mua bán nhà ngày 26/11/1998. Ngày 12/11/2011 bà Lý Tô N làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và ký nhận thêm số tiền là 500.000.000đ, ngày 29/11/2011 bà N ký nhận thêm 500.000.000đ nữa từ ông bà Lương Ch1, Đàng Pủ L2. Đến 25/07/2011 và 27/07/2011 ông Lý Siêu T là con bà Lý Tô N ký nhận thêm số tiền 50.000.000đ từ ông bà Lương Ch1, Đàng Pủ L2. Tổng cộng bà Lý Tô N đã nhận tiền bán nhà là 300 lượng vàng SJC từ ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1, nhận thêm 1.050.000.000 đồng từ ông bà Lương Ch1, Đàng Pủ L2.

Năm 2014, bà Lý Tô N chết.

Ngày 27/09/2011, bà Trần Phương Ng đại diện các đồng thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4 khởi kiện đòi nhà và chia tài sản chung với nhà đất số 52 TQ. Sau đó bà Trần Phương Ng rút đơn khởi kiện do bà Lý Tô N chết (năm 2014) và để các bên tự thương lượng hòa giải. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 681/2015/QĐST-DS ngày 10/07/2015.

Sau đó, bà Trần Phương Ng đại diện các đồng thừa kế đã có đơn khởi kiện lại.

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 29/01/2017 và đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện ngày 14/12/2017 cùng các tài liệu khác, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Tạ Chiêu Tr đại diện trình bày:

Yêu cầu:

- Hủy giấy bán nhà giả mạo được lập ngày 03/09/1990 giữa ông Trần H3, bà Hương H4 với bà Lý Tô N.

- Buộc những người đang thực tế cư trú tại nhà đất số 52 TQ giao lại nhà trống cho bà Trần Phương Ng và những người con của ông Trần H3 và bà Hương H4 do giấy ủy quyền số 8218 hết hiệu lực vì người ủy quyền đã chết.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại bản chính giấy tờ chủ quyền nhà đất số 52 TQ cho những người thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Viết Hùng đại diện cho ông Đàng Nhuận V, bà Dương Lệ Th, ông L Ch1 và bà Đàng Pủ L2, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Việc ông Đàng Nhuận V, ông L Ch1 cho rằng bà Lý Tô N đã nhận 300 lượng vàng SJC và số tiền 1.050.000.000 đồng trên cơ sở các giấy tái xác nhận cam kết, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá chứng cứ trên cơ sở khách quan, khoa học. Theo nguyên đơn được biết, gia đình bà N biết ông L Ch1 thông qua ông Lý Siêu T giới thiệu để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 52 TQ, hoàn toàn không có sự việc mua bán, chuyển nhượng.

Bị đơn ông Lý Chiêu L trình bày:

Trước khi cậu của ông là Trần H3 đi Mỹ có ủy quyền cho mẹ ông là bà Lý Tô N được toàn quyền đối với căn nhà số 52 TQ, nhưng người thực tế được quản lý, sử dụng và sửa chữa căn nhà trên từ năm 1990 đến nay là bản thân ông (Lý Chiêu L) cùng vợ và các con của ông.

Khoảng năm 2008 – 2009, thông qua sự quen biết với em ông là ông Lý Siêu T giới thiệu ông L Ch1 để ông L Ch1 hỗ trợ giúp gia đình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 52 TQ, hoàn toàn không có sự việc mua bán chuyển nhượng căn nhà trên cho bất kỳ ai và mẹ ông là Lý Tô N cũng không có nhận tiền mua bán chuyển nhượng từ ai. Bà Lý Tô N đã cao tuổi, lại không hề biết chữ. Ông sẵn sàng đối chất với ông L Ch1 và ông Đảng Nhuận V để làm rõ vấn đề này.

Trong quá trình sinh sống tại căn nhà số 52 TQ, do căn nhà đã xuống cấp, ông Lý Chiêu L có sửa chữa, gia cố căn nhà trên để đảm bảo sinh hoạt cho gia đình, số tiền đã bỏ ra sửa chữa khoảng 400.000.000 đồng (không có chứng từ).

Hiện nay căn nhà trên có ông (Lý Chiêu L), vợ ông là Dương Lệ Th, các con ông là Lý Vĩ H1, Lý H và Lý Cẩm Đ đang cư ngụ.

Ông (Lý Chiêu L) và vợ con đồng ý trả lại nhà đất số 52 TQ cho những người thừa kế của ông bà Trần H3 và Hương H4, vì trước khi đi Mỹ, ông Trần H3 và bà Hương H4 đã ủy quyền cho ông trông coi và giữ nhà dù giấy tờ để tên bà Lý Tô N. Nay ông đồng ý trả nhà với điều kiện phía nguyên đơn phải tạo dựng cho ông và vợ, con ông một chỗ ở mới. Ông không đồng ý thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lý Tô N và các ông bà Đảng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1, Lương Ch1 và Đảng Pủ L2 vì thỏa thuận mua bán và giao nhận tiền không rõ ràng trong khi ông là người trực tiếp quản lý và sử dụng căn nhà trên nhưng ông không biết và cũng không chứng kiến việc mua bán đó.

Ông yêu cầu thực hiện cam kết theo Vi bằng của Thừa phát lại Quận 10 lập ngày 13/07/2018 giữa bà Trần Phương Ng và ông Lý Chiêu L, nội dung là: Ông Lý Chiêu L đồng ý giao trả căn nhà số 52 TQ cho những người thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4. Những người thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4 hỗ trợ cho ông và vợ con một căn nhà là chỗ để ở và để sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1, bà Đảng Pủ L2 do ông Trần Viết H2 đại diện trình bày:

Ngày 26/11/1998, bà Lý Tô N đã bán căn nhà này cho ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 với giá 450 lượng vàng SJC theo Giấy mua bán nhà ngày 26/11/1998. Bà Lý Tô N đã ký giấy mua bán và nhận tiền cọc là 300 lượng vàng SJC của ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1.

Năm 2011, bà Lý Tô N và các con của bà cùng làm giấy thỏa thuận xác nhận lại việc bán căn nhà với ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 và ông L Ch1, bà Đàng Pủ L2. Nội dung thỏa thuận là vẫn tiếp tục thực hiện việc mua bán nêu trên theo hợp đồng ngày 26/11/1998 và đồng ý cho ông L Ch1, bà Đàng Pủ L2 hùn vốn cùng mua nhà với vợ chồng ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1. Sau khi thỏa thuận, bà Lý Tô N đã nhận thêm số tiền 1.050.000.000 đồng từ ông L Ch1.

Nay nguyên đơn khởi kiện, những người mua nhà số 52 TQ không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trần Viết H2 đại diện ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 có đơn yêu cầu độc lập và đơn bổ sung yêu cầu độc lập ngày 08/08/2019, nội dung:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lý Tô N và ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1.

- Nếu không thể thực hiện hợp đồng, yêu cầu trả lại số tiền vợ chồng ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 đã đặt cọc là 300 lượng vàng SJC và số tiền đã nhận 1.050.000.000 đồng tương đương 28,5 lượng vàng SJC. Tổng cộng là 328,5 lượng vàng tương đương 10 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Mỹ N1, bà Lý Mỹ Th1, ông Lý Siêu T, ông Lý Định L1 do ông Hoàng Minh Th2 đại diện hợp pháp trình bày:

Trước khi xuất cảnh ông bà Trần H3 và bà Hương H4 có lập giấy ủy quyền ngày 27/08/1990 có nội dung bà Lý Tô N được quyền bán, hưởng lợi từ số tiền bán nhà đất số 52 TQ.

Căn cứ văn bản ủy quyền này, năm 1998 bà N bán căn nhà này cho ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 với giá 450 lượng vàng SJC và lập Giấy mua bán nhà ngày 26/11/1998. Bà Lý Tô N đã ký giấy mua bán và nhận tiền cọc là 300 lượng vàng SJC của ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1.

Đến năm 2011, bà Lý Tô N làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ và sang tên cho ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 thì bị ngăn chặn do có tranh chấp. Do bà Lý Tô N không còn 300 lượng vàng SJC để trả lại cho ông Đàng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 nên đồng ý cho vợ chồng ông L Ch1 và bà Đàng Pủ L2 hùn vốn với vợ chồng ông Đàng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 52 TQ theo nội dung đã thỏa thuận tại Giấy mua bán nhà ngày 26/11/1998 và quy đổi số vàng còn lại là 150 lượng vàng SJC thành 5.500.000.000 đồng, ông L Ch1 và bà Đàng Pủ L2 đã giao thêm cho bà Lý Tô N số tiền 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại là 4.450.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng. Việc nhận vàng và tiền bà Lý Tô N có giấy làm cam kết và giấy tái xác nhận có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 11.

Số tiền bán nhà bà Lý Tô N nhận thì đã sử dụng hết cho sinh hoạt gia đình. Lúc bà Lý Tô N chết thì số tiền cũng không còn.

Những người do ông Hoàng Minh Th2 đại diện đề nghị:

- Được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lý Tô N và ông Đảng Nhuận V bà Dương Ngọc Ng1, để được nhận số tiền còn lại của hợp đồng 121,5 lượng vàng SJC còn lại.

- Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị kê biên phát mãi căn nhà trên để hoàn trả lại tiền cho ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1 và bà Đảng Pủ L2.

Tại biên bản hoà giải không thành ngày 11/10/2018 và ngày 08/11/2018, các bên đã thống nhất tạm tính giá trị nhà đất số 52 TQ là 5.408.856.200đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tạ Chiêu Tr đại diện nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trình bày: Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Toà án không chấp nhận “Giấy bán nhà” giả mạo được lập ngày 03/9/1990 giữa ông Trần H3, bà Hương H4 với bà Lý Tô N thay cho yêu cầu tuyên huỷ trước đây.

- Yêu cầu buộc những người đang thực tế cư trú tại nhà đất số 52 TQ gồm ông Lý Chiêu L và vợ, con giao trả nhà trống cho bà Trần Phương Ng và những người thừa kế hợp pháp của ông Trần H3 và bà Hương H4.

- Yêu cầu cho bà Trần Phương Ng và những người thừa kế hợp pháp của ông Trần H3 và bà Hương H4 được nhận lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất số 52 Trần Quý hiện đang được giữ tại Ủy ban nhân dân Quận 11 theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Về những người thừa kế của ông Trần H3 và Hương H4 gồm: Ông Trần H3 và bà Hương H4 có 11 người con, là:

1. Bà Trần Dậu M (Trần Dậu Phối) sinh năm 1954,
2. Bà Trần Nhi N sinh năm 1956,
3. Bà Trần T.N sinh năm 1958,
4. Bà Trần Tú Q sinh năm 1961,
5. Ông Trần Chấn Đ1 sinh năm 1963,
6. Ông Trần Chấn X sinh năm 1965,
7. Bà Trần Thiếu Ch sinh năm 1967,
8. Ông Trần Chấn Q sinh năm 1969,
9. Ông Trần Chấn B sinh năm 1971,
10. Bà Trần Phương Ng sinh năm 1973,
11. Ông Trần Chấn Ph sinh năm 1975.

Trong đó, bà Trần Dâu M không có giấy khai sinh nhưng đã được ông Trần H3 và bà Hương H4 nhìn nhận là con theo Trích lục án nguyên đơn Tòa án sơ thẩm của Việt Nam Cộng Hòa ngày 06/08/1963, Giấy chứng sống chung ngày 18/01/1971 do Quận trưởng Quận 11 Đô Thành Sài Gòn (chế độ cũ) chứng nhận.

Bà Trần T.N sinh năm 1958 là con của ông Trần H3 và bà Hương H4 theo kê khai tại Trích lục chứng thư hôn thú số 1501 ngày 01/07/1963 của Tòa Hành chánh Quận 5 Đô Thành Sài Gòn thuộc chế độ cũ. Bà Trần T.N đã chết năm 1978 trên đường vượt biên sang Malaysia nên không làm chứng tử được. Bà Trần Tam Nữ chết khi độc thân không có chồng, con. Những người con còn lại của ông Trần H3 và bà Hương H4 do bà Trần Phương Ng đại diện cam kết tính chân thực của nội dung vừa khai (Giấy tuyên thệ được Lãnh sự quán Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ chứng thực ngày 10/12/2019).

Ngày 13/07/2018, nguyên đơn và ông Lý Chiêu L đã có thỏa thuận được ghi nhận tại Vi bằng về việc bị đơn – ông Lý Chiêu L cùng vợ và các con đồng ý giao trả lại nhà đất số 52 TQ cho các con ông Trần H3 và bà Hương H4 do bà Trần Phương Ng đại diện. Về phía nguyên đơn cũng cam kết là bà Trần Phương Ng sẽ đại diện cho các anh chị em lo cho ông Lý Chiêu L và gia đình của ông một chỗ để ở và để sinh sống, theo đề nghị của nguyên đơn là nhà đất trị giá một tỷ đồng. Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận này của các bên.

Đối với yêu cầu độc lập của các ông bà Đảng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1 do ông Trần Viết H2 đại diện, phía nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn do ông Lý Chiêu L đại diện trình bày: Cậu ông là Trần H3 trước khi đi xuất cảnh đã ủy thác cho ông và ký giấy ủy quyền cho mẹ ông là Lý Tô N quản lý căn nhà số 52 TQ. Từ đó đến nay, ông và gia đình riêng của ông sinh sống tại đây cho đến nay. Mẹ ông là Lý Tô N cũng ở cùng ông cho đến một – hai năm cuối đời thì bị các anh em ông bắt đi. Thời điểm mẹ ông không ở nhà trước khi chết, ông L Ch1 là người làm dịch vụ hợp thức hóa giấy tờ nhà cho mẹ ông và ông Lý Siêu T đã kéo ông ra quán café đề nghị ông ký giấy bán nhà, nhưng ông không đồng ý vì nhà là của cậu ông ủy thác và ông mang ơn cậu rất nhiều. Ông khẳng định không có việc mẹ ông bán nhà này, vì ông là người ở trong nhà từ trước đến nay, năm 1998 bà Lý Tô N ở chung nhà nhưng không hề nghe về việc bán nhà năm 1998. Ông Trần H3 làm giấy ủy quyền là để tránh việc tranh chấp giữa các con – cháu sau này, vì nếu ông Trần H3 muốn cho tại sao năm 1990 không làm giấy cho mà lại làm giấy ủy quyền. Ngoài ra, các anh em ông không ở nhà số 52 TQ. Quá trình ở trong nhà ông cũng có sửa chữa, gia cố lại nhà, tuy nhiên không yêu cầu thanh toán lại giá trị sửa chữa. Bà Trần Phương Ng về nước có gặp ông thương lượng, ông đồng ý trả nhà với điều kiện phải cho ông và vợ con một chỗ ở khác là một căn nhà mặt tiền để ở và là nơi kinh doanh để sinh sống, ông đề nghị công nhận nội dung thỏa thuận tại vi bằng và đề nghị nguyên đơn hỗ trợ một căn nhà có tầm giá khoảng 30% giá trị căn nhà 52 TQ tại thời điểm thi hành án.

Về những người con của ông Trần H3 và bà Hương H4, ông được biết khi đi vượt biên, cậu ông có mang theo các người con là Lê (Trần Nhi N), Phương (tên tiếng Hoa là Phón tức Trần T.N) và người con trai cả (Trần Chấn Đ1). Lúc trước khi cậu ông còn sống có nghe nói chị Phương (Trần T.N tên tiếng Hoa là Phón) đã chết trên đường vượt biên. Khi chết còn trẻ nên chưa có gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lý Vĩ H1 có mặt tại phiên tòa đồng ý với ý kiến của cha là Lý Chiêu L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Trần Viết H2 đại diện trình bày:

Yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/1998 đã được bà Lý Tô N ký giấy tái xác nhận ngày 24/01/2014 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 12/01/2011 theo nội dung thỏa thuận ba bên ngày 11/01/2011, bên mua sẽ giao tiếp số tiền còn thiếu cho các người con của bà Lý Tô N. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu những người con của ông Trần H3 và bà Hương H4 phải trả lại số tiền 300 lượng vàng SJC và 1.050.000.000đ mà bà Lý Tô N đã nhận, tương đương 328,5 lượng vàng tương đương 73% giá trị nhà đất, yêu cầu trả tiền theo giá quy đổi 328,5 lượng vàng tại thời điểm xét xử (theo ông khoảng 10 tỷ đồng). Ông yêu cầu những người con của ông Trần H3, bà Hương H4 trả nhà vì bên phía ông đã đồng ý mua nhà là do có giấy ủy quyền hợp pháp của ông Trần H3 và bà Hương H4, nếu không có giấy ủy quyền này thì bên ông sẽ không mua. Theo nguyên đơn cho rằng giấy ủy quyền hết hiệu lực khi ông Trần H3, bà Hương H4 chết, nhưng theo ghi chú tại giấy ủy quyền thì được hiểu là giấy ủy quyết hết hiệu lực khi cả ông Trần H3 và bà Hương H4 đều chết. Năm 2006 bà Hương H4 chết nhưng hợp đồng mua bán nhà đã có từ năm 1998 là thời điểm giấy ủy quyền vẫn còn hiệu lực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Hoàng Minh Th2 đại diện trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng ý với yêu cầu của ông Trần Viết H2 người đại diện của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, bà Đảng Phủ L2, ông L Ch1.

Ông Trần H3 và bà Hương H4 ủy quyền cho bà Lý Tô N được toàn quyền định đoạt nhà đất 52 TQ, trong đó có cả quyền bán, sang nhượng, được tự định đoạt giá bán và được nhận tiền bán nhà. Căn cứ giấy ủy quyền này, bà Lý Tô N mới bán căn nhà trên cho ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 năm 1998. Hợp đồng mua bán nhà năm 1998 tuy không còn vì khi làm lại hợp đồng năm 2011 bà Lý Tô N đã lấy lại và hủy bỏ hợp đồng năm 1998, tuy nhiên hợp đồng năm 1998 là có thực vì bà Lý Tô N đã làm giấy tái xác nhận đã nêu rõ về hợp đồng mua bán nhà năm 1998. Giấy tái xác nhận này cũng đã được chứng thực hợp pháp. Việc mua bán nhà tuy chưa hoàn thành nhưng những người con của bà Lý Tô N mong muốn tiếp tục hợp đồng. Phía bị đơn yêu cầu những người con của ông Trần H3, bà Hương H4 tính giá trị công sức gìn giữ tài sản là 30% giá trị nhà đất, nếu được Tòa án chấp nhận, ông H2 đề nghị Tòa án tính phần

công sức này cho bà Lý Tô N vì bà Lý Tô N là người được ủy quyền và thực tế ở trong nhà cho đến khi chết (giấy chứng tử của bà Lý Tô N ghi nơi thường trú/tạm trú cuối cùng là nhà 52 TQ). Bà Lý Tô N có đóng thuế thổ trạch từ năm 1990 cho đến nay nhưng các con của bà Lý Tô N không giữ giấy này để cung cấp cho Tòa án được. Do bà Lý Tô N đã chết nên 30% giá trị tài sản này sẽ thuộc về các người con của bà N, riêng ông Lý Chiêu L có công quản lý thực tế nên nhận 4 phần, còn 6 phần còn lại trong tổng giá trị công sức là 30% giá trị nhà đất sẽ được chia đều cho những người con còn lại của bà Lý Tô N

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 2,3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điều 27, Điểm b Khoản 1 Điều 238, Khoản 1 Điều 273, Khoản 5 Điểm a Điều 477, Khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 122, Khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 Bộ luật Dân sự 2005; 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.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 do ông Trần Viết H2 đại diện yêu cầu.

1/ Không công nhận giấy mua bán nhà ngày 09/03/1990 có giá trị pháp lý do bị giả mạo.

2/ Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn đồng ý giao trả nhà đất số 52 TQ, phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền tương đương 18,5% giá trị nhà đất số 52 TQ, phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm thi hành án.

4/ Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất số 52 TQ, phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lý Tô N nộp tại Ủy ban nhân dân Quận 11 theo hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Viết Hùng đại diện cho ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số 52 TQ, phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Tô N với các ông bà vừa nêu.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Viết Hùng đại diện cho ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 về việc yêu cầu những người thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4 chịu trách nhiệm trả số tiền bà Lý Tô N đã nhận theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/1998 và ngày 12/11/2011 giữa bà Lý Tô N với ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 và ông L Ch1, bà Đảng Pủ L2.

7/ Các ông bà Đảng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1 và Lương Ch1, Đảng Pủ L2 được khởi kiện những người thừa kế của bà Lý Tô N về việc đòi lại tiền đã giao theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/1998 và ngày 12/11/2011 thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

8/ Các ông bà là những người thừa kế của bà Lý Tô N được quyền khởi kiện tranh chấp về phần công sức bảo quản nhà đất số 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lý Tô N mà nguyên đơn đã hỗ trợ cho ông Lý Chiêu L khi có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020, ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa phúc thẩm: Sẽ nêu cụ thể khi nhận được bản án sơ thẩm.

Tại Đơn giải trình việc kháng cáo lập ngày 20/5/2020 người kháng cáo ông Đảng Nhuận V và bà Dương Ngọc Ng1 khẳng định tiếp tục kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do việc chấp nhận yêu cầu đòi trả nhà của nguyên đơn đối với bị đơn sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V bà Ng1; Tòa cấp sơ thẩm sử dụng kết quả giám định của vụ án trước để làm căn cứ giải quyết vụ án sau, cụ thể lấy kết quả giám định “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990 của vụ án đã đình chỉ để làm căn cứ giải quyết vụ án hiện tại là không đúng vì ông V bà Ng1 không có đồng ý với kết quả giám định này; Hồ sơ bà Lý Tô N hợp thức hóa nhà đang giữ tại Ủy ban nhân dân Quận 11 là hồ sơ hợp thức hóa chủ quyền từ ông Trần H3, bà Hương H4 sang tên bà Lý Tô N. Vì thực sự có việc mua bán nhà từ ông Trần H3, bà Hương H4 cho nên bà Lý Tô N đã sử dụng “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990 để hợp thức hóa theo quy định. Nếu không có việc bán nhà từ ông Trần H3, bà Hương H4 thì bà Lý Tô N chỉ cần hợp thức hóa chủ quyền nhà từ ông Trần H3, bà Hương H4 sang tên ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 theo “Giấy ủy quyền số 8218” vì bà N có quyền bán nhà theo “Giấy ủy quyền số 8218”; Việc bán nhà số 52 TQ có sự tham gia của ông Lý Chiêu L. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2011 có ghi thỏa thuận Lý Chiêu L nhận số tiền 2.500.000.000 đồng và giao nhà cho vợ chồng bà Đảng Pủ L2 khi nhận số tiền nay, vì vậy lời khai của ông Lý Chiêu L cho rằng không có việc mua bán nhà giữa ông Trần H3, bà Hương H4 cho bà Lý Tô N là thuận theo ý nguyên đơn (*do nguyên đơn hứa khi bị đơn trả nhà cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ lo cho bị đơn chỗ ở khác*) mà không lý giải được vì sao chỉ ủy quyền mà bà Lý Tô N lại được hưởng tất cả hoa lợi từ căn nhà 52 TQ, kể cả tiền bán nhà. Mặt khác, nếu chỉ ủy quyền thì tại sao bà Lý Tô N lại được giữ toàn bộ bản chính giấy tờ chủ quyền căn nhà số 52 TQ, tức là việc mua bán nhà giữa ông Trần H3, bà Hương H4 với bà Lý Tô N là có thật; Việc ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 đặt cọc ngày 26/11/1998 cho bà Lý Tô N để mua nhà 52 TQ cũng như hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa

vợ chồng ông L Ch1, bà Đảng Pủ L2 với bà Lý Tô N để mua cùng mua căn nhà 52 TQ là có thật; Việc mua bán nhà giữa bà Lý Tô N với ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 là ngay tình và đúng pháp luật. Tại thời điểm đặt cọc mua bán ngày 26/11/1998, bà N có đầy đủ giấy tờ hợp pháp và có toàn quyền quyết định đối với căn nhà 52 TQ. Việc đặt cọc hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật thì việc mua bán nhà đương nhiên phải tiến hành tiếp theo, nếu không tiến hành thì bị phạt cọc. Vì thừa kế được hưởng quyền lợi thì phải thực hiện nghĩa vụ liên quan đến căn nhà được hưởng thừa kế cho nên nếu phía bà Nghi muốn lấy lại căn nhà theo thừa kế thì phải đền cọc hoặc trả lại cho ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 300 lượng vàng SJC.

Vì vậy ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo thẩm quyền.

- Ngày 13 tháng 01 năm 2020, bà Lý Mỹ N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình bị đơn giao trả căn nhà 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người con ông Trần H3 và bà Hương H4; không chấp nhận việc quan hệ mua bán nhà giữa bà Lý Tô N với vợ chồng ông Đảng Nhuận V; không xem xét công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo tài sản cho bà Lý Tô N....Bản án tuyên không khách quan, không đúng sự thật, không bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Lý Tô N, cũng như quyền lợi kế thừa của những người con của N. Bởi vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi là Lý Định L1, Lý Siêu T, Lý Mỹ Th1, Lý Mỹ N1 là những người con của bà N, tôi nhân danh cá nhân mình có đơn này để kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Yêu cầu Tòa phúc chấp xem xét chấp nhận kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông V bà Ng1 do ông Trần Viết H2 đại diện trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 13/01/2020 và đơn giải trình việc kháng cáo ngày 20/5/2020 như đã nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Ng1.

- Người kháng cáo bà Lý Mỹ N1 do ông Hoàng Minh Th2 đại diện trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo của bà Lý Mỹ N1 theo đơn kháng cáo ngày 13/01/2020 của bà N1 nêu trên, không cung cấp chứng cứ mới và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N1.

- Đại diện nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của ông V bà Ng1 và bà N1; bảo lưu lời trình bày và yêu cầu tại cấp sơ thẩm như nội dung nêu trên. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V bà Ng1 và bà N1.

- Ông Lý Chiêu L trình bày: Ông L đồng ý với bản án sơ thẩm, ông L không đồng ý toàn bộ lời trình bày của người đại diện ông V bà Ng1 và người đại diện bà Lý Mỹ N1; việc mua bán nhà vào ngày 26/11/1998 giữa bà N với ông V bà Ng1 là không có trên thực tế, vì ông L là người được ông Trần H3 ủy quyền

trông coi căn nhà và trên thực tế ông L cùng vợ và các con ở trên nhà 52 TQ từ khi ông Trần H3 đi định cư nước ngoài và đến nay, ông không hề nghe bà N nói về việc bán căn nhà cho ông V bà Ng1 và cũng không ai cho ông biết về việc bán nhà 52 TQ, nên ông yêu cầu Tòa xem xét không chấp nhận kháng cáo của ông V bà Ng1 và bà N1.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày: Bảo lưu trình bày của luật sư tại cấp sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V bà Ng1 và bà N1, giữ nguyên án sơ thẩm, do ông V bà Ng1 không có giấy tờ về việc mua bán nhà vào ngày 26/11/1998 các thủ tục lập sau khi bà Hương H4 chết năm 2006 đều không có giá trị.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông V bà Ng1 và bà N1 là không có căn cứ để chấp nhận, bởi: Giấy ủy quyền của ông Trần H3, bà Hương H4 hết hiệu lực vào năm 2006 khi bà Hương H4 là người ủy quyền chết sau cùng. Nếu hợp đồng mua bán nhà giữa bà N với ông V bà Ng1 vào ngày 26/11/1998 có thật và tồn tại trong hồ sơ vụ án thì đương nhiên hợp đồng có hiệu lực, các nguyên đơn không được quyền đòi nhà vì thời gian này bà Hương H4 còn sống nên giấy ủy quyền còn hiệu lực, bà N có quyền bán nhà và sở hữu tiền, vàng bán nhà; nhưng do ông V bà Ng1 không cung cấp được hợp đồng mua bán nhà số 52 TQ vào ngày 26/11/1998 nên các loại giấy tờ xác lập sau năm 2006 khi bà Hương H4 chết đều không có giá trị pháp lý, vì thế quyết định của cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật. Kháng cáo của bà N1 cũng vậy, bà N1 cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà N bán nhà vào ngày 26/11/1998 và công sức quản lý, giữ gìn nhà 52 TQ của bà N tòa sơ thẩm đã xem xét. Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V bà Ng1 và bà N1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 03/01/2020 đến ngày 13/01/2020 bà Lý Mỹ N1, bà Dương Ngọc Ng1, ông Đặng Nhuận V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà đất số 52 TQ thuộc quyền sở hữu của ông bà Trần H3 và Hương H4 do giấy ủy quyền hết hiệu lực vì người ủy quyền đã chết, đây là quan hệ đòi nhà đất (quyền sở hữu) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất số 52 TQ và hậu quả của việc không thực hiện hợp đồng mua bán nhà là thuộc quan hệ tranh chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do vụ án có nhiều đương sự định cư tại nước ngoài nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa sơ thẩm xác định như nêu trên là đúng quy định.

[3] Về tư cách khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Theo Trích lục chứng thư hôn thú khai ngày 01/07/1963 của ông Trần H3 và bà Hương H4 có xác nhận 04 người gồm Trần Nhi N sinh 08/12/1956, Trần T.N sinh 11/12/1958, Trần Tú Q sinh 29/05/1961, Trần Chấn Đ1 sinh 20/04/1963 là con.

Theo biên bản xác nhận tài sản chung chưa chia ngày 03/11/2011, các ông bà: Bà Trần Dậu M 1954; Bà Trần Nhi N 1956; Bà Trần Tú Q 1961; Ông Trần Chấn Đ1 1963; Ông Trần Chấn X 1965; Bà Trần Thiếu Ch 1967; Ông Trần Chấn Q 1969; Ông Trần Chấn B 1971; Trần Phương Ng 1973; Ông Trần Chấn Ph 1975. Là các con của ông Trần H3 và bà Hương H4.

Bà Trần Phương Ng nhận ủy quyền từ 09 người anh chị em của mình xác nhận ông bà Trần H3, Hương H4 có 11 người con, trong đó bà Trần Tam Nữ sinh năm 1958 đã chết năm 1978 không chồng, con.

Xét việc bà Trần Phương Ng đại diện cho các người con của ông bà Trần H3, Hương H4 khởi kiện đòi lại tài sản thuộc di sản của cha mẹ, không phải là tranh chấp thừa kế, yêu cầu khởi kiện này không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Trần T.N, do vậy Tòa sơ thẩm không đưa bà Trần T.N tham gia tố tụng để làm rõ nhân thân, quyền và nghĩa vụ trong vụ án này và không cần thiết buộc nguyên đơn cung cấp Quyết định của Tòa án tuyên bố bà Trần T.N là đã chết. Là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Dương Ngọc Ng1, ông Đảng Nhuận V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đối với “Giấy bán nhà” (*viết tay không có công chứng, chứng thực, không có người làm chứng*) ký ngày 03/9/1990 giữa bên bán là ông Trần H3, bà Hương H4 với bên mua là bà Lý Tô N. Theo đó ông Trần H3, bà Lý Tô N bán nhà số 52 TQ cho bà Lý Tô N với giá 250 chỉ (hai trăm năm mươi chỉ) vàng 24k. “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990 các con của ông Trần H3, bà Hương H4 không thừa nhận nên có tranh chấp với bà Lý Tô N. Vì thế ngày 28/01/2012

nguyên đơn Trần Phương Ng có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Trần H3 và bà Hương H4 trong “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990.

Tại Kết luận giám định số: 652/C54B ngày 05/4/2013 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định chữ ký trong “Giấy bán nhà” là không phải của ông Trần H3 và bà Hương H4.

Không đồng ý với Kết luận giám định số 652/C54B ngày 05/4/2013 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh vừa nêu, nên ngày 01/5/2013 (BL 556) bà Lý Tô N làm đơn yêu cầu giám định lại. Tại kết luận giám định lại số 969/C54B ngày 12/6/2013 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định chữ ký trong “Giấy bán nhà” là không phải của ông Trần H3 và bà Hương H4.

Xét, việc trưng cầu giám định và yêu cầu giám định đối với “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990 Tòa án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (Điều 90 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011) nên theo quy định tại Điều 93, 94 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa sơ thẩm xác định Kết luận giám định số 652/C54B ngày 05/4/2013 và Kết luận giám định lại số 969/C54B ngày 12/6/2013 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh là chứng cứ, là đúng quy định. Cho nên, ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 cho rằng Tòa sơ thẩm lấy kết quả giám định này làm chứng cứ trong khi các ông, bà không thừa nhận là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Đối với “Giấy ủy quyền số 8218” do ông Trần H3 và bà Hương H4 lập tại Phòng công chứng Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/08/1990 và được Sở Nhà đất chứng nhận nội dung ủy quyền ngày 19/09/1990 bà Lý Tô N được “*Quản lý, sử dụng, sửa chữa, cầm thế, cho thuê hoặc bán, sang nhượng căn nhà số 52 đường TQ, Quận 11 cho bất cứ ai theo giá cả do bà tự định liệu. Trong phạm vi ủy quyền, bà Lý Tô N được lập và ký tên trên các giấy tờ có liên quan. Được thu các số tiền hoặc hưởng hoa lợi do việc cho thuê hoặc bán nhà*”.

Ngoài ra, “Giấy ủy quyền số 8218” còn phần nội dung quan trọng là:

“*Ghi chú: 1/Giấy ủy quyền này không chuyển dịch sở hữu cho người được thụ ủy; 2/ Việc ủy quyền sẽ chấm dứt khi người ủy quyền hoặc người thụ ủy chết; ...*”. Như vậy, bà N có toàn quyền quyết định đối với căn nhà 52 TQ khi ông Trần H3 và bà Hương H4 còn sống. Xét, ông Trần H3 chết năm 1999, bà Hương H4 chết năm 2006. Tại khoản 4 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Hợp đồng ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp sau đây: ...4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết, ...*”. Lẽ ra, phải áp dụng khoản 4 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005 để xem “Giấy ủy quyền số 8218” không còn hiệu lực vào năm 2006 khi bà Hương H4 là người ủy quyền chết sau cùng, nhưng với việc ghi chú trong “Giấy ủy quyền số 8218” nêu trên thì không cần phải áp dụng khoản 4 Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005, mà “Giấy ủy quyền số 8218” cũng đương nhiên không còn hiệu lực khi bà Hương H4 chết năm 2006 theo ghi chú nêu trên.

[3] Về “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” lập ngày 12/01/2011, kháng cáo của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 cho rằng, trong hợp đồng có ghi thỏa thuận ông Lý Chiêu L nhận số tiền thanh toán 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và giao nhà cho vợ chồng bà Đảng Phủ Lìn, ông L Ch1 khi nhận số tiền này, vì vậy lời khai của ông Lý Chiêu L cho rằng không có việc mua bán nhà giữa bà Lý Tô N và ông Trần H3, bà Hương H4 là thuận theo ý nguyên đơn (*vì hứa hẹn trả nhà nguyên đơn sẽ hỗ trợ nhà ở khác*). Xét: “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 12/01/2011 không có công chứng, chứng thực, không có chữ ký của ông Lý Chiêu L, trong khi ông Lý Chiêu L hoàn toàn không thừa nhận có việc mua bán nhà giữa bà Lý Tô N với ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1, bà Đảng Phủ Lìn và trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2011 tại phần ghi: *(Đợt 1) hôm nay ngày 12/01/2011 có nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); (Đợt 2) hôm nay ngày 29/01/2011 có nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Ký tên Lương Ch1*. Trong khi bà Lý Tô N, ông Lý Chiêu L là người được cho là nhận tiền thì lại không có ký trong phần người nhận tiền.

[4] Từ những viện dẫn ở các mốc đơn [1], [2], [3] Về nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 52 TQ với bà Lý Tô N nay là các con của bà Lý Tô N, nếu không thì buộc các con ông Trần H3, bà Hương H4 trả số tiền đặt cọc tương đương 328,5 lượng vàng 24k là không có căn cứ nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định, bởi: Ông Đảng Nhuận V không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc mua bán nhà lập ngày 26/11/1998; không cung cấp được chứng cứ có việc bà Lý Tô N nhận 300 lượng vàng theo biên nhận lập ngày 26/11/1998 trong khi ông Lý Chiêu L là người trực tiếp quản lý căn nhà không thừa nhận, các con ông Trần H3, bà Hương H4 không thừa nhận; riêng đối với các loại giấy tờ lập sau năm 2006 (*sau khi bà Hương H4 chết, tức “Giấy ủy quyền số 8218” không còn hiệu lực*) của bà Lý Tô N với ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1, bà Đảng Phủ L2, gồm: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 12/01/2011 và giấy thỏa thuận ngày 11/01/2011 được lập giữa bà Lý Tô N và vợ chồng ông L Ch1, bà Đảng Phủ Lìn; giấy tái xác nhận về việc mua bán nhà ngày 26/11/1998 được bà Lý Tô N lập vào ngày 27/01/2014 đều không có giá trị pháp lý đối với các con của ông Trần H3, bà Hương H4 nên Tòa không công nhận, vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, vô hiệu các loại giấy tờ liên quan đến mua bán nhà số 52 TQ lập sau năm 2006 của bà Lý Tô N với ông V, bà Ng1, ông Chánh, bà Lìn, giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

[5] Đối với phần vàng và tiền đã giao nhận (nếu có) của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1, bà Đảng Phủ L2 đối với bà Lý Tô N do các con bà Lý Tô N là bà Lý Mỹ N1, ông Lý Siêu T, Lý Định L1, Lý Mỹ Th1 thừa nhận (trừ ông Lý Chiêu L không thừa nhận), các đương sự liên quan tự giải quyết do không có yêu cầu trong vụ án, vì thế Hội đồng xét xử sửa phần này của án sơ thẩm và không tuyên: Các ông bà Đảng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1 và

Lương Ch1, Đảng Pủ L2 được khởi kiện những người thừa kế của bà Lý Tô N về việc đòi lại tiền đã giao theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/1998 và ngày 12/11/2011 thành vụ kiện khác khi có yêu cầu. Vì vụ việc dân sự khi chưa có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án đã giải quyết thì các đương sự có quyền khởi kiện (nếu còn thời hiệu) nên Tòa không cần phải ghi trong bản án.

[6] Đối với kháng cáo của bà Lý Mỹ N1, xét:

[6.1] Về yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn:

Như nhận định ở các phần trên “Giấy ủy quyền số 8218” hết hiệu lực vào năm 2006 khi bà Hương H4 là người sau cùng của bên ủy quyền chết; “Giấy bán nhà” ngày 03/9/1990 là giả tạo nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 như nêu trên. Từ đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả nhà vì bị đơn đồng ý là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Cho nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Mỹ N1, ông Lý Siêu T, ông Lý Định L1, bà Lý Mỹ Th1 có yêu cầu đứng về phía ông Đảng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 cũng không được chấp nhận.

[6.2] Riêng đối với phần xem xét công sức đóng góp của bà Lý Tô N, ông Lý Chiêu L cùng vợ và các con của ông Lý Chiêu L, xét: Ông Lý Chiêu L về ở nhà 52 TQ từ năm 1976, đến năm 1990 ông Trần H3 xuất cảnh. Trước khi xuất cảnh ông Trần H3 có giao nhà cùng xưởng cơ khí tại số 52 TQ cho ông L để có thu nhập sinh sống và lo cho mẹ là bà Lý Tô N. Bà N là người được đứng tên trên “Giấy ủy quyền số 8218” và đến năm 2011 thì bà N cũng đã đi ở nơi khác đến năm 2014 bà N chết. Nên bà N ông L và vợ con của ông L là người có công sức đóng góp, gìn giữ nhà đất số 52 TQ. Tại Vi bằng ngày 13/07/2018, người đại diện những người con của ông Trần H3 và bà Hương H4 đồng ý thỏa thuận với các bị đơn gồm ông Lý Chiêu L và vợ con ông L về việc hỗ trợ cho phía bị đơn một căn nhà để ở và để làm nơi tạo phương tiện sinh sống. Nhưng tại cấp sơ thẩm các bên không thỏa thuận được và Tòa sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền đương đương 18,5% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án. Việc xem xét trên là tính công sức đóng góp, giữ gìn nhà đất tại số 52 TQ cho bị đơn và bà Lý Tô N nhưng Tòa sơ thẩm chỉ ghi nhận cho bị đơn là ông Lý Chiêu L cùng vợ và các con của ông Lý Chiêu L mà ông ghi nhận công sức của bà Lý Tô N nhưng khi quyết định Tòa sơ thẩm lại quyết định: Các ông bà là những người thừa kế của bà Lý Tô N được quyền khởi kiện tranh chấp về phần công sức bảo quản nhà đất số 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lý Tô N mà nguyên đơn đã hỗ trợ cho ông Lý Chiêu L khi có yêu cầu. Quyết định này là không rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thi hành án, nên Hội đồng xét xử cần xem xét sửa phần quyết định này của án sơ thẩm, cụ thể: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lý Mỹ N1. Buộc nguyên đơn phải trả công sức đóng góp, giữ gìn nhà đất số 52 TQ cho bà Lý Tô N và các bị đơn số tiền tương đương 20% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án. Trong đó bà Lý Tô N được hưởng công sức đóng góp là 10% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án và các bị đơn (ông

Lý Chiêu L cùng vợ và các con) được hưởng công sức đóng góp là 10% của giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án. Phần di sản của bà Lý Tô N là 10% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án, sẽ do các đồng thừa kế của bà Lý Tô N tự thỏa thuận hoặc yêu cầu Tòa giải quyết nếu không thỏa thuận được.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho ông Đặng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 300.000 đồng; hoàn trả cho bà Lý Mỹ N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0045635 và 0045636 cùng ngày 13/02/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Khoản 2,3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điều 27, Điểm b Khoản 1 Điều 238, Khoản 1 Điều 273, Khoản 5 Điểm a Điều 477, Khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 122, Khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 589 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Mỹ N1, sửa một phần án sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

1/ Không công nhận “Giấy bán nhà” ngày 09/03/1990 có giá trị pháp lý do bị giả mạo.

2/ Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn (Trần Phương Ng hi) và các bị đơn (Lý Chiêu L, Dương Lệ Th, Lý H, Lý Vĩ H1, Lý Cẩm Đ); về việc các bị đơn đồng ý giao trả nhà đất số 52 TQ, phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

3/ Buộc nguyên đơn phải trả công sức đóng góp, giữ gìn nhà đất số 52 TQ cho bà Lý Tô N và các bị đơn số tiền tương đương 20% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án. Trong đó bà Lý Tô N được hưởng công sức đóng góp là 10% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án và các bị đơn (ông Lý Chiêu L cùng vợ và các con) được hưởng công sức đóng góp là 10%

của giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án. Phần di sản của bà Lý Tô N là 10% giá trị nhà đất tại số 52 TQ tại thời điểm thi hành án, sẽ do các đồng thừa kế của bà Lý Tô N tự thỏa thuận nhận hoặc yêu cầu Tòa giải quyết nếu không thỏa thuận được.

4/ Nguyên đơn do bà Trần Phương Ng đại diện được nhận lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất số 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lý Tô N nộp tại Ủy Ban nhân dân Quận 11 theo hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 về việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số 52 TQ, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lý Tô N với các ông bà Đàng Nhuận V, Dương Ngọc Ng1, Đàng Phủ Lìn, Lương Ch1. Vô hiệu các loại giấy tờ liên quan đến mua bán nhà số 52 TQ lập sau năm 2006 của bà Lý Tô N với ông V, bà Ng1, ông Chánh, bà Lìn, gồm: Giấy thỏa thuận ngày 11/01/2011; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở ngày 12/01/2011; Giấy tái xác nhận về việc mua bán nhà ngày 26/11/1998 được bà Lý Tô N lập vào ngày 27/01/2014.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 về việc yêu cầu những người thừa kế của ông Trần H3 và bà Hương H4 chịu trách nhiệm trả số tiền, vàng bà Lý Tô N đã nhận theo hợp đồng mua bán nhà ngày 26/11/1998 và ngày 12/11/2011 giữa bà Lý Tô N với ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 và ông L Ch1, bà Đàng Phủ L2.

7/ Đối với phần vàng và tiền đã giao nhận (nếu có) của ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, ông L Ch1, bà Đàng Phủ L2 đối với bà Lý Tô N các đương sự liên quan tự giải quyết do không có yêu cầu trong vụ án nên Tòa không xét.

8/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1, bà Lý Mỹ N1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đàng Nhuận V, bà Dương Ngọc Ng1 300.000 đồng; hoàn trả cho bà Lý Mỹ N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0045635 và 0045636 cùng ngày 13/02/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Long Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn TỬ

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND TP. HCM.
- VKSND TP. HCM.
- Cục THADS TP. HCM.
- Các đương sự (23).
- Lưu HS (02) VP (5) 35b (án 09)

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

Nguyễn Văn TỬ