

Bản án số: 444/2023/DS-PT

Ngày: 13 - 7 - 2023

V/v “*Tranh chấp liên quan đến tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu
công nhận quyền sở hữu tài sản*”.

**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 Dương Tuấn Vinh;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, 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: 188/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 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 1307/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến L (Nguyen Long T) – sinh năm 1971. Địa chỉ: 8853 16th Ave, SW S, USA. Địa chỉ liên hệ: Số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T1 – sinh năm 1993. Địa chỉ: D N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 00000183, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/02/2020 tại Văn phòng C1), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ông Trần Minh H – Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: D N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1 – sinh năm 1969. Địa chỉ thường trú: Số

I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 5/4 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2 – sinh năm 1992. Địa chỉ: I T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2020), (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Mạnh Đ – sinh năm 1998 (vắng mặt).

2/ Bà Mạnh Thanh H3 – sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cư trú tại: A C, S, CA I, USA.

3/ Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu H4 – sinh năm 1984. Địa chỉ liên hệ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 97/UQ-CC4 ngày 15/5/2018), (vắng mặt).

4/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tống Sơn V – Sinh năm 1972. Địa chỉ liên hệ: 358 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5/ Văn phòng công chứng Đất Việt. Trụ sở: H T, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng P, sinh năm 1975 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: C T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ủy ban: Ông Trần Văn T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T. (Theo Giấy ủy quyền số 1761/UQ-UBND ngày 15/9/2020), (vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông **Nguyễn Tiến L.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 9/2/2018 và tại bản tự khai ngày 16/5/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L (Nguyen Long T) trình bày:

Căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do mẹ ruột của ông là bà Phạm Thị Bích N đứng tên chủ quyền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/10/1998. Theo trình bày của ông Nguyễn Tiến L thì mặc dù ông đã sang Mỹ định cư và nhập quốc tịch Hoa Kỳ nhưng ông vẫn thường xuyên về Việt Nam chăm sóc mẹ, chỉ riêng thời gian từ năm 2001 đến năm 2007 do bận công việc cá nhân ở nước ngoài nên ông ít về Việt Nam. Năm 2013, sau

khi bà N sang Úc để chữa bệnh và qua đời tại đây, ông về Việt Nam ở tại căn nhà của mẹ, không ai trong số anh chị em ruột có tranh chấp gì. Đến năm 2017 ông được chị ruột là bà Nguyễn Thị Thu H1 báo tin là căn nhà số I đường C, Phường D, quận T đã được mẹ (bà N) và người anh ruột là Nguyễn Quốc H5 tặng cho bà H1 theo Hợp đồng tặng cho nhà số 021002/HĐTCN lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 8/7/2005, được cập nhật sang tên chủ quyền cho ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 26/7/2005. Sau đó, ông H5 lại lập hợp đồng tặng cho phần quyền lợi của mình tại căn nhà trên cho bà H1 tại Văn phòng C3 ngày 04/3/2014 nên hiện nay bà Nguyễn Thị Thu H1 trọn quyền sở hữu đứng tên cá nhân trong căn nhà của mẹ là bà N theo cập nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của Giấy chứng nhận trên.

Theo trình bày trong đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L và tường trình của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Năm 1998 căn nhà trên được xây dựng lại nhưng bà N chưa làm thủ tục hoàn công nên không được cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vì vậy việc bà N làm thủ tục tặng cho tài sản đối với anh chị của ông L là bà H1 với ông H5 sẽ không được công nhận. Đồng thời vào thời điểm ký giấy tặng cho tài sản bà N đã 71 tuổi, bị u màng não và nhũn não, không làm chủ được hành vi định đoạt tài sản nên hợp đồng tặng cho tài sản dù có xác thực của công chứng về ý chí và chữ ký trong văn bản cũng không có giá trị về mặt pháp lý, bị vô hiệu. Bởi các lý do trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho nhà số 021002/HĐ-TCN do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 8/7/2005 giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị Bích N với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5. Lý do: vi phạm điều cấm của Luật.

2/ Hủy hợp đồng tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ phần quyền sử dụng đất ở số công chứng 000916, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận ngày 04/3/2014 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Quốc H5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

3/ Hủy phần đăng ký cập nhật ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

4/ Hủy phần cập nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp trên, vào ngày 30/12/2019 ông Nguyễn Tiến L nộp yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc chia di sản thừa kế căn nhà số I C, Phường D, quận T vì cho rằng đây là tài sản cá nhân của mẹ đã chết

chưa được chia.

Sau khi xem xét yêu cầu bổ sung khởi kiện, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 2425/TB-TA ngày 18/3/2020 về việc trả lại đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn với lý do yêu cầu bổ sung này là yêu cầu mới vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Việc xác định tài sản của người chết (bà N) để lại chưa được giải quyết bằng một bản án như yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Sau khi có thông báo này, ông Nguyễn Tiến L tiếp tục khiếu nại và đã được giải quyết bằng quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện số 529/2020/QĐ-GQKN ngày 16/6/2020 do Thẩm phán Nguyễn Thanh P1 ký. Cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án không nhận được kết quả trả lời khiếu nại của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc khiếu nại trả lại đơn khởi kiện bổ sung của ông L, không nhận được kết quả ủy thác tư pháp đối với đương sự đang định cư tại nước ngoài (gồm vợ và con của ông Nguyễn Quốc H5 – đã chết) nên đã tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án theo thủ tục chung.

Tại các bản tự khai và đơn yêu cầu phản tố lập ngày 06/6/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày như sau:

Nhà và đất tọa lạc tại số I đường C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do mẹ ruột bà là bà Phạm Thị Bích N tạo lập, được UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B/QSDĐ/2546/UB ngày 01/10/1998. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, bà N tiến hành xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 1678/GPXD ngày 06/11/1998 của UBND quận T. Nhà xây dựng xong được hoàn công theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 437/BBHC ngày 22/10/2002 của UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 8/7/2005 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N đã lập hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 021002/HĐ-TCN với nội dung tặng cho căn nhà số I đường C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho hai người con là bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5. Ngày 26/7/2005, Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5 cùng đứng tên. Việc chuyển giao là tự nguyện đúng quy trình của pháp luật về chuyển giao quyền sở hữu.

Ngày 04/3/2014 tại Văn phòng C3, ông Nguyễn Quốc H5 lập hợp đồng tặng cho số 000916, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2014 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1 toàn bộ phần quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất ở mà ông H5 là đồng sở hữu tại nhà đất số I đường C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/5/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T đã cập nhật bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, sang tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ông Nguyễn Văn H2 - người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Nay, theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L thì bà H1 không đồng ý, đồng thời bà H1 có yêu cầu phản tố buộc ông L phải giao trả

căn nhà số I đường C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà đã đứng tên chủ quyền hợp lệ, đồng thời bà có đơn yêu cầu ông L phải trả toàn bộ chi phí thuê nhà trong thời gian bà phải thuê trọ nơi khác với giá 5.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 11/2017 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Trong quá trình hòa giải tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đề xuất phương án hòa giải như sau: nếu ông Nguyễn Tiến L đồng ý trả nhà cho bà và rút đơn khởi kiện thì bà sẽ hỗ trợ cho ông L số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Nếu ông L không đồng ý và Tòa án đã mở phiên tòa sơ thẩm thì bà H1 xin rút lại yêu cầu hỗ trợ này.

Ngày 07/4/2021 bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố về các nội dung:

1/ Không yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền chi phí thuê nhà trong thời gian chờ Tòa án giải quyết tranh chấp.

2/ Rút lại yêu cầu tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng vì Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

3/ Giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sở hữu cho bà theo Hợp đồng tặng cho tài sản đối với căn nhà tranh chấp do mẹ và anh ruột đã lập hợp lệ cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thu H4 trình bày: “Tại thời điểm công chứng tặng cho nhà, mặc dù phần tài sản gắn liền với đất chưa được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB ngày 07/10/1998; tuy nhiên phần tài sản gắn liền trên đất đã thực hiện thủ tục hoàn công theo “Biên bản kiểm tra công trình” hoàn thành ngày 22/10/2001 và đã được trước bạ vào ngày 26/2/2003. Như vậy, căn cứ quy định tại điểm 2.1 Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì căn nhà số I đường C, Phường D, quận T đã đủ giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu nhà ở.

Như vậy, chủ sở hữu nhà ở được phép thực hiện các giao dịch liên quan đến căn nhà theo quy định pháp luật.

Về nội dung nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Thị Thu H1 lợi dụng lúc bà Phạm Thị Bích N bị bệnh, không minh mẫn sáng suốt mà có hành vi lừa dối, dụ dỗ ép buộc bà N ký giấy tặng cho nhà đất là không có cơ sở bởi lẽ tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho tài sản bà N còn minh mẫn sáng suốt và có tự ghi trong hợp đồng “đã đọc và đồng ý” nên việc xác nhận tại Công chứng không vi phạm.

Việc nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án đề cập đến việc bà N bị u màng não theo Kết luận trong phiếu ghi của Bệnh viện Hoàn Mỹ ngày 10/6/2010 khác với thời điểm bà N lập hợp đồng tặng cho tài sản được tiến hành, thực hiện từ năm 2005. Việc lấy kết quả khám bệnh năm 2010 (cách 5 năm) để xác định bệnh tình của bà N khi lập hợp đồng là không hợp lý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn (biên bản lập xong lúc 11 giờ 00 ngày 25/5/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đất Việt do bà Nguyễn Hồng P – trưởng văn phòng trình bày tại văn bản số 841/VPCC ngày 18/10/2020 như sau:

Ngày 04/3/2014 Văn phòng C3 tiếp nhận yêu cầu công chứng về việc: “Yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho tài sản phần quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 00916/TP/CC-SCC tại địa chỉ số I C, Phường D, quận T.

Sau khi xem xét kỹ hồ sơ thấy hợp lệ và đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật, công chứng viên tiếp nhận soạn thảo hợp đồng; tiến hành tra cứu trang thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh không có dấu hiệu tài sản bị ngăn chặn nên đã tiến hành công chứng theo đúng quy định của pháp luật, không để xảy ra sai phạm, thiếu sót. Do bận công việc nên T3 văn phòng đề nghị xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp.

Tại bản khai lập ngày 06/7/2018 tiến hành tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông Tống Sơn V là người đại diện theo ủy quyền của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T có viết: Nguồn gốc căn nhà số I đường C, Phường D, quận T do bà Phạm Thị Bích N đứng tên sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/10/1998.

Năm 2005 bà N đã lập hợp đồng tặng cho căn nhà này cho ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Hợp đồng tặng cho nhà số 021002/HĐ-TCN do Phòng C2 chứng nhận ngày 8/7/2005 đã cập nhật đăng ký biến động thay đổi tên chủ sở hữu trên trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T xác nhận ngày 26/7/2005. Sau đó năm 2014 ông Nguyễn Quốc H5 tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu của ông trong căn nhà cho bà Nguyễn Thị Thu H1 tại Văn phòng C3 ngày 04/3/2014 và bà H1 đã được cập nhật đăng ký biến động thay đổi tên đứng chủ sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác nhận ngày 13/5/2014. Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất đã được tiến hành hợp lệ, đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do bận công việc về chuyên môn, ông Tống Sơn V cũng xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Văn T2, trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (theo giấy ủy quyền số 1761/UQ-UBND cấp ngày 15/9/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T) trình bày: Ngày 28/7/2005 bà Phạm Thị Bích N chuyển nhượng khu đất thuộc thửa 39-1-25, tờ bản đồ số 1, Phường D, quận T (nay là số I đường C, Phường D, quận T), diện tích 64m² cho ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Hợp đồng tặng cho số 021002/HĐ-TCN do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 8/7/2005.

Sau đó, ngày 04/3/2014 ông H5 lập thủ tục tặng cho phần diện tích nhà đất mà mình được hưởng tại căn nhà 99C/2F cho em ruột là bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Hợp đồng công chứng thực hiện tại Văn phòng C3. Việc lập hợp đồng công chứng giữa các bên được tiến hành hợp lệ, đúng quy định của pháp luật về đất đai và bà H1 đã đứng tên hợp lệ, đúng đối tượng. Việc ông Nguyễn Tiến L tranh chấp đề nghị hủy cập nhật ngày 29/9/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T và ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00142/1B QSDĐ/2546/UB ngày 07/10/1998 là không có cơ sở. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và thực thi quyết định theo bản án của Tòa án. Vì lý do bản công việc đơn vị, ông Trần Văn T2 xin được giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mạnh Thanh H3 và ông Nguyễn Mạnh Đ là vợ và con của ông Nguyễn Quốc H5 (đã chết) đi định cư tại Hoa Kỳ: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thủ tục ủy thác các văn bản tố tụng của Tòa án sang Hoa Kỳ để yêu cầu các cá nhân cung cấp chứng cứ, bản khai về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng đến nay đã hết thời hạn ủy thác tư pháp, Tòa án vẫn chưa nhận được ý kiến trả lời bằng văn bản có dấu xác nhận của cơ quan đại diện ngoại giao Việt Nam tại H chủng quốc Hoa Kỳ, vì vậy để đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo luật định, Tòa án đưa vụ án ra giải quyết theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Tuyên xử:

I/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L về việc:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho nhà số 021002/HĐ-TCN do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 8/7/2005 giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị Bích N với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5. Lý do: vi phạm điều cấm của Luật.

2/ Hủy hợp đồng tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ phần quyền sử dụng đất ở số công chứng 000916, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận ngày 04/3/2014 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Quốc H5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

3/ Hủy phần đăng ký cập nhật ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

4/ Hủy phần cập nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

II/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 xác định căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998, cập nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 toàn bộ nhà đất tại số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc buộc ông Nguyễn Tiến L trả lại cho bà H1 toàn bộ chi phí mà bị đơn đã bỏ ra để thuê nhà khác để ở từ tháng 11/2017 (là thời gian bà H1 đã thông báo đòi nhà đối với ông L) cho đến khi xét xử xong vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Tiến L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng tặng cho giữa bà N và bà H1, ông H5 là trái luật nhưng vẫn được công chứng, trên đất có nhà nhưng chưa được công nhận, cơ quan công chứng vẫn chứng nhận tặng cho nhà, đất. Thời điểm ký hợp đồng tặng cho bà N bị bệnh não, không minh mẫn. Quá trình sử dụng nhà, ông L có lát thêm gạch bông sân sau (sẽ cung cấp thêm chứng cứ này) nhưng cấp sơ thẩm không xét. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn trình bày: Việc tặng cho là đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn không có chứng cứ thể hiện việc khi tặng cho bà N không minh mẫn cũng như chứng cứ về sửa chữa, làm thêm trong căn nhà, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc tặng cho là phù hợp quy định của pháp luật, bị đơn có quyền sở hữu hợp pháp đối với quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của phía nguyên đơn làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị Bích N đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L556557 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/10/1998. Bà N có tất cả 11 người con bao gồm: Nguyễn Việt C (sinh năm 1955), Nguyễn Công Q (sinh năm 1957), Nguyễn Thị Bích T4 (sinh năm 1959), Nguyễn H6 (sinh năm 1962), Nguyễn Kiều L1 (sinh năm 1962), Nguyễn Thị Lê T5 (sinh năm 1963), Nguyễn Thị Lan H7 (sinh năm 1965), Nguyễn Thị Mai T6 (sinh năm 1967), Nguyễn Quốc H5 (sinh năm 1968), Nguyễn Thị Thu H1 (sinh năm 1969), Nguyễn Tiến L (sinh năm 1971).

Vào ngày 08/07/2005, bà Phạm Thị Bích N lập hợp đồng công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh số 021002/HĐ-TCN tặng cho toàn bộ căn nhà số I C, Phường D, quận T cho hai người con là Nguyễn Quốc H5 và Nguyễn Thị Thu H1.

Căn cứ theo hợp đồng này, cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương đã công nhận tính hợp pháp và chuyển quyền sở hữu tài sản là căn nhà số I C, Phường D, quận T về ông H5, bà H1 cùng đứng tên sở hữu, tại thời điểm này ngoài ông L, các con khác của bà N đều tôn trọng ý chí của mẹ, không có ý kiến phản đối. Sau đó, vào ngày 04/3/2014 tại Văn phòng C3, ông Nguyễn Quốc H5 đã lập hợp đồng tặng cho phần quyền lợi của mình nhận từ mẹ tại nhà số I C, Phường D, quận T cho bà Nguyễn Thị Thu H1, việc tặng cho tài sản thể hiện đúng ý chí của ông H5 và bà H1 đã thực hiện việc kê khai tài sản được thừa hưởng tại cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương, sau đó đã nộp lệ phí trước bạ, sang tên để đứng trọn chủ quyền tại căn nhà của mẹ là bà Phạm Thị Bích N và anh ruột là ông Nguyễn Quốc H5 đã tặng cho.

[2.2] Trình bày trong đơn khởi kiện và của người đại diện tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm tặng cho tài sản là căn nhà đối với ông Nguyễn Quốc H5, bà Nguyễn Thị Thu H1, tình trạng sức khỏe của bà Phạm Thị Bích N rất yếu, không còn minh mẫn, bị lừa dối ký hợp đồng tặng cho tài sản vì không làm chủ được hành vi, tuy nhiên theo văn bản trả lời của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc kiểm tra sức khỏe, ban hành văn bản, quyết định có liên quan đến chuyển giao tài sản đều xác định: Tại thời điểm giao dịch, ký các văn bản về chuyển giao tài sản như đã được liệt kê tại phần nội dung bản án, tình trạng sức khỏe của bà Phạm Thị Bích N bình thường, tự làm chủ được hành vi của mình, chữ ký tên của bà N, của ông H5 trong các văn bản công chứng đều

do từng đương sự tự trực tiếp thực hiện và không bị đe dọa hoặc bị ép buộc vì thế yêu cầu của ông Nguyễn Tiến L là nguyên đơn trong vụ án yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng do hai đương sự trên đã thực hiện bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật không được Tòa án chấp nhận. Hiệu lực của các văn bản công chứng, chứng thực tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sở hữu căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Nguyễn Thị Thu H1 được giữ nguyên giá trị.

[2.3] Sau khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc thu thập bổ sung kết quả giám định chữ ký của bà Phạm Thị Bích N, ông Nguyễn Quốc H5 trong các văn bản tố tụng được lưu trong hồ sơ vụ án và được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận. Theo Quyết định trưng cầu giám định số 3567/2021/QĐ-TCGD ngày 14/6/2021 và số 9583/2021/QĐ-TCGD ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng K - Công an Thành phố H đều có chung kết luận như sau:

Các chữ ký của ông H5 và bà N trong các văn bản công chứng là chữ ký thật.

Từ kết luận trên cho thấy việc thu thập, đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử sơ thẩm là khách quan, không trái quy định pháp luật.

Đối với nội dung tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng có lát gạch sân sau trong thời gian cư trú tại căn nhà nhưng cấp sơ thẩm không xét, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ trình bày và không có yêu cầu xem xét vấn đề này đồng thời cũng không cung cấp các chứng cứ, do đó cấp sơ thẩm không xét là phù hợp luật định.

[3] Xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1:

Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thu thập và diễn giải phân trên thể hiện: Vào ngày 13/4/2014 bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương công nhận quyền sở hữu cá nhân đối với căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo các bản hợp đồng tặng cho tài sản của bà Phạm Thị Bích N và ông Nguyễn Quốc H5. Bà H1 đã thực hiện việc kê khai tài sản, đóng lệ phí trước bạ sang tên để được cấp quyền sở hữu cá nhân đối với tài sản này.

Như vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà được tặng cho từ mẹ và anh ruột được chấp nhận. Hiện nay căn nhà trên do ông Nguyễn Tiến L đang chiếm giữ và cư ngụ, vì vậy cần buộc ông Nguyễn Tiến L phải di dời và bàn giao quyền sở hữu tài sản là căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Thu H1 ngay

sau khi bản án có hiệu lực pháp luật .

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Nguyễn Tiến L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Nguyễn Tiến L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a Khoản 1 Điều 38; điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 159; Điều 161; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015

Áp dụng Điều 122, Điều 125, Điều 128, Điều 158 của Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết 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;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

I/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L về việc:

1/ Hủy hợp đồng tặng cho nhà số 021002/HĐ-TCN do Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 8/7/2005 giữa bên tặng cho là bà Phạm Thị Bích N với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Quốc H5. Lý do: vi phạm điều cấm của Luật.

2/ Hủy hợp đồng tặng cho toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ phần quyền sử dụng đất ở số công chứng 000916, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận ngày 04/3/2014 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Quốc H5 với bên được tặng cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

3/ Hủy phần đăng ký cập nhật ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn

Quốc H5 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

4/ Hủy phân cấp nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998.

II/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 xác định căn nhà số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/1B QSDĐ/2546/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị Bích N ngày 07/10/1998, cập nhật ngày 13/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Nguyễn Thị Thu H1. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 toàn bộ nhà đất tại số I C, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc buộc ông Nguyễn Tiến L trả lại cho bà H1 toàn bộ chi phí mà bị đơn đã bỏ ra để thuê nhà khác để ở từ tháng 11/2017 (là thời gian bà H1 đã thông báo đòi nhà đối với ông L) cho đến khi xét xử xong vụ án.

III/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng bao gồm: 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện về việc “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản” được chấp nhận. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0044109 ngày 02/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến L còn phải nộp thêm số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 không phải chịu án phí. Được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0024819 ngày 25/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 2.050.000 (Hai triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0044772 ngày 11/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các chi phí tố tụng về giám định chữ ký nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L phải chịu và đã nộp đủ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Nguyễn Tiến L đã nộp theo biên lai số AA/2021/0001978 ngày 13/04/2022 của Cục Thi

hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thành án phí, ông L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, VT, HSVA (TVN).

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

Dương Tuấn Vinh