TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **147**/2025/DS-PT
Ngày: 15-5-2025
V/v: " Tranh chấp đòi lại tài sản và 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Ngọc Thái**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Ông **Đinh Phước Hòa**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Hồng Phượng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*: Ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 327/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc: *" Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 833/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn Ơ, sinh năm: 1961; Cư trú tại: Thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Dương Thị Bảo U, sinh năm: 1996; Địa chỉ: F H, thành phố Q, Bình Định; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Đình P - Công ty L2, chi nhánh Q; Địa chỉ: C T, thành phố Q, Bình Định; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn R, sinh năm: 1952; Cư trú tại: A N, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Võ Thị M, sinh năm: 1956; Cư trú tại: A N, thành phố Q, Bình Định; có mặt.

2. Ông Trần Văn P1; Phạm Đình T; Cùng địa chỉ: Công ty L3 – chi nhánh Đ; số D M, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; ông P1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Trọng T1, Công ty L3 – chi nhánh Đ; Địa chỉ: Công ty L3 – chi nhánh Đ; số D M, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị M, sinh năm: 1956; Cư trú tại: A N, thành phố Q, Bình Định; có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1969; Cư trú tại: F H, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn T2, sinh năm: 1943; Cư trú tại: F H, thành phố Q, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

4. Bà Thái Thị H1, sinh năm: 1969; vắng mặt.

5. Anh Dương Hồ L, sinh năm: 1990; vắng mặt.

6. Anh Dương Hồ V, sinh năm: 1991; vắng mặt.

7. Chị Dương Thị Kiều D, sinh năm: 1992; vắng mặt.

Đồng trú tại: 48 Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Quy Nhơn, Bình Định

8. Bà Dương Thị T3, sinh năm: 1971; Cư trú tại: C N, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

9. Ông Dương Văn S, sinh năm: 1972; Cư trú tại: 8 T, phường Đ, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

10. Ông Dương Văn S1, sinh năm: 1972; Cư trú tại: X, Ca Công N, phường H, thị xã H, Bình Định; vắng mặt.

11. Ông Dương Văn H2, sinh năm: 1979; Cư trú tại: Khu V, phường B, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T2, bà H1, anh L, anh V, chị D, bà T3, ông S, ông S1, ông H2: Chị Dương Thị Bảo U, sinh năm 1996; Địa chỉ: F H, thành phố Q, Bình Định; có mặt

12. Ông Dương Văn N1, sinh năm: 1964; Cư trú tại: 2400 RHODE ILAND AVEN APT 207 GOLDEN VALLEY, MN 55427 USA; vắng mặt.

13. Ông Dương Văn T4, sinh năm: 1976; Cư trú tại: A N, phường Đ, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

14. Ông Dương Văn H3, sinh năm: 1968; Cư trú tại: Thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

15. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1948; Cư trú tại: Khu phố B, phường Đ, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

16. Bà Nguyễn Thị Lan P2, sinh năm: 1958; Cư trú tại: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

17. Bà Nguyễn Thị Xuân T5, sinh năm: 1962; Cư trú tại: F N, thành phố Q, Bình Định; vắng mặt.

18. Phòng C1, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thanh X – Trưởng phòng; vắng mặt.

19. Phòng C1, tỉnh Khánh Hoà

Đại diện theo pháp luật: Lê Lệ H4 – Quyền trưởng phòng; vắng mặt.

20. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng T6 – Chi cục trưởng

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu N2 – Phó chi cục trưởng; vắng mặt.

21. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Q.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh N3 – Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H5 – Công chức địa chính – Xây dựng - Đô thị và môi trường; vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Võ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Dương Văn Ơ trình bày:

Năm 1994 ông có về Việt Nam thăm gia đình và có mua 01 ngôi nhà tại địa chỉ A N, thành phố Q của ông Nguyễn P3 và bà Nguyễn Thị H6. Hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ ngôi nhà với giá 50 cây vàng Ngọc Thiện phẩm. Vào ngày 07/9/1994, ông có đến gặp vợ chồng ông P3 để giao cọc trước 14 cây vàng và lập 2 giấy nhận cọc vàng, mỗi bên giữ một bản. Đến ngày 21/01/1995, ông P3 có đến gặp

bà H (là vợ của ông) để nhận thêm 2 cây vàng và ký nhận vào giấy đặt cọc vàng. Đến ngày 23/10/1995, các bên đến Phòng C1 để làm hợp đồng mua bán, khai lệ phí trước bạ và đóng thuế trước bạ. Nhưng tại thời điểm giao dịch, ông mang quốc tịch Mỹ nên không được mua nhà đất tại Việt Nam nên ông đã nhờ mẹ ruột của ông là bà Trương Thị E đứng tên hộ. Sau đó, ông P3 nhờ ông T2 (là cha vợ của ông) đến gặp bà H để nhận thêm 2 cây vàng để làm thủ tục giấy tờ ngôi nhà A N, thành phố Q nhưng ông P3 không ký vào giấy đặt cọc, ông P3 có ghi nhận và trừ vào các khoản đã nhận từ vợ chồng ông và khi nào giao nhà thì ông sẽ giao số vàng còn lại là 32 cây vàng cho vợ chồng ông P3. Đến năm 1996, sức khỏe ông P3 suy yếu nên ông P3 lập di chúc trong đó ông P3 vẫn yêu cầu các con tiếp tục thực hiện giao nhà cho ông và nhận 32 cây vàng còn lại. Tuy nhiên gia đình ông P3 vẫn không giao nhà cho ông, giai đoạn này ông ở nước ngoài đến năm 2000 ông về Việt Nam định cư hẳn thì đến năm 2001 sức khỏe bà H6 yếu nên ngày 26/10/2001 bà H6 lập di chúc yêu cầu tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đối với ngôi nhà 101 N, nội dung không có gì thay đổi. Đến năm 2005 bà H6 qua đời, đến năm 2006 thì mẹ của ông là bà E qua đời. Trước khi mẹ ông qua đời, ngày 10/6/2006 mẹ ông có đến Ủy ban nhân dân phường T làm giấy xác nhận là mẹ ông chỉ đứng tên hộ cho ông và giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc mua bán nhà để ông thực hiện việc nhận nhà và giao trả số vàng còn lại cho các con ông P3. Đến ngày 3/10/2006, gia đình ông có cuộc họp đông đủ tất cả anh em đều đồng ý để ngôi nhà 101 N cho ông toàn quyền sở hữu, sử dụng. Tuy nhiên, từ lúc lập hợp đồng mua bán cho đến nay, con ông P3 là ông R và gia đình ông R đều ở đó không chịu giao nhà cho ông. Đến năm 2009, ông có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban hòa giải không thành vào ngày 18/8/2009. Ông có gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn nhưng Tòa Quy Nhơn ban hành Thông báo trả lại đơn khởi kiện. Sau đó, ông chờ các anh em của ông đi làm ăn xa về để hoàn tất các thủ tục chứng minh nhà nêu trên là của ông. Vì vậy, ông tiếp tục làm đơn khởi kiện yêu cầu ông R giao nhà và ông sẽ giao số vàng còn lại là 32 cây vàng cho những người được hưởng theo di chúc của ông P3, bà H6 để lại.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn R thì ông có ý kiến như sau: Ông phản đối yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà 23/10/1995 được chứng nhận tại Phòng C1, tỉnh Bình Định giữa ông Nguyễn P3, bà Nguyễn Thị H6 và bà Trương Thị E và giấy nhận đặt cọc vàng ngày 07/09/1994, bởi vì ông mua bán toàn bộ ngôi nhà 101 N của vợ chồng ông Nguyễn P3, bà Nguyễn Thị H6 - là chủ sở hữu ngôi nhà này, 2 bên đã thống nhất thỏa thuận mua bán toàn bộ ngôi nhà 101 N với giá 50 cây vàng và lập giấy đặt cọc vàng vào ngày 7/9/1994. Ông P3 và bà H6 đã nhận của ông trước sau tổng cộng là 18 cây vàng, cho đến ngày 23/10/1995 các bên cùng nhau

ra công chứng, ký kết hợp đồng mua bán ngôi nhà 101 N tại Phòng C1, tỉnh Bình Định, và 2 bên đã đóng các khoản chi phí theo quy định của pháp luật. Trước khi ông P3 và bà H6 qua đời đã để lại di chúc yêu cầu các con ông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngôi nhà 101 N, giao nhà cho bà E và nhận 32 cây vàng còn lại rồi chia cho những người được thừa hưởng theo di chúc của ông P3 bà H6, nhưng ông R đã chiếm lấy ngôi nhà 101 N ở từ đó cho đến nay và không chịu giao nhà cho ông để ông giao 32 cây vàng còn lại mà ông vẫn giữ cho đến nay.

Vì vậy, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông R giao nhà 101 N để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông P3 bà H6 và bà E (là mẹ ruột ông và đã đứng tên hộ cho ông). Ông R đưa ra yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà 23/10/1995 được chứng nhận tại Phòng C1, tỉnh Bình Định giữa ông Nguyễn P3, bà Nguyễn Thị H6 và bà Trương Thị E và giấy nhận đặt cọc vàng ngày 07/09/1994 là không có căn cứ. Bởi vì, ông mua ngôi nhà 101 N này từ vợ chồng ông P3 bà H6 - là tài sản của vợ chồng ông P3 bà H6 chứ không phải là tài sản của ông R và ông cũng không có mua bán với ông R nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông R. Ông yêu cầu ông R phải có nghĩa vụ giao trả ngôi nhà 101 N để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán theo đúng di nguyện của vợ chồng ông P3 bà H6 – là chủ sở hữu ngôi nhà 101 N đã ký kết mua bán với ông.

Bị đơn ông Nguyễn R, người đại diện theo ủy quyền của ông R là bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Cha ông là ông Nguyễn P3 (chết năm 1996) và mẹ là bà Nguyễn Thị H6 (chết năm 2005). Trong thời kỳ hôn nhân cha mẹ ông có tạo lập được nhà và đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 111m^2 tọa lạc tại số nhà A N, phường L, thành phố Q. Nhà và đất do cha mẹ ông quản lý, ông sống với cha mẹ từ nhỏ nên ông thừa hưởng di sản cho cha mẹ để lại và sinh sống ổn định tại nhà và đất nêu trên từ đó cho đến nay. Qua nội dung khởi kiện của ông Ơ thì ông không đồng ý vì khi còn sống cha mẹ ông chưa từng nhắc về việc mua bán nhà giữa bà Trương Thị E. Ngoài ra, cha ông mất năm 1996, mẹ ông mất năm 2005 đến nay đã hơn 20 năm mà không thấy bà E và các con bà E khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đến năm 2022 mới khởi kiện đến Tòa án. Mặt khác, theo giấy nhận vàng, đặt cọc ngày 07/9/1994 thì cha mẹ ông bán toàn bộ ngôi nhà cho bên mua là ông Ơ, bà H với số vàng 50 cây và đặt cọc trước là 14 cây vàng nhưng tại Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1993 thì ghi số tiền 120.000.000đồng là không phù hợp, chữ ký trong hợp đồng bên mua có dấu hiệu tẩy xóa, chỉnh sửa lại. Chữ ký trong hợp đồng bên mua là Nguyễn Thị E1 (sửa lại thành Trương Thị E). Tại tờ di chúc mà nguyên đơn cung cấp thì đối với di chúc của ông P3 lập ngày 31/5/1996 thì cha ông cho rằng

bán nhà cho bà E với giá 42 chỉ vàng y, cha ông nhận cọc 10 chỉ vàng, còn lại 32 chỉ vàng. Nhưng trong giấy nhận vàng, đặt cọc ngày 07/09/1994 mua với giá 50 cây vàng, đặt cọc 14 cây vàng) là có sự mâu thuẫn. Đồng thời tại di chúc cuối cùng của mẹ ông vào ngày 26/10/2001 thì nội dung kiểu chữ đánh máy khác với kiểu chữ đánh máy theo lời công chứng viên (di chúc này có sự giả tạo, cắt ghép). Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ơ.

Ông Nguyễn R có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Bản hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 được chứng nhận tại Văn phòng C2 tỉnh Bình Định giữa ông Nguyễn P3, bà Nguyễn Thị H6 với bà Trương Thị E và giấy nhận vàng, đặt cọc vào ngày 07/9/1994 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Võ Thị M trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn R, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ơ vì nội dung hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 có sự gian dối vì khi cha mẹ bà còn sống đến lúc qua đời chưa từng nhắc đến việc mua bán nhà giữa cha mẹ bà với cụ Trương Thị E. Cha mẹ bà chết hơn 20 năm tại sao cụ E và các con không khởi kiện mà đến năm 2022 mới khởi kiện vụ án. Hơn nữa, việc khởi kiện của ông Ơ dựa trên hợp đồng mua nhà, giấy nhận vàng, đặt cọc, tờ di chúc của cha mẹ bà là không có cơ sở, có sự gian dối cả về hình thức lẫn nội dung, không đúng như ý chí, nguyện vọng của cha mẹ bà. Theo Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án thu lý quan hệ tranh chấp là đòi lại tài sản nhưng theo đơn khởi kiện của ông Ơ thì vụ án này phải xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà ở vì hai bên chưa thực hiện xong, tài sản vẫn thuộc quản lý, sử dụng của gia đình bà. Nên việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật như trên là vi phạm thủ tục tố tụng.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do như sau: Vợ chồng bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất đang tranh chấp. Mặt khác, theo giấy nhận vàng, đặt cọc ngày 07/9/1994 thì cha mẹ ông bán toàn bộ ngôi nhà cho bên mua là ông Ơ, bà H với số vàng 50 cây và đặt cọc trước là 14 cây vàng nhưng tại Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1993 thì ghi số tiền 120.000.000đồng là không phù hợp, chữ ký trong hợp đồng bên mua có dấu hiệu tẩy xóa, chỉnh sửa lại. Chữ ký trong hợp đồng bên mua là Nguyễn Thị E1 (sửa lại thành Trương Thị E). Tại tờ di chúc mà nguyên đơn cung cấp thì đối với di chúc của ông P3 lập ngày 31/5/1996 thì cha ông cho rằng bán nhà cho bà E với giá 42 chỉ vàng y, cha ông nhận cọc 10 chỉ vàng, còn lại 32 chỉ vàng. Nhưng trong giấy nhận vàng, đặt cọc ngày 07/09/1994 mua với giá 50 cây vàng, đặt cọc 14 cây vàng là có sự mâu thuẫn. Đồng thời tại di chúc cuối cùng của mẹ ông vào ngày 26/10/2001 thì nội dung kiểu chữ

đánh máy khác với kiểu chữ đánh máy theo lời công chứng viên (di chúc này có sự giả tạo, cắt ghép). Ngoài ra, nhà này là của cha mẹ bà cho chồng bà là ông R ở để làm nơi thờ cúng ông bà. Có sự đồng ý của 3 chị em gái của ông R là bà C, bà T5, bà P2 ký vào biên bản thuận phân tài sản ngày 06/6/1992 và có chú ruột ông R là ông Nguyễn K (chết) ký người làm chứng và thím dâu bà Nguyễn Thị K1 (chết) viết biên bản. Việc cho nhà có kèm theo toàn bộ giấy tờ gốc của ngôi nhà hiện ông R đang giữ.

Bà đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Thái Thị H1, *anh* Dương Hồ L, *anh* Dương Hồ V, *chị* Dương Thị Kiều D *là chị* Dương Thị Bảo U *trình bày:*

Ông Dương Văn M2 (chết) là chồng của bà H1 và là em ruột của ông Ơ. Năm 1994, ông Ơ về Việt Nam chơi và có mua 01 ngôi nhà tại A N, thành phố Q của ông P3 và bà H6. Ông Ơi là người trực tiếp đặt cọc vàng nhưng vì thời điểm đó ông Ơi là người mang quốc tích Mỹ nên không được phép mua nhà tại Việt Nam nên ông Ơ đã nhờ mẹ chồng bà là bà Trương Thị E đứng tên hộ vì vậy bà và các con bà không có tranh chấp gì với tài sản này, đây là tài sản cá nhân của ông Ơ.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà* Dương Thị T3, *ông* Dương Văn S, *ông* Dương Văn S1, *ông* Dương Văn H2 *là chị* Dương Thị Bảo U *trình bày:*

Ông Dương Văn Ơ là anh ruột của các ông bà. Năm 1994, ông Ơ về Việt Nam chơi và có mua 01 ngôi nhà tại A N, thành phố Q của ông P3 và bà H6. Ông Ơi là người trực tiếp đặt cọc vàng nhưng vì thời điểm đó ông Ơi là người mang quốc tích Mỹ nên không được phép mua nhà tại Việt Nam nên ông Ơ đã nhờ mẹ các ông bà là bà Trương Thị E đứng tên hộ vì vậy các ông bà không có tranh chấp gì với tài sản này, đây là tài sản cá nhân của ông Ơ.

- *Tại biên bản lấy lời khai đối với ông* Dương Văn T4 *trình bày như sau:*

Bà Trương Thị E là mẹ ruột của ông, ông Ơi là anh ruột của ông. Ông có biết việc mẹ ông có mua nhà của vợ chồng ông P3, bà H6. Số vàng mẹ ông đặt cọc cho ông P3 bà Hay là vàng của mẹ ông. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ơ thì ông đồng ý, buộc ông R phải giao nhà và chia di sản là nhà và đất nêu trên cho các con của bà E. Tuy nhiên, ông T4 không chịu ký tên vào Biên bản lấy lời khai.

- *Ông* Dương Văn H3 *trình bày:* Ông là em ruột của ông Ơ. Số vàng mà mẹ ông đặt cọc cho vợ chồng ông P3, bà Hay L1 để mua ngôi nhà số A N, thành phố Q. Đây là vàng của mẹ ông chứ không phải của ông Ơ, vì vậy ông yêu cầu ông R trả lại số vàng mà mẹ ông đã đặt cọc để chia đều cho các con của bà E. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ơ.

- *Ông* Dương Văn N1 *trình bày:* Ông là em ruột của ông Ơ. Năm 1994, ông Ơ về Việt Nam chơi và có mua 01 ngôi nhà tại A N, thành phố Q của ông P3 và bà H6. Ông Ơi là người trực tiếp đặt cọc vàng nhưng vì thời điểm đó ông Ơi là người mang quốc tích Mỹ nên không được phép mua nhà tại Việt Nam nên ông Ơ đã nhờ mẹ của ông là bà Trương Thị E đứng tên hộ vì vậy ông không có tranh chấp gì với tài sản này, đây là tài sản cá nhân của ông Ơ.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà* Nguyễn Thị Mỹ H *là chị* Dương Thị Bảo U *trình bày:* Năm 1994, ông Ơ về Việt Nam chơi và có mua 01 ngôi nhà tại A N, thành phố Q của ông P3 và bà H6. Ông Ơi là người trực tiếp đặt cọc vàng nhưng vì thời điểm đó ông Ơi là người mang quốc tích Mỹ nên không được phép mua nhà tại Việt Nam nên ông Ơ đã nhờ mẹ của ông là bà Trương Thị E đứng tên hộ nên đây là tài sản cá nhân của ông Ơ. Hiện nay bà và ông Ơ đã ly hôn và bà không có tranh chấp gì đối với tài sản nêu trên.

- *Theo Biên bản lấy lời khai bà* Nguyễn Thị Lan P2 *trình bày:* Bà là con ruột ông P3 và bà H6, là em ruột của ông R. Ba mẹ bà có 4 người con gồm: Bà, ông R, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Xuân T5. Tuy nhiên, bà không cung cấp được địa chỉ của bà T5, bà C. Cha mẹ bà đều đã mất nhưng trước khi mất cha mẹ bà đều để lại di chúc nhưng bà không nhớ rõ nội dung. Nhà và đất tại số nhà A N, thành phố Q là của cụ P3, cụ H6. Hiện nay ông R đang quản lý, sử dụng. Khi còn sống, cha mẹ bà đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Trương Thị E (đã chết), giá chuyển nhượng thì bà không nhớ, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, quá trình chuyển nhượng chưa hoàn thành. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ơ và yêu cầu phản tố của ông R thì bà không ý kiến gì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà vì bà đã lớn tuổi và ở xa.

- *Ông* Nguyễn T2 *trình bày:* Khoảng năm 1994, ông có đến nhà nhờ ông Nguyễn P3 vẽ tranh đồ họa. Lúc này, ông nghe ông P3 nói ông có 01 căn nhà địa chỉ A N, thành phố Q đang muốn bán. Biết ông có làm xây dựng nên ông P3 nhờ ông nếu có quen biết ai muốn mua nhà thì giới thiệu giúp. Nếu ông giới thiệu được người mua ngôi nhà 101 N thì vợ chồng ông P3 sẽ cho ông 08 cây vàng nhờ đi làm thủ tục giấy tờ sang tên trước bạ và phần dư còn lại sẽ là trả công giới thiệu cho ông.

Khoảng 02 tháng sau, con rể ông (ông Dương Văn Ơ) từ Mỹ về Việt Nam thăm gia đình. Ông nghe nói con rể đang muốn tìm mua 01 ngôi nhà để dành để sau này hồi hương về Việt Nam còn có chỗ ở. Biết vậy nên ông giới thiệu nhà tại A N cho ông Ơ. Sau khi thỏa thuận, hai bên đã thống nhất giá mua bán toàn bộ ngôi nhà 101 N, thành phố Q là 50 cây vàng hiệu Ngọc Thiện Phẩm 9T[7] (nghĩa là vàng 9 tuổi 7). Đến ngày 07/9/1994, ông cùng ông Ơ đến gặp vợ chồng ông P3, bà H6 tại địa

chỉ I T, thành phố Q để giao cọc trước 14 cây vàng Ngọc Thiện Phẩm 9T[7]. Hai bên có nhờ con gái ông P3 (bà Nguyễn Thị Lan P2) viết dùm 02 bản Giấy nhận vàng đặt cọc để các bên cùng ký vào và mỗi bên giữ một bản. Toàn bộ việc giao nhận vàng có sự chứng kiến của ông và ông cũng trực tiếp ký vào Giấy nhận vàng để làm chứng cho các bên. Sau khi 02 bên giao nhận vàng xong, ông P3 đã tự lấy một phần số vàng giao cho ông ngay lúc đó để ông đi làm giúp thủ tục giấy tờ nhà. Đến ngày 21/01/1995, ông cùng ông P3 tiếp tục đến gặp Ơ để nhận thêm 02 cây vàng đặt cọc mua nhà 101 N (ông P3 đã trực tiếp ký nhận vàng vào phía sau tờ Giấy nhận vàng đặt cọc của ông Ơ).

Sau đó, do nghe ông nói người Việt kiều Mỹ không được mua nhà và đứng tên nhà tại Việt Nam nên vợ chồng ông P3 nói là cứ để bà để Trương Thị E (mẹ ông Ơ) đứng tên dùm trên hợp đồng cũng được. Lúc này, ông Ơ cũng đồng ý để bà E đứng tên dùm. Đến ngày 23/10/1995, ông đi cùng hai bên có đến phòng công chứng để làm hợp đồng mua bán. Sau khi hợp đồng mua bán được công chứng ký đóng dấu, ông đã dẫn các bên trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký sang tên trước bạ tại cơ quan thuế, hai bên cũng đã nộp đầy đủ tiền thuế, lệ phí trước bạ cho nhà nước. Ông cũng đã đưa lại toàn bộ biên lai nộp tiền cho các bên.

Một thời gian sau, ông P3 nhiều lần hối thúc ông phải làm xong giấy tờ nhà sớm để giao nhà cho ông Ơ. Ông nói làm nhanh cần thêm 02 cây vàng nữa thì ông P3 nói ông cứ liên hệ ông Ơ nói giao thêm vàng để lo giấy tờ nhanh. Vì vậy, ông trực tiếp đến địa chỉ A N gặp vợ ông Ơ (bà Nguyễn Thị Mỹ H) để nhận thêm dùm 02 cây vàng lo giấy tờ nhưng ông không ký nhận thêm vào giấy đặt cọc 50 cây vàng.

Do đó, ông khẳng định qua 03 lần vợ chồng ông Ơ giao vàng thì tổng số vàng mà vợ chồng ông P3 đã nhận là 18 cây vàng hiệu Ngọc Thiện Phẩm 9T[7]. Số vàng còn lại chưa giao theo thỏa thuận mua bán nhà lúc đầu là 32 cây vàng (50 cây - 18 cây).

Một thời gian sau, ông P3 có gọi ông đến địa chỉ I T và nhờ ông ký làm chứng giùm thêm 01 tờ giấy đặt cọc mua bán ngôi nhà 101 N với giá 42 cây vàng nhưng lại ghi cùng ngày giờ với giấy đặt cọc 50 cây vàng lúc trước. Bà P2 vẫn là người viết giấy cọc 42 cây vàng và ký sẵn vào giấy này. Ông nghe ông P3 nói mục đích viết lại tờ giấy cọc 42 cây vàng là để hợp thức hóa di chúc của vợ chồng ông P3. Sau đó, ông cùng vợ chồng ông P3 đến 132 N gặp bà E và nhờ bà E ký thêm giấy đặt cọc mua bán ngôi nhà 101 N chỉ với 42 cây vàng (lúc này cũng có mặt bà H). Vì thời điểm này ông Ơ đã về lại bên Mỹ nên bà E là người tự ký giấy đặt cọc 42 cây vàng, còn ông Ơ không biết việc này. Ông khẳng định việc ông Ơ mua bán căn nhà 101 N với ông P3, bà H6 với giá 50 cây vàng hiệu Ngọc Thiện P4 9T[7] (nghĩa

là vàng 9 tuổi 7) là đúng sự thật. Ông xác nhận có nhận thêm dùm ông P3 02 cây vàng (do bà H giao) nhưng không ký nhận. Tổng số vàng mà ông Ơ đã giao cho vợ chồng ông P3 là 18 cây vàng hiệu Ngọc Thiện Phẩm 9T[7]. Việc ông Ơ tranh chấp đòi lại căn nhà A N do ông Ơ mua nhưng đang bị ông R chiếm giữ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn bà Nguyễn Thị Thu N2 trình bày:* Căn cứ trích lục bản án số 28 ngày 25/6/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn P3 ngày 30/6/1994. Đội thi hành án thành phố Q (Nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn) đã ban hành Quyết định thi hành án số 228/THA ngày 20/7/1994 có nội dung: Buộc ông Nguyễn R (trú tại A N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) phải giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà số A N, thành phố Q gồm: Giấy mua đất, trích lục lô đất, bản lập lăng ngôi nhà cho vợ chồng ông P3 bà H6 và các nội dung đã ghi trong phần quyết định của bản án. Quá trình tổ chức thi hành án, chấp hành viên đội thi hành án đã ban hành giấy báo tự nguyện thi hành án số 169/THA ngày 20/7/1994 quy định cho ông Nguyễn R 15 ngày tự nguyện thi hành án nhưng ông R không tự nguyện thi hành án.

Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 18/8/1994 tại ngôi nhà số A đường N: Chấp hành viên làm việc trực tiếp, phân tích, giải thích pháp luật và thuyết phục để ông R tự nguyện thi hành án nhưng ông R không tự nguyện thi hành án nên Đội thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn đã ban hành thông báo số 46/TB-THA ngày 8/9/1994 thông báo về việc áp dụng biện pháp thi hành án có nội dung: Quy định thời hạn cuối cùng là đến hết ngày 19/9/1994 vợ chồng ông R phải đem toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà nêu trên nộp tại Đội thi hành án để làm thủ tục giao lại cho ông P3, bà H6 để thi hành xong bản án. Nếu quá thời hạn quy định mà vợ chồng ông R không thực hiện xong thì toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà nêu trên do ông R bà M giữ sẽ không còn giá trị pháp lý. Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của* Ủy ban nhân dân thành phố Q *ông* Ngô Tôn T7 *trình bày:*

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998, thửa đất tại địa chỉ A N, phường L, thành phố Q thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 09, không có tên chủ sử dụng. Tại thời điểm hiện nay, nhà và đất tại A N, phường L, thành phố Q ông Nguyễn R và bà Võ Thị M đang sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q không lưu giữ hồ sơ tài liệu

liên quan đến ngôi nhà nêu trên. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Q có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của* Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Q *trình bày:*

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998, thửa đất tại địa chỉ A N, thành phố Q thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 9, có trong sổ mục kê của phường L năm 1998, không có tên chủ sử dụng. Giới cận và ranh giới thửa đất ổn định, không tranh chấp, thửa đất không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa. Hiện nay, nhà và đất tại thửa đất nêu trên do ông R, bà M đang sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Đại diện theo pháp luật của* Phòng C1 *tỉnh Bình Định là ông* Tôn Thanh X *trình bày:* Công chứng viên thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 đã chết. Ngoài hồ sơ lưu trữ, Phòng C1 không có thông tin gì khác để khai báo nên Phòng C1 tỉnh Bình Định xin vắng mặt.

- *Đại diện theo pháp luật của* Phòng C1 *tỉnh Khánh Hòa là bà* Lê Lệ H4 *trình bày:* Di chúc của cụ Nguyễn P3 đã được chứng nhận tại Phòng công chứng số C tỉnh Khánh Hòa do công chứng viên Vũ Đình H7 ký ngày 31/5/1996 và di chúc của cụ Nguyễn Thị H6 đã được chứng nhận tại Phòng Công chứng số B tỉnh Khánh Hòa do công chứng viên Vũ Đình H7 ký ngày 26/10/2001. Phòng C3 và phòng C4 tỉnh Khánh Hòa đã giải thể, hiện nay phòng C1 tỉnh Khánh Hòa đang lưu giữ hai di chúc nêu trên. Nay phòng C1 tỉnh Khánh Hòa cung cấp bản sao hồ sơ lưu trữ cho Tòa án.

- **Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định**:

Căn cứ các Điều 26, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 2, Điều 3 của Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về hợp đồng dân sự

Căn cứ các Điều 31, 32, 33 và Điều 37 Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về nhà ở;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Văn Ơ.

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị M và những người đang cư trú tại nhà đất tọa lạc tại số nhà A đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định phải giao trả nhà đất tại số nhà A đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho ông Dương Văn Ơ.

2. Buộc ông Dương Văn Ơ phải giao cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn P3, cụ Nguyễn Thị Hay L1: Ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Lan P2, bà Nguyễn Thị Xuân T5 số vàng mua nhà còn lại là 32 cây vàng (320 chỉ) hiệu Ngọc Thiện P4 97%. Ông Nguyễn R đại diện nhận thay.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn R về việc yêu cầu tuyên bố Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 đã được chứng thực tại Phòng C1 tỉnh Bình Định vô hiệu.

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

Trong thời hạn luật định, ngày 07/10/2024 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tại phiên tòa: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân cấp cao tại Đà Nẵng có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Ông Nguyễn R là bà Võ Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận và tiến giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng khác là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M thì thấy:

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc tài sản đang tranh chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại số nhà A đường N, thành phố Q.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy: tại Bản án số 28 ngày 25/6/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã có hiệu lực pháp luật thì phần quyết định có tuyên xử: "…*Công nhận ngôi nhà 101 N, thành phố Q thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn P3, bà Nguyễn Thị H6; Chấp nhận yêu cầu của ông P3 và bà H6 hủy bỏ phần di chúc ngôi nhà 101 N - Q lập ngày 5 tháng 6/1992; Hủy bỏ bản thuận phân tài sản ngôi nhà 101 N giữa Nguyễn Thị C, Nguyễn R, Nguyễn Thị Lan P2 và Nguyễn Thị Xuân T5 lập ngày 6/6/1992; Buộc anh Nguyễn R giao lại giấy tờ liên quan đến ngôi nhà 101 N gồm: Giấy mua đất, trích lục lô đất, bản lập lăng ngôi nhà cho vợ chồng ông Nguyễn P3 và bà Nguyễn Thị H6*…". Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử thì ông Nguyễn R có đơn khiếu nại đối với bản án nêu trên. Tại Công văn số 350/DS ngày 28/3/1996 của Tòa án nhân dân tối cao về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn R thể hiện "…*Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm căn cứ pháp lệnh thừa kế xử chấp nhận yêu cầu của ông P3, bà H6 hủy di chúc ngày 5/6/1992; công nhận ông P3, bà Hay L1 chủ sở hữu căn nhà 101 N, buộc anh (ông R) phải giao lại giấy tờ liên quan đến căn nhà trên; đồng thời hủy biên bản thuận phân chia nhà do anh (ông R), chị C, chị P2 và chị T5 lập ngày 6/6/1992 là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận nội dung nêu trên trong đơn khiếu nại của anh (ông R*…". Những tài liệu, chứng cứ nêu trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định nhà và đất tại số nhà A N, thành phố Q là thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của ông Nguyễn P3 và bà Nguyễn Thị H6. Việc ông R, bà M khai rằng nhà và đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông bà và ông R sinh sống với cha mẹ là cụ P3, cụ H6 từ nhỏ nên khi hai cụ mất thì ông được hưởng di sản là nhà và đất nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Quá trình thi hành án đối với Bản án số 28 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định ngày 25/6/1994 như sau: Sau khi ông Nguyễn P3 có đơn yêu cầu thi hành án ngày 30/6/1994. Đội thi hành án thành phố Q (Nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn) đã ban hành Quyết định thi hành án số 228/THA ngày 20/7/1994 có nội dung: Buộc ông Nguyễn R (trú tại A N, thành phố Q, tỉnh Bình Định) phải giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà số A N, thành phố Q gồm: Giấy mua đất, trích lục lô đất, bản lập lăng ngôi nhà cho vợ chồng ông P3 bà H6 và các nội dung đã ghi trong phần quyết định của bản án. Quá trình tổ chức thi hành án, chấp hành viên đội thi hành án đã ban hành giấy báo tự nguyện thi hành án số 169/THA ngày 20/7/1994 quy định cho ông Nguyễn R 15 ngày tự nguyện thi hành án nhưng ông R không tự nguyện thi hành án nên Đội thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn đã ban hành thông báo số 46/TB-THA ngày 8/9/1994 thông báo về việc áp dụng biện pháp thi hành án có nội dung: Quy định thời hạn cuối cùng là đến hết ngày 19/9/1994 vợ chồng ông R phải đem toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà nêu trên nộp tại Đội thi hành án để làm thủ tục giao lại cho ông P3, bà H6 để thi hành xong bản án. Nếu quá thời hạn quy định mà vợ chồng ông R không thực hiện xong thì toàn bộ giấy tờ liên quan đến ngôi nhà nêu trên do ông R bà M giữ sẽ không còn giá trị pháp lý. Vì các lẽ trên mà theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998, thửa đất tại địa chỉ A N, thành phố Q thuộc thửa đất số 187, tờ bản đồ số 9, có trong sổ mục kê của phường L năm 1998, không có tên chủ sử dụng.

[2.3] Đối với Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích trên thì toàn bộ ngôi nhà tại A N, thành phố Q thuộc quyền sở hữu của cụ P3, cụ H6 nên ngày 07/9/1994, giữa vợ chồng cụ P3, cụ H6 (bên bán nhà) và ông Dương Văn Ơ, bà Nguyễn Thị Mỹ H (bên mua nhà) có xác lập giao dịch là Giấy nhận vàng đặt cọc với nội dung như sau: Hai bên thỏa thuận mua bán toàn bộ ngôi nhà tại A N, thành phố Q với giá 50 cây vàng hiệu Ngọc Thiện Phẩm 9T[7]. Bên mua đặt cọc cho bên bán là 14 cây vàng. Sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ nhà, bên mua sẽ giao cho bên bán số vàng còn lại là 36 cây vàng và bên bán sẽ giao nhà. Ngày 21/1/1995, cụ P3 có nhận thêm 2 cây vàng đặt cọc và có ký nhận vào Giấy nhận vàng đặt cọc, tổng cộng là 16 cây vàng. Đến ngày 23/10/1995, cụ Nguyễn P3, cụ Nguyễn Thị H6 (bên bán) và cụ Trương Thị E (bên mua là mẹ ruột của ông Ơ) lập Hợp đồng mua bán nhà đối với nhà tại A N, thành phố Q và đã được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Định với giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà thì các bên cũng tiến hành nộp thuế, lệ phí trước bạ và cụ E cũng đã làm tờ khai lệ phí trước bạ ngày 28/10/1995. Một thời gian sau, cụ P3

có đến nhờ cụ T2 là người ký tên tại mục người làm chứng trong Giấy nhận vàng đặt cọc đến gặp bà H (vợ cũ của ông Ơ) nhận thêm 2 cây vàng để đi làm thủ tục giấy tờ đối với ngôi nhà 101 N. Như vậy, tổng số vàng mà ông Ơ đã đặt cọc là 18 cây vàng.

Tuy nhiên, ông R, bà M có yêu cầu phản tố cho rằng khi cha mẹ ông bà còn sống chưa từng nhắc đến việc mua bán nhà với bà E, theo Giấy nhận vàng đặt cọc thì bên mua nhà là ông Ơ, bà H nhưng hợp đồng mua bán nhà thì người mua là bà Trương Thị E. Mặt khác, theo Giấy nhận vàng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận mua bán nhà bằng vàng nhưng hợp đồng mua bán nhà ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Chữ ký bên mua "Trương Thị E" có dấu hiệu bị chỉnh sửa. Vì vậy ông R, bà M yêu cầu tuyên bố Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 vô hiệu.

Hội đồng xét xử, xét thấy: tại Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994, bên mua là ông Ơ và bà H, Hợp đồng mua bán nhà, bên mua là bà Trương Thị E. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Ơ: khi mua nhà, ông Ơi là người nước ngoài, sinh sống tại Mỹ nên theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó không được mua nhà ở tại Việt Nam; vì vậy ông nhờ mẹ ruột của mình là cụ Trương Thị E đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà. Điều này phù hợp với Giấy xin xác nhận ngày 10/6/2006 của cụ Trương Thị E tại Ủy ban nhân dân phường T với nội dung: " …*Vào năm 1994, con trai tôi là Dương Văn Ơ, sinh ngày 13/08/1961 tại Khu 2, Q, là Việt kiều Mỹ về Việt Nam thăm gia đình và có mua một ngôi nhà của ông P3, bà H6 tại số nhà A đường N - phường L - TP . với giá tiền 50 cây vàng. Con tôi nhờ mẹ đứng tên hộ vì lúc bấy giờ chưa có chủ trương của Nhà nước, người nước ngoài đứng tên nay con tôi được Nhà nước cho nhập tích về Việt Nam. Vậy tôi giao lại toàn bộ giấy tờ nhà mà trước đây tôi đứng tên hộ cho Dương Văn Ơ*…" và có xác nhận của ủy ban nhân dân phường T. Mặt khác, tại bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của bà H là vợ cũ của ông Ơ và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh em của ông Ơi là ông Dương Văn N1, vợ con của ông Dương Văn M2 (chết) là bà Thái Thị H1, anh Dương Hồ L, anh Dương Hồ V, chị Dương Thị Kiều D, bà Dương Thị T3, ông Dương Văn S, ông Dương Văn S1, ông Dương Văn H2 cũng thống nhất thừa nhận số vàng đặt cọc để mua bán nhà là tài sản của ông Ơ và cụ E chỉ đứng tên hộ trong hợp đồng mua bán nhà. Chỉ có ông Dương Văn T4 và ông Dương Văn H3 khai số vàng đặt cọc là của cụ E nhưng ông T4, ông H3 không cung cấp tài liệu chứng minh cho lời khai của mình và lời khai của hai ông cũng không được ông Ơ thừa nhận. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, thì thấy có cơ sở xác định cụ E chỉ đứng tên hộ cho ông Ơ trong Hợp đồng mua bán nhà

với cụ P3, cụ H6, toàn bộ số vàng đặt cọc để mua nhà 101 N là tài sản riêng của ông Ơ.

Trong Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994 hai bên thỏa thuận mua bán ngôi nhà 101 N, thành phố Q với giá 50 cây vàng Ngọc Thiện Phẩm 9T[7] nhưng Hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng, theo lời khai của nguyên đơn vì sau khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán và có chứng thực của công chứng viên tại Phòng C1, tỉnh Bình Định thì hai bên đều thống nhất ghi giá chuyển nhượng quy đổi ra thành tiền để làm căn cứ tính nghĩa vụ nộp thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật nên sau đó cả cụ P3, cụ H6 và cụ E đều tự nguyện ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà trước mặt công chứng viên. Điều này phù hợp với lời chứng thực của công chứng viên như sau: " … *Chứng nhận: Các chủ thể có tên, hộ khẩu thường trú, số CMND trên đã thỏa thuận mua bán toàn phần ngôi nhà số A N phường L thành phố Q có đặc điểm như hợp đồng này. Hai bên đã hiểu rõ nội dung hợp đồng và đã ký trước sự có mặt của tôi*", nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Từ những phân tích tại trên, tại thời điểm lập Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994, cụ P3, cụ H6, ông Ơ, bà H đều tự nguyện và có quyền giao kết hợp đồng, có khả năng nhận thức, thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng và nội dung giao kết theo nguyên tắc tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 2, Điều 3 của Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về hợp đồng dân sự. Đối với Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 23/10/1995 giữa cụ P3, cụ H6 với cụ E đã được lập thành văn bản, đã được Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Bình Định chứng nhận. Ngoài ra, tài sản mua bán là ngôi nhà 101 N, thành phố Q thuộc quyền sở hữu của bên bán là cụ P3, cụ H6 và các bên đã làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan quản lý nhà đất cấp được ủy quyền theo đúng quy định tại các Điều 31, 32 và Điều 33 Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về nhà ở (gọi tắt là Pháp lệnh số 51 ngày 06/4/1991 về nhà ở). Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 7/9/1994 và Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 23/10/1995 vô hiệu.

[2.4] Quá trình thực hiện hợp đồng thấy rằng: tổng cộng số vàng mà ông Ơ đã đặt cọc là 18 cây vàng Ngọc Thiện phẩm 9T[7], số vàng còn lại chưa giao là 32 cây vàng Ngọc Thiện phẩm 9T[7]. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ 18 cây vàng của ông Ơ theo nội dung thỏa thuận tại Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 7/9/1994 ký kết giữa vợ chồng cụ P3 với ông Ơ, bà H. Một thời gian sau, cụ P3 có liên hệ với bên mua là cụ E và

người làm chứng là cụ T2 để nhờ ký lại Giấy nhận vàng đặt cọc ghi cùng ngày 07/9/1994 với giá chuyển nhượng là 42 cây vàng và đã nhận đặt cọc 10 cây vàng với mục đích để phù hợp với văn bản di chúc mà cụ Nguyễn P3 lập ngày 31/5/1996. Toàn bộ 02 Giấy nhận vàng đặt cọc ngày 07/9/1994 đều do bà Nguyễn Thị Lan P2 viết và ký dưới tên người viết giúp. Điều này phù hợp với lời khai của bà P2 tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2023 và tại Hợp đồng thỏa thuận giải quyết căn nhà A N, thành phố Q ngày 28/4/2009 giữa ông Ơ và bà P2 đều xác nhận khi còn sống cha mẹ bà đã chuyển nhượng nhà và đất tại số nhà A N, thành phố Q cho bà Trương Thị E và số vàng còn lại bên mua chưa giao là 32 cây vàng. Mặc khác, lời khai của ông Ơ và cụ T2 cũng phù hợp với nội dung "*Tờ di chúc*" của cụ P3 lập ngày 31/5/1996 tại Phòng C4, tỉnh Khánh Hòa và "*Di chúc cuối cùng của mẹ*" của cụ Nguyễn Thị H6 lập ngày 26/10/2001 tại Phòng C3 tỉnh Khánh Hòa có nội dung như sau: "…*Khu nhà 101 N cha mẹ đã ký bán ngày 23/10/1995 cho người mua là bà Trương Thị E …với số vàng là 42 lượng vàng y, cha mẹ đã nhận cọc của người mua là 10 lượng, số còn lại là 32 lượng, sẽ giao nhà và vàng cùng lúc*…". Như vậy, HĐXX có căn cứ xác định số vàng còn lại mà bên bán chưa giao cho bên mua là 32 cây vàng Ngọc Thiện phẩm 9T[7].

Do đó có căn cứ xác định hợp đồng mua bán nhà ngày 23/10/1995 đã phát sinh hiệu lực đối với các bên và các bên đã hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 33, Điều 36 Pháp lệnh số 51 ngày 06/4/1991 về nhà ở. Do đó ông Ơ có quyền sở hữu ngôi nhà A N, thành phố Q kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 33 của Pháp lệnh. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán và đã nộp đầy đủ các loại thuế, lệ phí theo quy định nhưng vợ chồng ông R, bà M vẫn tiếp tục ở tại ngôi nhà đang tranh chấp không chịu giao trả nhà cho ông Ơ. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện thỏa thuận thì cụ P3 qua đời, đến năm 2000 thì ông Ơ mới hồi hương về Việt Nam sinh sống, đến năm 2005, năm 2006 cụ H6, cụ E lần lượt qua đời. Vì để các bên gia đình có thời gian lo tang lễ, nên đến năm 2009, ông Ơ mới gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Q để yêu cầu vợ chồng ông R phải giao trả nhà cho ông và đến ngày 18/8/2009 Ủy ban nhân dân phường L có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ngày 18/01/2010 ông Ơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn nhưng bị trả lại đơn khởi kiện với lý do chưa đủ điều kiện khởi kiện. Sau đó đến ngày 13/10/2022, ông Ơ mới khởi kiện lại vụ án yêu cầu vợ chồng ông R, bà M giao trả ngôi nhà A đường N, thành phố Q cho ông và ông tự nguyện giao số vàng còn lại là 32 cây vàng Ngọc Thiện phẩm 9T[7] theo di nguyện của cụ P3, cụ H6 cho những người thuộc hàng thừa kế của hai cụ là ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Lan P2, bà Nguyễn Thị Xuân T5. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương

sự không tranh chấp về di sản thừa kế và di chúc của cụ P3, cụ H6 đã lập nên bản án sơ thẩm không xem xét nội dung này. Tuy nhiên hiện nay, vợ chồng ông Nguyễn R và bà Võ Thị M đang quản lý và sử dụng nhà và đất đang tranh chấp nên bản án sơ thẩm tuyên buộc tạm giao 32 cây vàng 9T[7] cho ông R đại diện nhận, nếu những người thuộc hàng thừa kế của cụ P3, cụ H6 có tranh chấp thì được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ.

Vì vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị M và những người cư trú tại nhà gắn liền với đất tọa lạc tại số nhà A đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định bàn giao nhà và đất nêu trên cho nguyên đơn ông Dương Văn Ơ. Buộc ông Dương Văn Ơ giao trả 32 cây vàng Ngọc Thiện phẩm 97% (tên gọi khác là vàng 9T[7]) có giá trị tại thời điểm xét xử là 2.444.800.000đồng (Theo biên bản xác minh ngày 18/9/2024 tại Tiệm V1 – Địa chỉ: A T, thành phố Q thì giá vàng 97% có giá mua vào là 7.510.000đồng/01 chỉ; giá bán ra là 7.640.000đồng/1 chỉ, như vậy 32 cây vàng có giá trị là 320 chỉ vàng x 7.640.000đồng = 2.444.800.000đồng) cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn P3, cụ Nguyễn Thị H6, ông R đại diện nhận là phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 37 Pháp lệnh số 51 ngày 06/4/1991 về nhà ở là có căn cứ pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận; do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn R là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn R là bà Võ Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Về án phí phúc thẩm: áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn R .

- Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Ngọc Thái