

Bản án số: 403/2020/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 2020
V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và
xác lập quyền sở hữu nhà đất”.

**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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 277/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và xác lập quyền sở hữu nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 330/2018/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3303/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B. Địa chỉ: 294/4 đường Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng B H (Nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Ninh Thị H). Địa chỉ: Số 367-367A, Trường Chinh, Phường 14, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của Văn phòng công chứng: Bà Ninh Thị H (có mặt).

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

3.1 Ông Nguyễn Văn Q. Địa chỉ: Số 1245 Phan Văn Trị, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Nguyễn Văn K.

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn K: Bà Nguyễn Thị H1. Địa chỉ: Số 533/12/1, Phan Văn Trị, Phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Luật sư Hoàng Cao S, Văn phòng luật sư Hoàng Việt luật- Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 370, Điện Biên Phủ, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị B (có mặt).

3.4 Ông Nguyễn Văn K1 (chết năm 2018).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K1:

Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1950; chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Số 540 (1232), Cách mạng tháng Tám, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà S1, chị P: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 17, Phan Bội Châu, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S1: Luật sư Trần Công Ly T1, Văn phòng luật sư Trần Công Ly T1- Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 17, Phan Bội Châu, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Chị Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1971. Thường trú: 2211 Splendor CT Arlington TX.76010, 682-351-7388, USA.

Đại diện theo ủy quyền của chị H2: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 17, Phan Bội Châu, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 596, Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Lệ T3, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 45C, Cao T5, Phường 3, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5 Bà Nguyễn Thị X. Địa chỉ: Số 63/3, Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.6 Bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ: Số 246/3A8, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.7 Ông Nguyen Van S2 (Nguyễn Văn Sản). Địa chỉ: Nhà tôi Healthcare & Social Center 9950 Kleckley Dr. Houston, TX 77075, USA (xin xét xử vắng mặt).

3.8 Chị Nguyễn Thị P. Địa chỉ: Số 540, Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.9 Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: 387A Trường Chinh, Phường 14, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.10 Bà Nguyễn Thị S1. Địa chỉ: Số 540 (1232), Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà S1, chị P: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 17, Phan Bội Châu, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S1: Luật sư Trần Công Ly T1, Văn phòng luật sư Trần Công Ly T1- Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 17, Phan Bội Châu, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Cha bà là cụ Nguyễn Văn T5 (chết năm 1995) và mẹ là cụ Bùi Thị V (chết năm 1997) trước khi chết, cha mẹ bà không để lại di chúc. Cha mẹ bà có để lại di sản là căn nhà và đất tại địa chỉ số 1232 (số cũ 540) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 04, quận T4, 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 CH00893 do Ủy ban nhân dân quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/02/2013.

Ngày 06/4/2015, khi tiến hành họp gia đình về việc chia tài sản, được biết là vào ngày 04/5/2013, anh trai bà là ông Nguyễn Văn K1 ngụ tại số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh đã có

hành vi khai gian dối về các đồng thừa kế để ông K1 trở thành người thừa kế duy nhất căn nhà và đất kê trên tại Văn phòng Công chứng B H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản khai nhận di sản số công chứng 004388, quyền số 02. Cụ thể, ông K1 khai rằng bà – Nguyễn Thị B đã chết năm 1983, độc thân, không có con ruột, con nuôi. Trong khi thực tế, bà B vẫn còn sống và có gia đình ngụ tại quận G từ trước đến nay.

Tiếp theo, ông K1 làm thủ tục tặng cho nhà, đất trên cho con gái là chị Nguyễn Thị P theo Hợp đồng tặng cho số 006020 do Văn phòng Công chứng B H, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07/6/2013 và chị P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH00985 do Ủy ban nhân dân quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/7/2013.

Thực tế, cụ T5 – cụ V hiện có tổng cộng 09 (chín) người con:

- 1/ Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1937
- 2/ Nguyễn Thị M, sinh năm: 1939
- 3/ Nguyễn Thị X, sinh năm: 1941
- 4/ Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1943
- 5/ Nguyễn Văn S2, sinh năm: 1945
- 6/ Nguyễn Thị B, sinh năm: 1953
- 7/ Nguyễn Thị T, sinh năm: 1955
- 8/ Nguyễn Văn K, sinh năm: 1957
- 9/ Nguyễn Văn T6, sinh năm: 1950 (đã chết năm 1980, độc thân).

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy bỏ Văn bản khai nhận di sản số công chứng 004388, quyền số 02 do Văn phòng công chứng B H, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 04/02/2013, hủy bỏ phần cập nhật tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Văn K1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00893 do Ủy ban nhân dân quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/02/2013, hủy Hợp đồng tặng cho nhà đất trên giữa ông K1 và chị P số công chứng 006020 do Văn phòng công chứng B H, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 07/6/2013 và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH00985 do Ủy ban nhân dân quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/7/2013 cấp cho chị Nguyễn Thị P.

Bị đơn Văn phòng Công chứng B H nay là Văn phòng Công chứng Ninh Thị H – bà Ninh Thị H trình bày:

Văn phòng Công chứng B H nay là Văn phòng Công chứng Ninh Thị H đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có thực hiện việc niêm yết công khai văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế, theo văn bản số 68 ngày 12/4/2013 của Văn phòng Công chứng B H; ông Nguyễn Văn K1 có giấy cam

kết ngày 06/4/2013 chỉ khai hai đồng thừa kế của cụ T5 cụ V gồm: Ông K1 và bà Nguyễn Thị B và khai bà B chết trước cha mẹ, lúc còn độc thân nên ông K1 khai ông là người thừa kế duy nhất của cụ T5 cụ V.

Do đó sau khi được Ủy ban nhân dân quận T4 cập nhật tên ông K1 là chủ sở hữu nhà đất trên vào ngày 07/5/2013 thì ông K1 đã đến Văn phòng Công chứng B H lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà đất trên cho chị Nguyễn Thị P theo Hợp đồng số 006020 ngày 07/6/2013, đối với việc công chứng hợp đồng tặng cho này thì Văn phòng Công chứng B H đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nay tại Tòa án, Văn phòng Công chứng B H biết được sự thật cụ T5 cụ V có 09 đồng thừa kế chứ không phải 02 đồng thừa kế như ông K1 cam kết tại giấy cam kết ngày 06/4/2013 nên Văn phòng Công chứng B H nay là Văn phòng Công chứng Ninh Thị H chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị X, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:

Việc bà P có yêu cầu tranh chấp và cho biết nhà đất là thuộc sở hữu hợp pháp của chị P, căn cứ Văn tự cho nhà được lập ngày 25/4/1983 tại Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 (Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 có thị thực chữ ký của cụ T5, cụ V và ông K1) và Tờ ủy quyền quản lý nhà do Sở Quản lý Nhà đất và Công trình công cộng lập năm 1983 có nội dung ghi rõ là nhà mặt tiền, chưa có giấy ủy quyền để cho rằng Nhà nước không thể giao quyền sở hữu, đối với ý kiến này của ông K1, chị P thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Văn tự cho nhà được lập ngày 25/4/1983 nêu trên nguyên đơn không biết có sao lục tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T4 bản sao lục Giấy phép ủy quyền quản lý nhà đất số 863 ngày 21/6/1983 của Sở Quản lý Nhà đất và Công trình công cộng có nội dung giao cho ông Nguyễn Văn K1 chỉ được sử dụng căn nhà trên để ở, không được S bán chuyển dịch và cho nhập thêm hộ khẩu khi chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền và phải chịu mọi xử lý của chính quyền. Do đó, căn nhà trên vẫn thuộc quyền sở hữu của các đồng sở hữu gồm các con của cụ T5, cụ V. Nay ông K1, chị P có yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu nhà đất trên phía nguyên đơn không đồng ý.

Ông T7 (đại diện cho ông Q), không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông K1, chị P.

Người đại diện cho ông Nguyễn Văn K là bà H, không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông K1 chị P, yêu cầu được tách yêu cầu của ông K1, chị P thành một vụ án khác.

Trường hợp xem xét giải quyết yêu cầu của ông K1, chị P trong cùng vụ án thì ý kiến của ông K như sau: Chứng cứ Văn tự cho nhà lập ngày 25/4/1983

được Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 chứng nhận số 26/UB – F5/1983 chứng nhận cụ Nguyễn Văn T5, cụ Bùi Thị V là cha mẹ ông K1 đã cho ông K1 toàn bộ nhà đất trên là không đủ hồ sơ về pháp lý để cấp quyền sở hữu nhà nên ông K1 đã khai di sản thừa kế và do khai không đúng sự thật về hàng thừa kế nên có phát sinh vụ án tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K1 có bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông K1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn mặc dù thực tế cụ T5 cụ V có 09 người con như nguyên đơn trình bày, việc ông K1 chỉ khai cụ T5 cụ V có 02 đồng thừa kế khi lập văn bản khai nhận di sản tại Văn phòng Công chứng Ninh Thị H vào ngày 04/5/2013 để phù hợp với thực tế là cụ T5 cụ V đã cho ông K1 căn nhà số 540 (số mới 1232) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, quận T4 theo Văn tự cho nhà lập ngày 25/4/1983 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 số 26/UB-F5/83.

Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất đai đối với căn nhà trên ông K1 khai rõ nhà này được cha mẹ tặng cho, nhưng theo theo hướng dẫn của cán bộ Ủy ban nhân dân quận T4 tại Công văn số 3000/VP-ĐK (CG) ngày 27/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T2ộc phòng Tài nguyên và Môi trường quận T4 và kết quả ông K1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên ông Nguyễn Văn K1 (là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất) số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00894 ngày 04/02/2013, tiếp theo ông K1 khai là người thừa kế duy nhất để được cập nhật tên chủ sở hữu cho đúng thực tế mà cha mẹ đã cho và ông K1 đã làm Hợp đồng tặng cho nhà lại cho con gái tên P.

Hiện nay bản chính của Văn tự cho nhà lập ngày 25/4/1983 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 số 26/UB-F5/83 ông K1 chị P đang giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P trình bày:

Nhà và đất nêu trên tuy có nguồn gốc của cụ T5 cụ V và hiện nay cụ T5 cụ V đã chết, có tất cả 09 người con, chết 01 còn 08 người con như phía nguyên đơn trình bày, nhưng trước khi đi xuất cảnh thì cụ T5 cụ V đã có Văn tự cho nhà lập ngày 25/4/1983 của Ủy ban nhân dân Phường 5, quận T4 cho ông Nguyễn Văn K1 (bản chính Văn tự này ông K1 khai đã nộp vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà); Sở Quản lý Nhà đất và Công trình công cộng đã ra giấy phép số 863 ngày 21/6/1983 căn cứ Văn tự cho nhà trên để cho phép ông Nguyễn Văn K1 được sử dụng căn nhà trên để ở và có ghi rõ chỉ cho quản lý vì nhà mặt tiền mà không có giấy tờ gốc.

Gia đình của ông K1 quản lý sử dụng nhà liên tục đến năm 2012 thì gia đình ông K1 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Ủy ban nhân dân quận T4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00893 ngày 04/02/2013 cho ông Nguyễn Văn K1 (là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) do khi làm thủ tục thì có văn bản số 3000/VP-ĐK (CG) ngày 27/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T2ộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T4 yêu cầu : “... trong trường hợp nếu ông bà Nguyễn Văn T5 và Bùi Thị V đã chết thì đề nghị ông (bà) tường trình rõ quan hệ nhân thân đồng thời cử người đại diện thừa kế lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận cho căn nhà trên và trên cơ sở có ý kiến ưng thuận của các đồng thừa kế...”.

Ông K1 đã khai đồng thừa kế của cụ T5 cụ V chỉ có 02 người là ông K1 và bà B và khai bà B đã chết lúc còn độc thân nên ông K1 được trọn quyền sở hữu nhà đất để thực hiện tiếp việc tặng cho nhà cho con gái, vì ông K1 nghĩ rằng cha mẹ đã cho ông K1 nhà đất này.

Gia đình ông K1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông K1 và chị P có yêu cầu độc lập, yêu cầu xác lập nhà đất tại số 540 (số mới 1232) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh là sở hữu hợp pháp của chị P vì nhà thuộc sở hữu của ông K1 và ông K1 nay vẫn giữ ý kiến tiếp tục việc tặng cho căn nhà này cho chị P. Ông K1 và chị P thống nhất trong quá trình quản lý và sử dụng nhà số 540 (số mới 1232) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh có chi phí sửa chữa nhà, tuy nhiên chi phí không đáng kể và không yêu cầu tranh chấp về tiền sửa chữa nhà. Trong trường hợp nếu Tòa án xác định nhà đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế của cụ T5 cụ V thì ông K1 chị P vẫn không có yêu cầu tranh chấp đòi tiền công sức di sản thừa kế; Tờ biên bản họp gia đình ngày 06/4/2015 bà Nguyễn Thị S1 không ký tên vì chữ ký trong đó không phải của bà S1, bà S1 có đến họp nhưng không đồng ý ký tên, bà S1 là vợ của ông K1, bà S1 không có quyền quyết định vấn đề liên quan đến nhà đất trên.

Ông Nguyễn Văn S2 (Nguyen Van S2) thống nhất với ý kiến của ông K1 và chị P và do không thể sang Việt Nam để tham gia tố tụng được nên xin phép vắng mặt theo văn bản đã được Tổng lãnh sự quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hợp pháp hóa ngày 15/9/2017.

Từ nội dung vụ án trên bản án dân sự sơ thẩm số 330/2018/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 6 Điều 27; điểm a, b khoản 1 Điều 37; Điều 93; Điều 94; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 184; Điều 266; Điều 271; Điều 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm theo Pháp lệnh.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B;

- Tuyên bố văn bản khai nhận di sản số công chứng 004388 ngày 04/5/2013 tại Văn phòng công chứng B H (nay là Văn phòng công chứng Ninh Thị H) là vô hiệu;

- Hủy bỏ việc Ủy ban nhân dân quận T4 cập nhật tên chủ sở hữu cho ông Nguyễn Văn K1 trên giấy chứng nhận số CH00893 ngày 04/02/2013 của UBND quận T4 theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 2749 – 13/TB ngày 07/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận T4.

- Hủy bỏ hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006020 do Văn phòng Công chứng B H (nay là Văn phòng công chứng Ninh Thị H) công chứng ngày 07/6/2013;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 774767 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00985 ngày 01/7/2013 do Ủy ban nhân dân quận T4 cấp cho bà Nguyễn Thị P.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q (thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn);

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K1, bà Nguyễn Thị P:

- Xác định căn nhà số 540 Cách Mạng Tháng Tám, phường 05, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh) không còn là di sản của ông Nguyễn Văn T5 (chết năm 1995) và bà Bùi Thị V (chết năm 1997);

- Công nhận Văn tự cho nhà lập ngày 25/4/1983 giữa ông Nguyễn Văn T5 – bà Bùi Thị V cho ông Nguyễn Văn K1 nhà và đất tại số 540 Cách Mạng Tháng Tám, phường 05, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CH00893 ngày 04/02/2013 có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn K1 được quyền sở hữu nhà đất số 540 Cách Mạng Tháng Tám, phường 05, quận T4, Thành phố Hồ Chí

Minh (nay là số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công nhận việc ông Nguyễn Văn K1 tặng cho toàn bộ căn nhà và đất tại địa chỉ 540 Cách Mạng Tháng Tám, phường 05, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Nguyễn Thị P.

- Ông Nguyễn Văn K1 – bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 540 Cách Mạng Tháng Tám, phường 05, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1232 Cách Mạng Tháng Tám, phường 04, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Văn K1, sau đó chuyển S cho bà Nguyễn Thị P sở hữu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị B kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử mâu thuẫn, xử vô hiệu hợp đồng công chứng, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Văn K1 với chị Nguyễn Thị P, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất mà UBND cấp cho chị Nguyễn Thị P, nhưng lại chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn K1, công nhận theo Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 25/4/1983 giữa cụ Nguyễn Văn T5 và cụ Bùi Thị V cho ông Nguyễn Văn K1, rồi công nhận việc ông Nguyễn Văn K1 tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị P là xử mâu thuẫn, nên bà kháng cáo yêu cầu xử: Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K1 đòi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 1232 (số cũ 540, Phường 5) Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh của ông K1, xác định tài sản là của cụ T5, cụ V để lại chưa chia. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay bà Nguyễn Thị B vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến ý kiến của UBND quận Tân Bình về việc UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; không xem xét ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát, xử xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của ông Nguyễn Văn K1. Trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chỉ ghi ông K1 với tư cách là người đại diện cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn T5, cụ Bùi Thị V, án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông K1, công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông K1 với chị P để công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho chị P là không đúng và tuyên án phí không đúng, nên kháng nghị đề nghị phúc xử theo hướng nhận định trên. Tại

Pên tòa cấp phúc thẩm hôm nay Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị xác định tài sản trên do cụ T5, cụ V để lại chưa chia chứ không phải là tài sản của ông K1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - kháng cáo, kháng nghị làm trong hạn luật định, nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B cho rằng nhà và đất tại số 1232 (số cũ 540) Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn T5, cụ Bùi Thị V (là cha mẹ của bà) chết để lại, ông Nguyễn Văn K1 khi kê khai tài sản kê khai bà chết, không có con ruột, con nuôi, nên UBND cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông K1 là không đúng, nên bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản khai nhận di sản số công chứng 004388 ngày 04/5/2013 tại Văn phòng Công chứng B H (nay là Văn phòng Công chứng Ninh Thị H) vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà UBND cấp cho ông Nguyễn Văn K1 theo giấy số CH 00893 ngày 04/02/2013 và theo giấy báo nộp T2ế trước bạ số 2749-13/TB ngày 07/5/2013 của UBND quận T4, hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và đất ở số 006020 do Văn phòng Công chứng B H công chứng ngày 07/6/2013, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 774767, số vào sổ CH 00985 ngày 01/7/2013 mà UBND quận T4 cấp cho chị Nguyễn Thị P, công nhận tài sản trên là của cụ T5, cụ V để lại chưa chia.

Phía ông Nguyễn Văn K1, chị Nguyễn Thị P có yêu cầu độc lập xác định: Nhà – đất nêu trên là của cụ T5, cụ V, ngày 25/4/1983 lập Hợp đồng tặng cho nhà – đất nêu trên cho ông, ông K1 được UBND cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ngày 07/6/2013 ông K1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho chị Nguyễn Thị P, nên yêu cầu công nhận tài sản trên cho chị Nguyễn Thị P.

Để giải quyết các yêu cầu trên của bà B, ông K1 (đã chết) các thừa kế của ông K1 và yêu cầu của chị Nguyễn Thị P thì phải xem xét như sau:

Về nguồn gốc nhà – đất căn nhà như trên các bên thống nhất về nguồn gốc là của cụ T5, cụ V để lại. Cụ T5 chết năm 1995, cụ V chết năm 1997) vào năm 1983 trước khi đi xuất ngoại thì vào ngày 25/4/1993 cụ T5, cụ V có lập Văn tự tặng cho nhà - đất nêu trên, hiện nay có bản pho to Văn tự tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. 01 bản pho to thì có ghi bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị B, 01 bản pho to bị xóa tên bà

Nguyễn Thị B là người đồng được tặng cho và có ghi ý văn bản tặng cho này được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B.

Theo Giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 863/GP ngày 21/6/1983 của Sở Quản lý Nhà đất – Công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh thì chỉ cho phép ông Nguyễn Văn K1 chỉ được quản lý, sử dụng không có quyền định đoạt nhà – đất nêu trên. Theo Văn tự kê khai anh em ông chỉ có 02 người là ông với bà Nguyễn Thị B. Bà B chết vào năm 1983 do đi vượt biên chết, nhưng thực tế thì anh em ông có 09 người gồm có: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1937; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1939; bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941; ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1943; ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1945; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953 (nguyên đơn); bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957; ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1950 (chết năm 1980, độc thân).

Xét về văn bản tặng cho nhà lập ngày 25/4/1983 thì thể hiện – bên tặng cho là cụ Nguyễn Văn T5, cụ Bùi Thị V còn bên được tặng cho là Nguyễn Văn K1 và Nguyễn Thị B – nhưng phần gạch tên bà Nguyễn Thị B thì ai gạch, gạch vào thời điểm nào, vì sao ông K1 có 09 anh em mà lại khai có 02 anh em, khai bà Nguyễn Thị B đã chết năm 1983 lúc độc thân). Trong khi bà B còn sống (là nguyên đơn trong vụ án) nếu xác định cụ T5, cụ V cho căn nhà trên cho ông K1, bà B thì quyền sở hữu căn nhà trên thuộc 02 người chứ không phải chỉ có 01 mình ông K1, hiện nay bà Nguyễn Thị B còn khiếu nại về Văn tự cho nhà nêu trên mà cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc xóa tên người được tặng cho là bà Nguyễn Thị B là do ai xóa, xóa vào thời điểm nào, vì sao tờ tặng cho có ghi ý kiến được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B mà không có ký xác nhận của bà B (tại Tòa đương sự xuất trình bản chính Văn tự tặng cho ghi bên người được tặng cho ở phía dưới có cả tên của bà Nguyễn Thị B không bị gạch tên). Khi ông K1 làm thủ tục công nhận quyền sở hữu theo Văn tự tặng cho này các cơ quan có chức năng không xác minh làm rõ ông K1 có bao nhiêu anh em, bà Nguyễn Thị B còn sống hay chết theo như ông K1 khai, vì sao Văn tự tặng cho có ghi cả bà Nguyễn Thị B mà không có ý kiến của bà B.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề trên mà xử công nhận cho ông Nguyễn Văn K1 được hưởng tài sản theo Văn tự tặng cho ngày 25/4/1983 để rồi công nhận việc tặng cho giữa ông K1 với con ông K1 là chị Nguyễn Thị P là chưa xem xét toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể xác minh ở cấp phúc thẩm, nên cần phải chấp nhận theo kháng cáo của bà Nguyễn Thị B cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hủy án sơ thẩm để xác minh, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về phần án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát có một phần phù hợp với nhận định trên nên được ghi nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 330/2018/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giữa các đương sự nêu trên.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 16/4/2018, bà Nguyễn Thị B nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai T2 số 0044246 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền này được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11/9/2020.

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;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án, ĐTT-21b).

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

Tô Chánh Trung

