

Bản án số: 153/2021/DS-PT

Ngày: 03/02/2021

Về việc “Tranh chấp đòi nhà; yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương

2. Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 590/2020/TLPT-
DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc việc “Tranh chấp đòi nhà; Yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/ DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án
nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6374/2020/QĐPT-DS ngày 18
tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 693/2021/QĐH ngày 18
tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Vĩnh D, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1E/2 khu phố X, phường H, Quận M2, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông: Bà Trần Thị Thu T, sinh năm
1976 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 2/4 phường T, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị
Cát U, Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm 1964 (Có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Trọng Mạnh L, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 3E/2 khu phố Z phường H, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 4/2 khu phố X phường T, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Phương C, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ: phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị Phương H, Sinh năm 1987, theo giấy ủy quyền số 007491 ngày 06/7/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng (Có mặt);

3/ Ông Trần Văn D, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

4/ Trẻ Trần Dương H, sinh ngày 29/3/2018 (Vắng mặt);

5/ Trẻ Trần Ngọc B, sinh ngày 02/4/2013 (Vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật cho trẻ H, trẻ B: Ông Trần Văn D

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, trẻ Hải, trẻ Bích: Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1987 theo giấy ủy quyền số 007440 ngày 06/7/2020 của văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng (Có mặt);

6/ Ông Ngô Văn L, sinh năm 1964 (Có mặt);

7/ Ông Ngô Hoàng P, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

8/ Bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

9/ Ông Đoàn Trần Minh C, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

10/ Đoàn Trần Minh P, sinh ngày 10/01/2016 (Vắng mặt);

11/ Đoàn Trần Minh P1, sinh ngày 15/7/2019 (Vắng mặt);

Ông Đoàn Trần Minh C là đại diện theo pháp luật của trẻ P và trẻ P1 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T, trẻ P và trẻ P1: Bà Nguyễn Thị Phương N, sinh năm 1964, theo giấy Ủy quyền số 008151 ngày 21/7/2020 của văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng (Có mặt);

12/ Văn phòng công chứng Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

Địa chỉ: số 101 đường T, phường D, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Vũ H, chức vụ: Trưởng văn phòng làm đại diện.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Ngọc H, sinh năm 1978

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 06/5/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 6/8/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thu T trình bày:

Ngày 23/11/2018, tại Văn phòng Công chứng Quận M12, Thành phố Hồ Chí Minh ông Nguyễn Trọng Mạnh L và ông Huỳnh Vĩnh D có ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với căn nhà tại địa chỉ: Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 33. Nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN: CS01596 ngày 14/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Khi mua nhà thì hộ khẩu chỉ có mình ông L và chỉ cho gia đình người em gái là Phương N ở nhờ nhưng không có tên trong hộ khẩu, không biết tại sao lại có thêm bà H vào ở và ông L nói hai người em sẽ dọn ra khỏi nhà trong thời gian ngắn (có lập biên bản). Do đó, ông D đã để họ ở nhờ. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục mua bán ông D đã nhiều lần yêu cầu, gửi thông báo những người đang ở tại đây phải chuyển đi để trả lại nhà cho ông thì những người này không trả. Do đó, nguyên đơn ông Huỳnh Vĩnh D khởi kiện yêu cầu: Buộc những người đang thực tế cư trú tại đây gồm: bà Nguyễn Thị Phương N, bà Nguyễn Thị Phương H, ông Ngô Văn L, ông Ngô Hoàng P, bà Ngô Thị Thanh T, ông Đoàn Trần Minh C, trẻ Đoàn Trần Minh P, sinh ngày 10/01/2016 và trẻ Đoàn Trần Minh Phú, sinh ngày 15/7/2019, Trần Văn D, trẻ Trần Dương H, sinh ngày 29/3/2018 và trẻ Trần Ngọc B, sinh ngày 02/4/2013 (do Trần Văn D đại diện theo pháp luật cho trẻ H, B chưa thành niên) trả lại nhà đất Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 33 cho Nguyên đơn. Vì thực tế, nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN: CS01596 ngày 14/12/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương N trình bày:***

Nhà, đất tại địa chỉ Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha bà là ông Nguyễn Đình N chết năm 2017 và bà Nguyễn Thị Kh (chết năm 1969) để lại. Phía bị đơn không hiểu vì sao mà ông Nguyễn Trọng Mạnh L làm được giấy tờ và bán cho ông Huỳnh Vĩnh D mà gia đình không biết. Bà và bà H em bà xác định không phải là người ở nhờ trong nhà này. Do đó, Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc ông L mua bán vậy là chiếm đoạt tài sản của bà. Các văn bản khước từ “*đơn khước từ quyền thuê, quyền mua nhà ở cũ và không ghi tên vào thành viên hợp đồng thuê nhà, không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” đề ngày 27/11/2017 của bà Ngô Thị Thanh Tr được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực số 3361, quyền số 11/2017-SCT/CK,ĐC ngày 27/11/2017, của Ngô Hoàng P được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực số 3362, quyền số 11/2017-SCT/CK,ĐC ngày 27/11/2017 và của bà Nguyễn Thị Phương N được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực số 3363, quyền số 11/2017-SCT/CK,ĐC ngày 27/11/2017 là đúng là do bà N, ông P, bà T ký đã ký và tiền mua hóa giá cũng là do cá nhân ông L bỏ ra mua các anh chị em khác

đều không có bất kỳ đóng góp nào. Tuy nhiên, mục đích ký các văn bản trên là để ông L hợp thức hóa hồ sơ mua hóa giá căn nhà tranh chấp và do ông L là bác lớn trong nhà nên để ông L đứng tên tài sản, không phải để ông L quyền bán lấy tiền.

*** Đồng Bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương H trình bày:**

Bà thông nhất ý kiến với bà N đã trình bày nêu trên. Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh tranh chấp là tài sản thừa kế chung của tất cả anh em, không phải tài sản riêng của ông L để bán. Khi ông L mua hóa giá anh em không biết. Bà cũng thừa nhận khi tiến hành mua hóa giá ông L tự một mình bỏ tiền ra mua, các anh chị khác không có đóng góp gì.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn L trình bày:**

Trước khi tiến hành mua hóa giá, ông Nguyễn Đình N có tặng cho căn nhà tranh chấp ông Ngô Hoàng P. Sau đó, ông L không làm giấy hợp thức hóa nhà được nên nhờ bà N, ông P, bà T ký giấy tờ khước từ để hợp thức hóa nhà. Tại thời điểm mua nhà hóa giá, tại địa chỉ tranh chấp có 02 sổ hộ khẩu cùng số nhà.

Đồng thời, ông đề nghị Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc Nguyên đơn cho gia đình Bị đơn ở nhờ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M1 đã tuyên:

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Vĩnh D:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Phương N, bà Nguyễn Thị Phương H phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất tọa lạc tại Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01596 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2018 cho ông Huỳnh Vĩnh D cho ông Huỳnh Vĩnh D kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Phương C, ông Trần Văn D, trẻ Trần Dương H, trẻ Trần Ngọc B (trẻ D, trẻ B do ông D là cha làm đại diện theo pháp luật cho trẻ chưa thành niên), ông Ngô Văn L, ông Ngô Hoàng P, bà Ngô Thị Thanh T, ông Đoàn Trần Minh C, trẻ Đoàn Trần Minh P, trẻ Đoàn Trần Minh P1 (trẻ P, trẻ P1 do ông Đoàn Trần Minh C là cha làm đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên) phải có trách nhiệm bàn giao nhà và đất tọa lạc tại Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01596 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2018 cho ông Huỳnh Vĩnh D ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

II. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Nguyễn Thị Phương H, bà Nguyễn Thị Phương N đối với các yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Trọng Mạnh L (độc thân) và ông Huỳnh Vĩnh D (sau đây gọi tắt là hợp đồng) được Văn phòng công chứng Quận M12, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: số 12 đường T, phường D, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/11/2018, có số công chứng 22894, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 455232, có sổ vào sổ cấp GCN: CS01596 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2018 đã cấp cho ông Huỳnh Vĩnh D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/10/2020, bà Nguyễn Thị Phương N và bà Nguyễn Thị Phương H có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương N và bà Nguyễn Thị Phương H không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Nguyên đơn ông Huỳnh Vĩnh D có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương Hạnh và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác gồm: Bà Nguyễn Thị Phương C, ông Trần Văn D, trẻ Trần Dương H, trẻ Trần Ngọc B (do ông Dương là cha làm đại diện theo pháp luật cho trẻ chưa thành niên), ông Ngô Văn L, ông Ngô Hoàng P, bà Ngô Thị Thanh T, ông Đoàn Trần Minh C, trẻ Đoàn Trần Minh P, trẻ Đoàn Trần Minh P (trẻ Phát, trẻ Phú do ông Đoàn Trần Minh C là cha làm đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên) phải trả lại nhà đất Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông L mua căn nhà trên theo Quyết định số 1047/QĐ-UB ngày 26/9/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật. Ông L là người bỏ tiền ra mua căn nhà trên và các bị đơn đã khước từ quyền thuê mua nhà ở nên bị đơn không có quyền lợi gì. Việc mua bán giữa ông L và ông D là đúng theo trình tự của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh làm rõ quá trình làm hồ sơ mua hóa giá nhà tại Ủy ban nhân dân Quận M1 theo Nghị định 61. Ông Nguyễn Mạnh L là người được ông Nguyễn Đình N ủy quyền thay mặt ông N tiến hành các thủ tục hợp thức hóa nhà. Trong quá trình đang làm thì ông N bị bệnh chết, bà và gia đình bà là những người con của ông N và đang thực tế sinh sống tại căn nhà tranh chấp, thì sẽ được hưởng quyền đồng sở hữu căn nhà nói trên, nhưng ông L đã cố tình khai báo không trung thực và Ủy ban nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh khi làm thủ tục bán hóa giá tin tưởng vào lời

khai của ông L, nên đã bán và cấp giấy chứng nhận cho một mình ông L đứng tên sở hữu nhà đất trên. Sau đó, ông L đã bán căn nhà trên cho ông Huỳnh Vĩnh D và Tòa án cấp sơ thẩm buộc chúng tôi phải giao nhà cho ông D, bà và gia đình không đồng ý vì nếu phải giao nhà cho ông D thì gia đình bà 10 nhân khẩu phải ra đường và không còn nơi cư trú nào khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

Xét thấy quá trình xét xử Tòa sơ thẩm đã có những sai phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận, nhưng lại không đưa Ủy ban nhân dân Quận M1 và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng. Và như vậy thẩm quyền thụ lý xét xử vụ án thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 34, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận M1 và giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ông Trần Văn D, Ông Ngô Hoàng P; Bà Ngô Thị Thanh T, Ông Đoàn Trần Minh C. vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H không đồng ý bàn giao nhà cho ông Huỳnh Vĩnh D và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử đã bỏ qua nhiều yếu tố quan trọng chưa được xác minh làm rõ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà của Nhà nước theo Quyết định số 1047/QĐ-UB ngày 26/9/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước, thuộc diện “Nhà công sản chế độ cũ” do ông Nguyễn Đình N sử dụng từ năm 1972.

Ngày 08/5/2018, Ủy ban nhân dân Quận M1 căn cứ Công văn số 3432/SXD-QLN&CS của Sở Xây dựng thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01499 đối với căn nhà Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33) cho ông Nguyễn Trọng Mạnh L, sinh năm 1962, CMND số: 020375330 làm chủ sở hữu, căn nhà có diện tích đất: 41,23m², diện tích sàn: 74,7m², số tầng: 02 tầng, kết cấu: Tường gạch, sàn BT giả, mái tôn.

Ngày 23/11/2018, ông Nguyễn Trọng Mạnh L chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Huỳnh Vĩnh D theo hợp đồng số 22894 lập tại Văn Phòng công chứng Quận M2, trước bạ ngày 27/11/2018.

Ngày 03/12/2018 ông Huỳnh Vĩnh D nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động và đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận.

Ngày 14/12/2018 ông Huỳnh Vĩnh D được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01596 công nhận là chủ sở hữu đối với nhà đất Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh do nhận chuyển nhượng.

Xét, trong quá trình Ủy ban nhân dân Quận M1 bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Trọng Mạnh L, thì căn nhà trên hiện đang có 12 nhân khẩu theo 4 sổ hộ khẩu được tách ra gồm các hộ bà N, bà C, bà H, những nhân khẩu này được đăng ký thường trú trước đó rất lâu, đến năm 2011, 2012 mới tách sổ ra từng hộ riêng nhưng vẫn cư trú tại địa chỉ này, và những hộ này đều là con cháu của ông Nguyễn Đình N.

Căn cứ Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Đến thời điểm ông Nguyễn Đình N chết năm 2016, thì thủ tục mua hóa giá nhà đất trên vẫn chưa xong. Theo quy định tại Điều 181 và Điều 631 Bộ luật Dân sự năm 2005, quyền thuê, mua hóa giá nhà của ông Nguyễn Đình N là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) và được chuyển giao cho các thừa kế của ông N. Do đó, các con ông N gồm có bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương C, Nguyễn Thị Phương Hạnh được hưởng thừa kế quyền thuê, mua hóa giá nhà của ông N.

Căn cứ Giấy ủy quyền số 015601 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2016 (BL 180 - 182) được lập tại Văn Phòng công chứng Gia Định thể hiện ông Nguyễn Đình N ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng Mạnh L được toàn quyền **thay mặt tôi** liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành tất cả các thủ tục để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 214/B17 đường Nguyễn Trãi, phường N, Quận M1...

Như vậy, đây là giấy ủy quyền cho ông L thay mặt ông N khi còn sống để giải quyết những việc có liên quan đến căn nhà chứ không phải ủy quyền cho ông L toàn bộ căn nhà.

Ngày 01/02/2017, ông Nguyễn Đình N chết, không để lại di chúc. Ông L vẫn là người đứng ra làm thủ tục mua hóa giá nhà đất trên. Trong quá trình ông L làm thủ tục thì bà N, ông Phúc, bà Trúc có *đơn khước từ quyền thuê, quyền mua nhà ở cũ và không ghi tên vào thành viên hợp đồng thuê nhà, không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* đề ngày 27/11/2017 được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực. Tuy nhiên, theo các đương sự trình bày thì mục đích ký các văn bản trên là để ông L hợp thức hóa hồ sơ mua hóa giá căn nhà tranh chấp và do ông L là bác lớn trong nhà nên để ông L đứng tên tài sản, không phải để ông L quyền bán lấy tiền.

Ngoài ra, theo hồ sơ cũng như sổ hộ khẩu các đương sự cung cấp và xác minh của Công an phường N, thì tại nhà đất đang tranh chấp còn có hộ của bà Nguyễn Thị Phương C và Nguyễn Thị Phương H, những hộ này **không có đơn khước từ quyền thuê, quyền mua nhà ở cũ và không ghi tên vào thành viên hợp đồng thuê nhà, không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**. Như vậy, Việc ông L tự ý khai chỉ có một mình hộ của ông Nguyễn Đình N và khi ông N chết, thì còn một mình ông L ở tại nhà đất Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh để được Ủy ban nhân dân Quận M1 xét bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho ông là không đúng với thực tế như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét, việc Ủy ban nhân dân Quận M1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01499 đối với căn nhà Số 3/B4 đường Y phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33) cho một mình ông Nguyễn Trọng Mạnh L là không đúng như đã nhận định ở trên, mà phải cấp cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Trọng N. Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có số công chứng 22894, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Trọng Mạnh L và ông Huỳnh Vĩnh D do Văn phòng Công chứng Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 23/11/2018 là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01499 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 455232, có số vào sổ cấp GCN: CS01596 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2018 cho ông Huỳnh Vĩnh D là có căn cứ được chấp nhận.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận, nhưng lại không đưa Ủy ban nhân dân Quận M1 và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng là thiếu sót và thụ lý giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các con ông Nguyễn Đình N đang cư trú tại nhà đất trên và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, cần phải hủy

bản án sơ thẩm và giữ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để thụ lý giải quyết lại vụ án. Khi giải quyết lại vụ án, cần tiến hành thẩm định, định giá diện tích nhà đất tranh chấp; tính toán sau khi trừ đi những chi phí mà ông L đã bỏ ra mua nhà, phần còn lại chia đều cho các con của ông N, có tính đến giá thị trường để đảm bảo quyền lợi cho các bên theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp đòi nhà; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Huỳnh Vĩnh D với bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương N, Nguyễn Thị Phương H mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số AA/2019/0029856 và AA/2019/0029857 cùng ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M1.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận M1;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận M1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Thương/15).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo