

**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: 500/2022/DS-PT

Ngày: 27-7-2022

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – 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 Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, 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: 18/2021/DSPT-TL ngày 18 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1106/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 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: 1119/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1943. Địa chỉ: USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0000002394, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2010 do Văn phòng Công chứng Gia Định chứng nhận).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1967.

2.2 Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 012871, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2010 do Văn phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận).

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

3.1 Bà Hồ Thị Bích L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Phường Bình T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Anh Nguyễn Võ Công T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Phường Bình T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Anh Nguyễn Võ Công Đ1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Phường Bình T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L, anh T2, anh Đ1: Ông Ngô Đồng H1; Địa chỉ: Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 012906, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2010 do Văn phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận).

3.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1941.

Địa chỉ: USA.

3.5 Bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1939.

Địa chỉ: USA.

Người đại diện theo hợp pháp của bà K và bà T3: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền đã được Tổng lãnh sự quán Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự số 106-04/LS-HPH/2010 và số 107-04/LS-HPH/2010 cùng ngày 08/4/2010).

3.6 Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 97 đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn S1 (Xin vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 195/CC1 ngày 25/8/2014 của Phòng công chứng số 1).

3.7 Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 99 đường Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đại C (Xin vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1015/UBND ngày 09/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 3).

3.8 Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP.HCM.

Địa chỉ: Số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Xuân Q, chức vụ: Phó giám Đốc chi nhánh (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Công S và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T làm người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công S do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Cha mẹ ông S là cụ Nguyễn Công P (chết năm 1991), cụ Nguyễn Thị T4 (chết năm 1974) có 04 người con chung là các ông bà: Nguyễn Thị Ngọc T3, Nguyễn Thị Ngọc K, Nguyễn Công S, Nguyễn Công M (chết năm 2002, có vợ là bà Hồ Thị Bích L và 02 con là các anh Nguyễn Võ Công T2, Nguyễn Võ Công Đ1). Tài sản của cha mẹ ông S để lại là nhà và đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Do định cư tại Mỹ, không có điều kiện quản lý tài sản của cha mẹ nên ngày 23/11/2002 ông S và bà T3 đã lập giấy ủy quyền cho anh T2 được quyền quản lý, sử dụng, sửa chữa và liên hệ với chính quyền địa phương nhưng không được mua bán sang nhượng nhà đất trên. Sau đó, nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2004 đứng tên cụ T4, cụ P do anh T2 đại diện đứng đơn khai trình. Năm 2008, ông S về Việt Nam thì được biết mẹ con bà L tự lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” được chứng thực ngày 11/9/2007 xác định chỉ có mình ông Nguyễn Công M là con duy nhất của cụ T4, cụ P để được hưởng thừa kế toàn bộ di sản, sau đó bán nhà đất trên cho vợ chồng ông

Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H với giá 600 lượng vàng, không có sự đồng ý của ông S, bà T3 và bà K. Việc mua bán này là trái pháp luật vì đây là tài sản chung của chị em ông, mua bán không được sự đồng ý của các đồng thừa kế. Ông S yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả cho ông, bà T3, bà K mỗi người 150 lượng vàng; Yêu cầu hủy “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 11/9/2007 của mẹ con bà L và hủy hợp đồng mua bán nhà giữa mẹ con bà L với vợ chồng ông T1, bà H.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H do bà Lê Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng ông T1, bà H có thuê nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu để kinh doanh. Vào năm 2007 mẹ con bà L thông báo bán nhà. Sau khi thống nhất giá là 600 lượng vàng SJC, hai bên ra công chứng hợp đồng mua bán nhà và bàn giao nhà. Ông T1, bà H biết nhà đất nêu trên là di sản của cụ P, cụ T4 nhưng để lại cho ông M là con duy nhất theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa các thừa kế của ông M và bên bán đã hoàn tất thủ tục hợp thức hóa sở hữu nhà đứng tên bà L, anh T2, anh Đ1. Ông T1 mua nhà của bà L, anh T2, anh Đ1 theo đúng quy định của pháp luật, sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán ông T1 và bà H đã làm thủ tục nộp thuế và đăng bộ sang tên chủ quyền nhà tại Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 12/10/2007. Năm 2008, ông T1, bà H xây mới toàn bộ căn nhà với hiện trạng 01 tầng hầm, trệt, lửng, 05 lầu đúc, sân thượng, tổng diện tích xây dựng là 600m² với chi phí gần 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng. Ông T1, bà H không biết ông S, bà K, bà T3 là ai và cũng không còn nợ tiền mua bán nhà nên không đồng ý với yêu cầu của ông S, bà K, bà T3 buộc ông T1, bà H phải trả $\frac{3}{4}$ giá trị căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu là 450 lượng vàng cho ông S, bà K, bà T3.

Về quá trình mua bán ông T1, bà H có thuê dịch vụ làm cho nhanh nhưng chỉ ở giai đoạn công chứng mua bán nhà và sang tên chủ quyền sau khi mua, còn việc lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ông bà không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Ngọc K do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà K, bà T3 có lời khai thống nhất như của ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 trình bày: Căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ Nguyễn Công P và cụ Nguyễn Thị T4 mua từ năm 1956. Cụ P, cụ T4 có 05 người con, đã chết hai người là bà Nguyễn Ngọc C (chết không có chồng con) và ông Nguyễn Công M (chồng bà L) còn lại ba người con ở nước ngoài là Nguyễn Thị Ngọc T3, Nguyễn Thị Ngọc K và Nguyễn Công S. Bà L và ông M có hai người con là Nguyễn Võ Công Đ1 và Nguyễn Võ Công T2. Trước đây do kinh doanh thua lỗ, ông Nguyễn Công M bị vỡ nợ, gia đình lâm vào cảnh khó khăn. Năm 2002 ông M chết, ông S có về nước yêu cầu làm thủ tục hợp thức hóa nhà và đồng ý cho mẹ con bà L bán nhà để trả nợ. Năm 2004, anh

T2 thay mặt gia đình liên hệ làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền căn nhà. Ngày 15/10/2004 căn nhà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1008/GCN-2004 do Nguyễn Võ Công T2 đại diện khai trình. Sau đó được sự đồng ý bằng miệng của các bác, bà L và các con là Nguyễn Võ Công T2 và Nguyễn Võ Công Đ1 đã làm thủ tục đứng tên sở hữu chủ căn nhà trên. Vì căn nhà được xây cất và sử dụng trên 50 năm nên xuống cấp trầm trọng, gia đình bà L không có khả năng sửa chữa và như ý kiến của những người ở nước ngoài cũng muốn bán nhà để trả nợ cho ông M nên khoảng sau Tết âm lịch năm 2007 bà L, anh T2, anh Đ1 đã thỏa thuận bán căn nhà trên cho ông T1, bà H với giá 600 lượng vàng SJC. Các bên đã giao nhận tiền xong và bàn giao nhà. Số tiền bán nhà bà L và các con dùng phần lớn để trả nợ, còn ít để làm vốn mưu sinh. Bà L, anh T2, anh Đ1 cho rằng việc mua bán nhà đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên không đồng ý hủy việc mua bán nhà và không đồng ý việc tranh chấp số tiền bán nhà giữa ông S, bà K, bà T3 với phía người mua. Trường hợp ông S, bà K, bà T3 không cho như trước đây đã nói thì bà L, anh T2, anh Đ1 cũng đồng ý trả lại phần tiền bán nhà nhưng tùy theo khả năng còn bao nhiêu trả bấy nhiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 564/2010/DS-ST ngày 05/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 khởi kiện đòi ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H trả 450 lượng vàng SJC.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 khởi kiện đòi ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 11/9/2007 giữa bà Hồ Thị Bích L, ông Nguyễn Võ Công T2, ông Nguyễn Võ Công Đ1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/5/2010 ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại Bản án phúc thẩm số 306/2010/DSPT ngày 30/10/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuyên xử:

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 khởi kiện đòi ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H trả 450 lượng vàng SJC.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 khởi kiện đòi ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà số 032310/HĐ ký ngày 01/10/2007 giữa bà Hồ Thị Bích L, ông

Nguyễn Võ Công T2, ông Nguyễn Võ Công Đ1 và bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Đức T1.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 khởi kiện đòi ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 11/9/2007 giữa bà Hồ Thị Bích L, ông Nguyễn Võ Công T2, ông Nguyễn Võ Công Đ1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí mà các đương sự phải chịu.

Ngày 02/12/2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định số 550/2013/KN-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 306/2010/DSPT ngày 30/10/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 306/2010/DSPT ngày 30/10/2010 và Bản án dân sự sơ thẩm số 564/2010/DS-ST ngày 05/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2014/DS-GĐT ngày 17/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 306/2010/DSPT ngày 30/10/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 564/2010/DS-ST ngày 05/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Đòi tài sản – Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà – Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Công S với bị đơn là ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị Ngọc K, Nguyễn Thị Ngọc T3, bà Hồ Thị Bích L và các anh Nguyễn Võ Công T2, Nguyễn Võ Công Đ1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Án giám đốc nhận định: Căn nhà là di sản của cụ P, cụ T4 chết để lại cho 04 thừa kế là: Ông S, bà K, bà T3, ông M. Sau khi ông M chết, vợ con ông M khai ông M là con duy nhất và thỏa thuận phân chia di sản là căn nhà trên là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S xuất trình “Giấy ủy quyền sử dụng tài sản” ngày 24/11/2002 có nội dung bà T3, ông S là người Việt Nam có quốc tịch Mỹ, định cư tại Mỹ, là đồng sở hữu tài sản của cha mẹ là cụ T4, cụ P. Ông S, bà T3 nhất trí làm “giấy nhường quyền sử dụng”, sửa chữa và liên hệ với chính quyền, không được mua bán, sang nhượng tài sản trên cho cháu là anh T2. Tuy nhiên văn bản này chỉ là bản photocopy. Tòa án hai cấp sơ, phúc chưa làm rõ có việc ủy quyền nêu trên không, anh T2 được đại diện đứng đơn khai trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở đang tranh chấp có phải trên cơ sở ủy quyền này không? Nếu có việc ủy quyền như ông S khai thì việc sang tên nhà đất cho mẹ con bà L là không đúng.

Về hợp đồng mua bán nhà, bà L khai gia đình bà đồng ý bán nhà cho vợ chồng ông T1, mọi thủ tục mua bán nhà do ông T1 thuê dịch vụ làm, gia đình bà chỉ biết ký tên vào hợp đồng. Anh T2 cũng xác nhận khi thỏa thuận mua bán nhà, bên mua nhà đã thuê dịch vụ để làm thủ tục sang tên mua bán cho nhanh, gia đình anh không rành về thủ tục. Hợp đồng mua bán nhà tại công chứng chỉ ghi giá mua bán là 200.000.000 đồng. Các đương sự khai thống nhất giá mua bán là 600 lượng vàng. Vợ chồng ông T1 xác định trước khi ra công chứng, hai bên có thỏa thuận mua bán bằng giấy viết tay, hiện đã bị thất lạc. Với các tình tiết nêu trên lẽ ra phải thu thập chứng cứ làm rõ thực tế các bên giao dịch mua bán nhà vào thời điểm nào, ai là người thuê dịch vụ nhà đất trong quá trình lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được công chứng ngày 11/9/2007 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/10/2007 để xác định bên mua nhà có biết đây là tài sản của các đồng thừa kế hay không, làm cơ sở xác định lỗi của các bên trong trường hợp hủy hợp đồng mua bán nhà. Khi chưa làm rõ các nội dung trên mà đã bác yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Quyết định của cấp Giám đốc thẩm đã hủy cả hai bản án sơ và phúc thẩm.

Ngày 03/6/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án để giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Công S do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3 là tài sản thuộc sở hữu của cụ Nguyễn Công P (chết năm 1991), và cụ Nguyễn Thị T4 (chết năm 1974). Hai cụ có 04 người con là bà K, bà T3, ông S, ông M. Năm 2002, ông S, bà T3 có làm giấy ủy quyền sử dụng tài sản cho anh T2 nhưng không được bán. Năm 2004 anh T2 kê khai giấy tờ nhà đất và làm hợp thức hóa căn nhà trên. Năm 2007 vợ con ông M là bà L, anh T2, anh Đ1 tự lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng công chứng nhà nước số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, đã khai báo thông tin không trung thực là cụ P, cụ T4 chỉ có một người con duy nhất là ông M để nhận di sản thừa kế của cụ P, cụ T4 là căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu và làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Ngày 01/10/2007 bà L, anh T2, anh Đ1 chuyển nhượng nhà đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu cho ông T1, bà H là người thuê căn nhà này từ trước đó rất lâu. Ông T1, bà H biết rõ hoàn cảnh gia đình ông S, biết rõ nguồn gốc căn nhà nhưng vẫn thỏa thuận với bà L, anh T2, anh Đ1 để làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà trên. Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 028972 ngày 11/9/2007 do Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cho bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công Đ1 và anh Nguyễn Võ Công T2.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà số 032319/HĐ-MBN ngày 01/10/2007 được ký giữa bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công Đ1, anh Nguyễn Võ Công T2 với ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H do Phòng công chứng số 1 chứng nhận.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 511285 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H.

- Công nhận quyền sử dụng đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Ngọc K (mỗi người được sở hữu $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản). $\frac{1}{4}$ giá trị còn lại chia cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Công M là bà L, anh T2, anh Đ1 được sở hữu $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản.

- Yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và chia giá trị quyền sử dụng đất để cho ông S, bà K, bà T3 mỗi người được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị nhà đất theo quy định của pháp luật. Phần giá trị nhà ông S, bà T3, bà K không yêu cầu giải quyết. Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thi hành án. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá và tổ chức định giá vào ngày 13/3/2019 với kết quả toàn bộ giá trị tài sản tranh chấp là 14.224.663.200 (Mười bốn tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm) đồng, trong đó giá trị nhà là 2.170.663.200 đồng, giá trị đất là 12.054.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H do bà Lê Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng ông T1, bà H thuê nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu để kinh doanh từ năm 2002. Quá trình thuê, ông T1, bà H chỉ biết có ông M và vợ con ông M. Năm 2007, mẹ con bà L thông báo bán nhà. Sau khi thỏa thuận giá cả xong, các bên đã tiến hành thủ tục mua bán tại phòng công chứng. Ông T1, bà H đã làm thủ tục đăng bộ và xin giấy phép xây dựng lại toàn bộ căn nhà. Ông T1, bà H mua nhà ngay thẳng, đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà K, bà T3. Việc bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 đã có hành vi gian dối khai thiếu người thừa kế để được toàn quyền sở hữu căn nhà ông T1, bà H không biết. Nếu thực sự có việc người bán nhà khai thiếu người thừa kế thì ông T1, bà H cũng chỉ là nạn nhân nên đề nghị được bảo vệ và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà được ký giữa ông T1, bà H với mẹ con bà L bị hủy thì bị đơn yêu cầu được nhận lại phần giá trị nhà và yêu cầu bà L, anh T2, anh Đ1 trả lại 600 lượng vàng. Bị đơn đề nghị Tòa án trước khi chia theo yêu cầu của nguyên đơn thì ưu tiên thanh toán cho bị đơn các khoản này trước. Ông T1, bà H có nguyện vọng được tiếp tục sở hữu căn nhà. Giá trị tài sản tranh chấp hiện nay do Hội đồng định giá định có tổng trị giá là 14.224.663.200 (Mười bốn tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm) đồng, ông T1, bà H không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà K,

bà T3 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân và tài sản. Căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3 là tài sản chung của 04 người gồm: Ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, ông Nguyễn Công M (chết năm 2002, có vợ là bà Hồ Thị Bích L và 02 con là Nguyễn Võ Công T2, Nguyễn Võ Công Đ1). Năm 2007 mẹ con bà L đã bán nhà cho ông T1, bà H mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế nên việc mua bán này là bất hợp pháp. Bà K, bà T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu là mỗi người được hưởng ¼ giá trị tài sản thừa kế của cụ P, cụ T4 để lại. Về số tiền cụ thể như thế nào thì bà K, bà T3 đề nghị Tòa án xem xét tính theo giá trị thực tế khi phát mãi. Ngoài ra bà K, bà T3 không có ý kiến gì về kết quả định giá, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Ông Ngô Đồng H1 đại diện cho bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 có đơn đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt vì cho rằng đã cung cấp đầy đủ chứng cứ, lời khai có liên quan đến việc mua bán căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu cho các cấp Tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trước đây (Đơn đề ngày 17/10/2014).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 216/CC1 ngày 16/9/2014 do Trưởng phòng Nguyễn Trí Hòa ký với nội dung như sau: Đối với Văn bản thỏa thuận khai nhận di sản: Ngày 11/9/2007, Phòng Công chứng số 1 có tiếp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Võ Công T2 đề nghị công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế là căn nhà số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ P, cụ T4 để lại. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đã tiến hành thụ lý giải quyết, niêm yết di sản tại Ủy ban nhân dân phường trong 30 ngày theo quy định. Hết hạn niêm yết, ngày 06/9/2007 Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 3 có văn bản gửi Phòng công chứng xác định “trong thời gian niêm yết tại địa phương không thấy có khiếu nại gì”. Trên cơ sở đó, công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế là căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 028972 ngày 11/9/2007. Phòng công chứng số 1 nhận thấy, việc chứng nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của Điều 35, 49, 50 của Luật công chứng và quy định về việc niêm yết trong việc khai nhận thỏa thuận phân chia di sản. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sở hữu hay khiếu nại tố cáo đối với căn nhà này. Bên cạnh đó, trong văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 028972 ngày 11/9/2007, những người khai nhận di sản cũng cam kết

rằng đã “khai đúng sự thật, không bỏ sót người được thừa kế theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, nếu có khai sai sót người thừa kế thì trách nhiệm chủ yếu của người yêu cầu công chứng theo như quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Luật công chứng: “Người yêu cầu công chứng phải...xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà: Ngày 01/10/2007. Phòng công chứng số 1 có tiếp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Võ Công T2 đề nghị Phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số 606 Nguyễn Đình Chiểu giữa bên bán là bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 với bên mua nhà ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H. Hồ sơ xuất trình đầy đủ theo quy định. Căn cứ theo các quy định của pháp luật hiện hành, Công chứng viên đã tiến hành thụ lý và thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà. Việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng nhận, Phòng công chứng số 1 không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn hay khiếu nại, tố cáo đối với nhà đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng Đại C là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do anh Nguyễn Võ Công T2 đại diện đứng đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho cụ P, cụ T4 ngày 27/7/2004. Đến ngày 15/10/2004, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 1008/GCN-2004 cho anh Nguyễn Võ Công T2 đại diện đứng đơn khai trình cho cụ Nguyễn Công P (chết năm 1991) và cụ Nguyễn Thị T4 (chết năm 1974). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Ủy ban nhân dân Quận 3 chỉ dựa trên Đơn tường trình của bên xin cấp. Việc xác minh các đồng thừa kế của cụ P, cụ T4 không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Quận 3. Ngày 26/9/2007, Ủy ban nhân dân Quận 3 đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1. Việc Ủy ban nhân dân Quận 3 thay đổi chủ sở hữu cho các ông bà Hồ Thị Bích L, Nguyễn Võ Công T2, Nguyễn Võ Công Đ1 là theo Văn bản khai nhận di sản của Phòng công chứng và theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở không có yêu cầu đi xác minh thêm. Bộ phận đăng bộ cũng không dựa vào hồ sơ lưu mà dựa vào các giấy tờ hợp lệ và văn bản công chứng để tiến hành đăng bộ. Đến ngày 12/10/2007, Ủy ban nhân dân Quận 3 đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Đức T1 theo Hợp đồng mua bán nhà số 032310/HĐ-MBN ngày 10/10/2007 có chứng nhận của Phòng công chứng số 1. Ủy ban nhân dân Quận 3 nhận thấy quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở và đăng ký thay đổi chủ sở hữu đối với căn nhà trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Cùng với việc trình bày nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 3 có cung cấp tài liệu liên quan đến quá trình cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu trong đó có bản sao “giấy ủy quyền sử dụng tài sản” đề ngày 23/11/2002 do ông S, bà T3 ký (được Hợp pháp hóa lãnh sự).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công S do ông Đặng Đình T là người đại diện trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bởi lẽ căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu là di sản của cụ P, cụ T4 để lại. Cụ P, cụ T4 có 04 người con nên đây là tài sản chung của các đồng thừa kế. Do ông S định cư ở nước ngoài không có điều kiện quản lý nhà thừa kế nên có làm ủy quyền cho cháu là Nguyễn Võ Công T2 được sử dụng, không được mua bán, sang nhượng nhưng anh T2 đã không thực hiện đúng giấy ủy quyền này. Việc bà L, anh T2, anh Đ1 thỏa thuận phân chia di sản để đăng ký đổi chủ sở hữu và sau đó tiếp tục ký hợp đồng mua bán là xâm hại quyền lợi hợp pháp của các thừa kế khác. Căn cứ quy định tại Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì chủ sở hữu được đòi lại bất động sản trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H do bà Lê Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T1, bà H là chủ sở hữu căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3 trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ chủ sở hữu trước là bà L, anh T2, anh Đ1. Khi mua nhà, ông T1, bà H có xem giấy tờ và biết tài sản là của cụ P, cụ T4 để lại cho ông M là con duy nhất. Ông T1, bà H nhận chuyển nhượng căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu khi vợ con ông M là bà L, anh T2, anh Đ1 đã được nhà nước công nhận là chủ sở hữu nhà. Ông T1, bà H hoàn toàn không biết căn nhà này thuộc sở hữu của nhiều người. Sau khi mua xong, ông T1, bà H đã nhận tài sản, nộp thuế và xin giấy phép xây dựng lại toàn bộ căn nhà. Việc mua bán này là ngay tình do tin tưởng nhà đã có giấy tờ pháp lý rõ ràng nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị cho bị đơn nhận lại toàn bộ giá trị xây dựng nhà và yêu cầu bà L, anh T2, anh Đ1 trả lại 600 lượng vàng SJC. Bị đơn có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà K, bà T3 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phần của bà T3, bà K được hưởng, bà K, bà T3 giao lại cho ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn S1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phòng công chứng có nhận được yêu cầu chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu. Nhận thấy hồ sơ đầy đủ, Phòng công chứng đã ra Thông báo về việc thỏa thuận phân chia di sản và gửi cho Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 3 để tiến hành niêm yết tại địa phương. Sau 30 ngày kể từ ngày niêm yết công khai, Phòng công chứng không nhận được bất kỳ ý kiến phản đối nào nên đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Đối với Hợp đồng mua bán căn nhà 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phòng công chứng số 1 cũng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp giữa các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số 1 đề nghị được vắng mặt khi Tòa tuyên án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1106/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 11 Điều 26; Khoản 3 Điều 35; Điều 147; Điều 203; Điều 208; Điều 220; Điều 227; Điều 228, Điều 259, Điều 269, Điều 272, Điều 273, điểm e Khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 138, Điều 168, Điều 183, Điều 256, Điều 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 168, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 49, Điều 50 của Luật công chứng năm 2006

Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009

Căn cứ Điều 12, Khoản 1 Điều 48 của 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;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công S và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 như sau:

- Không chấp nhận hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 028972 ngày 11/9/2007 do Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận cho bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công Đ1 và anh Nguyễn Võ Công T2.

- Không chấp nhận hủy Hợp đồng mua bán nhà số 032319/HĐ-MBN ngày 01/10/2007 do Phòng công chứng số 1 chứng nhận được ký giữa bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công Đ1, anh Nguyễn Võ Công T2 với ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H.

- Không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 511285 ngày 15/8/2011 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H.

- Không chấp nhận việc công nhận quyền sử dụng đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, bà Nguyễn Thị Ngọc K (mỗi người được sở hữu $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản), $\frac{1}{4}$ giá trị còn lại chia cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Công M là bà Hồ Thị Bích L, anh Nguyễn Võ Công T2, anh Nguyễn Võ Công Đ1 được sở hữu $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản.

- Không chấp nhận yêu cầu phát mãi nhà đất tại số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và chia giá trị quyền sử dụng đất để cho ông S, bà K, bà T3 mỗi người được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/8/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Công S và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T làm người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo yêu cầu sửa quyết định án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Đình T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công S và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý quyết định án sơ thẩm như trong đơn trình bày.

Bên nguyên đơn không có cung cấp, bổ sung chứng cứ mới.

Bên bị đơn có cung cấp chứng cứ mới là Hợp đồng thế chấp bất động sản lập ngày 23/5/2019 và yêu cầu Tòa xem xét đưa ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đại diện viện kiểm sát cũng phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Đình T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công S và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, vị kiểm sát viên cho

rằng tại phiên tòa phúc thẩm; bên bị đơn có cung cấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng, đây là tình tiết mới, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1106/2020/DS-ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại cho đúng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Công S và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 do ông Đặng Đình T làm người đại diện theo ủy quyền trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền của các bị đơn ông T1, bà H là bà Lê Thị Thu H1 có cung cấp Hợp đồng thế chấp bất động sản số 21/2019/HĐBĐ/NHCT940-THT ngày 23/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam với ông Nguyễn Đức T1, bà Đoàn Thị H, lập tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường. Hợp đồng có nội dung thế chấp bất động sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 606 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 3, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 33 tờ bản đồ số 19 được giao kết giữa Bên thế chấp: Ông Nguyễn Đức T1 và bà Đoàn Thị H với Bên nhận thế chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh 10, Thành phố Hồ Chí Minh đối với khoản vay tại Ngân hàng trên 17 tỉ đồng.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm cũng có Phó Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam Chi nhánh 10 Thành phố Hồ Chí Minh là ông Đỗ Xuân Q xác định Hợp đồng trên là đúng, đồng thời ông cũng là người đại diện cho Ngân hàng yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong án để giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy đây là tình tiết phát sinh mới, có liên quan đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng vì tài sản là nhà đất đang có tranh chấp nhưng bên bị đơn đem đi thế chấp tại Ngân hàng. Trong quá trình xét xử sơ thẩm phía bị đơn cũng không nêu ra vấn đề này để được xem xét giải quyết, đây là trường hợp mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nhằm giải quyết vụ án một cách toàn diện và bảo đảm được quyền lợi, nghĩa vụ của các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do bản án bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1106/2020/DS-ST ngày 29-7-2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công S, bà Nguyễn Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 22b (LTTT).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Văn Mười