

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 309/2018/DS-PT

Ngày 17 tháng 10 năm 2018

*Về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở; yêu cầu trả nhà;
tranh chấp hợp đồng tặng cho 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh – 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 17 tháng 10 năm 2018 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: 166/2016/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2016 về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; yêu cầu trả nhà; tranh chấp hợp đồng tặng cho và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 403/2016/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2016 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: 553/2016/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2016; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1956; cư trú tại: 56/6 Đường 14/9, Phường 5, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long; (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L (được ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 06/8/2012): Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1941; cư trú tại: Số 18/13 ấp TH, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long; (*có mặt*).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Trần Minh Hoan H - Luật sư Văn phòng Luật sư Hoan Hỷ, Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long, (*có mặt*).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1969; cư trú tại: 304 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 03/8/2017): Ông Trần Văn C, sinh năm 1968, địa chỉ liên hệ: Số 53 (trệt) NQ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt)*.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông NLQ1, chết ngày 03/01/2018;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 gồm 04 người con của ông NLQ1:

1.1. Bà NLQ2, sinh năm 1963, *(vắng mặt)*.

1.2. Bà NLQ3, sinh năm 1965, *(vắng mặt)*.

1.3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1969, *(có mặt)*.

1.4. Bà NLQ4, sinh năm 1973, *(xin vắng mặt)*.

Cùng cư trú tại: 304 Tỉnh lộ 10, Khu phố 4, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà NLQ2, sinh năm 1963; cư trú tại: 304 Tỉnh lộ 10, Khu phố 14, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ2 (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 03/4/2012): Ông Dương Thanh Nh, sinh năm 1980; địa chỉ liên hệ: 53 NQ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; *(vắng mặt)*.

3. Bà NLQ3, sinh năm 1965, *(vắng mặt)*.

4. Bà NLQ4, sinh năm 1973, *(xin vắng mặt)*.

Cùng cư trú tại: 304 Tỉnh lộ 10, khu phố 14, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông NLQ5 (DO THO HUU), sinh năm 1953, *(vắng mặt)*.

6. Bà NLQ6 (NGUYEN LIEN THI), sinh năm 1952, *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: 805 Decatur Stwest Minster, Colorado 8003 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ5 và bà NLQ6 (được ủy quyền theo giấy ủy quyền hợp pháp hóa lãnh sự số 2414/HPH/2015 tại Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ ngày 20/8/2015): Ông Đỗ Minh Tr, sinh năm 1978, *(xin vắng mặt)*.

7. Ông NLQ7, sinh năm 1983, *(xin vắng mặt)*.

8. Bà NLQ8, sinh năm 1943, *(xin vắng mặt)*.

9. Bà NLQ9, sinh năm 1986, *(xin vắng mặt)*.

10. Ông NLQ10, sinh năm 968, *(xin vắng mặt)*.

11. Bà NLQ11, sinh năm 1965, *(xin vắng mặt)*.

12. Bà NLQ12, sinh năm 1963, *(xin vắng mặt)*.

13. Ông NLQ13, sinh năm 1963, *(xin vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Văn phòng NLQ14.

Địa chỉ: 11 đường PCĐ, Phường 8, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị M – Trưởng Văn phòng, *(xin vắng mặt)*.

15. Văn phòng NLQ15,

Địa chỉ: 136 NTB, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng S – Trưởng Văn phòng. *(xin vắng mặt)*.

- *Người kháng cáo:*

+ Bị đơn bà Lê Thị H1.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông NLQ5 và bà NLQ6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2011, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Đỗ Thị L và những người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:

Cha mẹ bà L là ông Đỗ Văn Đ1 (chết năm 1973) và bà Võ Thị Nh1 (chết năm 2011). Ông Đ1 và bà Nh1 có 03 người con chung là: Đỗ Thị L, NLQ5 và Đỗ Hữu B (chết năm 1976). Sau khi ông Đ1 chết, bà Nh1 chung sống với ông NLQ1 và có những người con chung gồm: Lê Thị H1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4.

Năm 2000, ông NLQ5 và vợ là bà NLQ6 có mua cho bà Nh1 căn nhà số B15/14 ấp 8, xã BTĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 172/2003 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 13/01/2013. Căn nhà này là tài sản riêng của bà Nh1, không phải là tài sản chung trong thời kỳ bà Nh1 chung sống với ông NLQ1; chính ông NLQ1 cũng xác nhận điều này ở trong Tờ cam kết ủy quyền ngày 28/5/2012 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BTĐ, huyện BC).

Ngày 10/10/2009, tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long, bà Nh1 có lập di chúc để lại căn nhà nêu trên cho ông NLQ5 và bà NLQ6 được sở hữu. Trên cơ sở đó, ngày 19/4/2011, ông NLQ5 và bà NLQ6 lập hợp đồng ủy quyền cho bà L khai nhận di sản thừa kế theo di chúc khi bà Nh1 qua đời. Ngày 11/10/2011, sau khi bà Nh1 qua đời, bà L đã khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng NLQ15 theo ủy quyền của ông NLQ5 và bà NLQ6. Ngày 09/11/2011,

ông NLQ5 và bà NLQ6 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L.

Hiện nay, căn nhà này do bà Lê Thị H1 đang quản lý, sử dụng. Bà L yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà L.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 và yêu cầu độc lập của ông NLQ5 và bà NLQ6 thì bà L không đồng ý.

Bị đơn là bà Lê Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày:

Bà Võ Thị Nh1 là mẹ bà H1. Căn nhà số 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Nh1 mua năm 1999 với giá 35 cây vàng trong thời kỳ chung sống với ông NLQ1. Ông NLQ1 không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu cùng với bà Nh1 là do thời kỳ này pháp luật vẫn cho một người đứng tên quyền sở hữu. Mặt khác, do ông NLQ1 cờ bạc nên bà Nh1 không để ông NLQ1 đứng tên sở hữu cùng. Đối với Tờ cam kết ngày 28/5/2002 của ông NLQ1 thì bà H1 không biết và cho rằng đây là giấy tờ giả. Bà H1 cho rằng, bà đã ở căn nhà này từ khi bà Nh1 còn sống cho đến khi bà Nh1 qua đời, nên bà có tư cách tiếp tục ở căn nhà này. Bà H1 không đồng ý giao nhà cho bà L hoặc cho vợ chồng ông NLQ5 và bà NLQ6 theo yêu cầu của những người này. Hiện nay, bà H1 không thường xuyên ở tại đây mà có những người sau đây đang ở nhà này: Ông NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9, ông NLQ10, bà NLQ11, bà NLQ12 và ông NLQ13, đúng như Tòa án đã triệu tập làm việc.

Về Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long; theo bà H1, di chúc này không khách quan vì thời điểm lập di chúc bà Nh1 đã già yếu. Trước đó, bà Nh1 có nằm bệnh viện, bà Nh1 ở Thành phố Hồ Chí Minh, nên không thể có mặt ở Vĩnh Long để lập di chúc.

Về Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/4/2011, tại Văn phòng NLQ15, giữa ông NLQ5, bà NLQ6 và bà Đỗ Thị L; theo bà H1, hợp đồng này trái với quy định của pháp luật, vì thời điểm lập hợp đồng ủy quyền này bà Nh1 vẫn còn sống, nhưng ông NLQ5 và bà NLQ6 lại ủy quyền cho bà H1 khai nhận di sản thừa kế của bà Nh1; bà Nh1 chưa chết thì chưa hình thành di sản thừa kế nên không thể ủy quyền nội dung này được. Chính vì vậy, Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 11/10/2011 do bà L khai cũng là không hợp pháp.

Về tư cách của ông NLQ5, bà H1 cho rằng người mang tên NLQ5 thật đã chết từ năm 1975. Còn người mang tên NLQ5 liên quan trong vụ án này, thật ra là ông Đỗ Hữu Đức. Ông này trước đây vì trốn quân dịch nên đã lấy tên của ông NLQ5 làm tên của mình, nên theo bà H1 ông này không có tư cách để tranh chấp.

Với các lý do nói trên, bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và toàn bộ yêu cầu độc lập của ông NLQ5, bà NLQ6; đồng thời, bà H1 có các yêu cầu phản tố như sau:

1/ Hủy Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long (công chứng số 22, quyền 01 TP/CC-SC/DC).

2/ Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/4/2011 tại Văn phòng NLQ15, công chứng số 5876 giữa ông NLQ5, bà NLQ6 và bà Đỗ Thị L.

3/ Hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 11/10/2011 tại Văn phòng NLQ15, công chứng số 016363.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 bà NLQ6 do ông Đỗ Minh Tr là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc căn nhà do vợ chồng ông NLQ5 và bà NLQ6 mua cho bà Nh1 năm 2002 để ở. Tuy căn nhà này hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu cho bà Nh1, nhưng thực chất bà Nh1 chỉ đứng tên giùm cho ông NLQ5 và bà NLQ6, vì thời điểm cấp giấy chứng nhận pháp luật Việt Nam không cho người nước ngoài đứng tên sở hữu, nên ông NLQ5, bà NLQ6 để bà Nh1 đứng tên giùm, và đây là thỏa thuận miệng trong gia đình chứ không có giấy tờ văn bản gì.

Ngày 10/10/2009, bà Nh1 có lập bản di chúc có nội dung là sau khi bà Nh1 qua đời thì căn nhà này giao cho ông NLQ5, bà NLQ6 toàn quyền sử dụng, định đoạt.

Đến ngày 11/10/2011, ông NLQ5 và bà NLQ6 làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng NLQ15, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong văn bản khai nhận di sản này, có bà L ký tên vào bản khai nhận. Vào thời điểm khai nhận di sản thừa kế, pháp luật không cho phép người nước ngoài đứng tên, nên ông NLQ5 đã ký hợp đồng tặng cho bà L căn nhà này, nội dung và ngày tháng lập hợp đồng tặng cho ông NLQ5 và ba Liên không nhớ rõ, chỉ nhớ nội dung là cho bà L đứng tên giùm.

Vấn đề nhân thân ông NLQ5, từ khi ở Việt Nam cho đến khi ra nước ngoài định cư, ông NLQ5 vẫn mang tên NLQ5, có đầy đủ các giấy tờ tư pháp, hộ tịch theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam và pháp luật nước sở tại. Còn vấn đề ông NLQ5 mang tên người khác chỉ là trình bày của phía bị đơn, và lại việc này cũng không quan trọng vì hiện nay các vấn đề hộ tịch của ông NLQ5 đã được pháp luật công nhận, việc thay đổi tên họ hay các yêu cầu về nhân thân của ông NLQ5 chỉ có giá trị khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên bố thay đổi.

Đến năm 2015, ông NLQ5 và bà NLQ6 về nước yêu cầu bà L và bà H1 giao nhà nhưng hai bà không đồng ý, nên ông NLQ5 và bà NLQ6 yêu cầu:

1/ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2011 giữa ông NLQ5 và bà NLQ6 với bà Đỗ Thị L, được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 09/11/2011 tại Đại sứ quán Việt Nam tại Hợp chúng quốc Hoa Kỳ ngày 09/11/2011.

2/ Công nhận Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long (công chứng số 22, quyền 01 TP/CC-SC/DC).

3/ Buộc bà Lê Thị H1 và bà Đỗ Thị L giao lại nhà đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NLQ5 và bà NLQ6.

Ngoài ra, ông NLQ5 và bà NLQ6 không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 trình bày: Căn nhà 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT là do cha mẹ bà là ông NLQ1 và bà Võ Thị Nh1 mua. Bà không đồng ý với các yêu cầu của bà L và ông NLQ5, bà NLQ6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ4 trình bày: Căn nhà 116 đường ĐM, khu phố 7, phường BTĐ, là do cha mẹ bà là ông NLQ1 và bà Võ Thị Nh1 mua. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà L và ông NLQ5, bà NLQ6. Đồng thời, bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử và giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 và bà NLQ2 do ông Dương Thanh Nh là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà NLQ2 và ông NLQ1 có cùng ý kiến với bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9, ông NLQ10, bà NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ13 cùng trình bày: Các ông, bà chỉ là những người ở thuê có thời hạn tại nhà bà H1; các ông, bà không liên quan đến tranh chấp của những người trong vụ án này, nên đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng NLQ14 và Văn phòng NLQ15 cùng trình bày:

Tại thời điểm ký kết các văn bản công chứng, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đọc, hiểu rõ nội dung văn bản công chứng, tự nguyện ký kết, điền chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng, kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng. Văn phòng công chứng chứng nhận các văn bản công chứng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đồng thời, Văn phòng NLQ14 và Văn phòng NLQ15 yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 403/2016/DS-ST ngày 27/4/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, khoản 7, khoản 9 Điều 25; khoản 3 Điều 33; các Điều 34; 35; 128; 131; Điều 159 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi bổ sung năm 2011);

Áp dụng các Điều 581, 82, 649, khoản 2 Điều 650, các Điều 652, 653, 654, 658 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 58 Luật Công chứng năm 2014;

Áp dụng Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh An phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L:

+ Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 116 đường ĐM, phường BTĐ, quận BT (số cũ B15/14 ấp 8, xã BTĐ, huyện BC), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đỗ Thị L. Bà L có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

+ Buộc bà H1 và những người đang cư trú tại địa chỉ 116 đường ĐM, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả căn nhà cho bà L ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2- Bác yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H1 về các yêu cầu:

+ Hủy Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long (công chứng số 22, quyển 01 TP /CC-SC/DC).

+ Hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 11/10/2011 tại Văn phòng NLQ15, công chứng số 016363.

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/4/2011 tại Văn phòng NLQ15, công chứng số 5876 giữa ông NLQ5, bà NLQ6 và bà Đỗ Thị L.

3- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ5 và bà NLQ6:

Công nhận Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long (Công chứng số 22, quyển 01 TP/CC – SC/DC).

Bác yêu cầu độc lập sau của ông NLQ5 và bà NLQ6 về việc yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2011 giữa ông NLQ5 và bà NLQ6 với bà Đỗ Thị L, được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 09/11/2011 tại Đại sứ quán Việt Nam tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ ngày 09/11/2011.

+ Buộc bà Lê Thị H1 và bà Đỗ Thị L giao lại nhà đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NLQ5 và bà NLQ6.

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

Ngày 09/5/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ5 và bà NLQ6 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 403/2016/DS-ST ngày 27/4/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ5 và bà NLQ6.

Ngày 10/5/2016 bị đơn bà Lê Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 116 đường ĐM, phường BTĐ, quận BT (số cũ B15/14 ấp 8, xã BTĐ, huyện BC), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đỗ Thị L, là không đúng pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ án và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Minh Tr, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6, có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì theo bà H1 thì Tờ cam kết ủy quyền ngày 28/5/2012 của ông Lê Đình Trọng là giả, nhưng lại có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BTĐ, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân phường BTĐ vào tham gia tố tụng để làm rõ là thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa đủ để giải quyết nội dung yêu cầu, tranh chấp trong vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị L tranh luận với nội dung: Bị đơn bà Lê Thị H1 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh Tờ cam kết ủy quyền ngày 28/5/2012 của ông Lê Đình Trọng là giả. Trong khi đó thì Tờ cam kết này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BTĐ, nên đủ căn cứ xác định việc ông Lê Đình Trọng lập Tờ cam kết ủy quyền ngày 28/5/2012 là có thật. Bà H1 cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh là bà Võ Thị Nh1 không minh mẫn khi lập Di chúc ngày 10/10/2009. Di chúc được lập có hai người làm chứng, trong đó có ông Trần Tiến D, có đủ tư cách làm chứng theo Điều 654 Bộ luật Dân sự. Ông NLQ5 và bà NLQ6 là những người được hưởng thừa kế di sản do bà Nh1 để lại theo Di chúc hợp pháp là nhà, đất tại số 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ. Ngày 03/11/2011, ông NLQ5 và bà NLQ6 đã lập Hợp đồng tặng cho bà Đỗ Thị L toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ và hợp đồng này đã được hợp pháp hóa lãnh sự của Đại sứ quán Việt Nam tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ. Bà L chưa được nhận nhà và đất theo hợp đồng tặng cho là do bà H1 có tranh chấp không giao. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự là bị đơn bà Lê Thị H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NLQ5 và bà NLQ6; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành các thủ tục tố tụng giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng vụ án đã thực hiện quyền và chấp hành nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5, bà NLQ6: Có đủ căn cứ để xác định căn nhà và đất tại 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT có nguồn gốc là của bà Võ Thị Nh1 và bà Nh1 đã lập Di chúc hợp pháp cho ông NLQ5 và bà NLQ6 được hưởng thừa kế đối với nhà, đất này. Mặc dù, ông NLQ5 và bà NLQ6 đã lập hợp đồng tặng cho bà Đỗ Thị L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, nhưng hợp đồng này không có hiệu lực vì không phù hợp với quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L và bác yêu cầu độc lập của ông NLQ5, bà NLQ6, là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị H1 phải giao trả căn nhà nhưng không xem xét công sức tôn tạo, sửa chữa nhà cho bà H1 là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5, bà NLQ6; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5, bà NLQ6 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, do ông Đỗ Minh Tr, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6, có đơn xin vắng mặt, nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với kháng cáo của ông NLQ5 và bà NLQ6 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

[3] *Về tố tụng:*

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1, chết ngày 03/01/2018. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 là các đương sự trong vụ án gồm: Bà NLQ2, bà NLQ3, bà Lê Thị H1, bà NLQ4.

[4] *Về nội dung:*

[4.1] Căn nhà và đất tại 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ B15/14 ấp 8, xã BTĐ, huyện BC) có nguồn gốc là của bà Võ Thị Nh1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 172/2003 ngày 13/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện BC. Ngày 28/5/2012, ông NLQ1 cũng đã lập Tờ cam kết ủy quyền xác nhận căn nhà

và đất trên là tài sản riêng của vợ là bà Võ Thị Nh1, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã BTĐ. Bà Lê Thị H1 cho rằng, tờ cam kết ủy quyền của ông NLQ1 nêu trên là giả, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định căn nhà và đất tại 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, có nguồn gốc là tài sản riêng của bà Nh1.

[4.2] Bà Nh1 chết ngày 30/6/2011, có để lại Di chúc lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long với nội dung giao trọn quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ B15/14 ấp 8, xã BTĐ, huyện BC cho ông NLQ5 và bà NLQ6 (Di chúc). Tuy nhiên, từ khi bà Nh1 chết cho đến nay, bà Lê Thị H1 là người quản lý, sử dụng nhà đất này.

[4.3] Mặc dù, bị đơn bà Lê Thị H1 cho rằng, bà Nh1 lập Di chúc khi tinh thần không minh mẫn, sức khỏe kém và có sự lừa dối khi lập di chúc, nhưng đây chỉ là lời trình bày mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, xét thấy:

[4.3a] *Về mặt hình thức:* Di chúc được lập dưới hình thức văn bản có người làm chứng theo Điều 649 và khoản 2 Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.3b] *Về tư cách của người làm chứng cho việc lập Di chúc:* Di chúc được lập có hai người làm chứng là ông Đoàn Ngọc Á, sinh năm 1950 và ông Trần Tiến D, sinh năm 1956. Ông Á và ông D là những người đã thành niên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; không phải là người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của bà Nh1; không phải là người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan tới nội dung di chúc nên ông Á, ông D là người có tư cách làm chứng theo Điều 654 Bộ luật Dân sự. Bà H1 cho rằng, vì ông Trần Tiến D là con rể của bà Nh1, chồng của bà Đỗ Thị L nên không đủ tư cách làm chứng cho việc bà Nh1 lập Di chúc nêu trên là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[4.3c] *Về thủ tục lập di chúc:* Di chúc của bà Nh1 được lập tại Văn phòng NLQ14 tuân theo các thủ tục quy định tại Điều 658 Bộ luật Dân sự.

[4.3d] *Về nội dung di chúc:* Di chúc của bà Nh1 lập ghi rõ các nội dung theo quy định tại Điều 653 Bộ luật Dân sự.

[4.3đ] Như vậy, Di chúc do bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 như trên là đã có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 652 Bộ luật Dân sự: Bà Nh1 lập Di chúc trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, đe dọa cưỡng ép; nội dung di chúc không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của pháp luật. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, Di chúc của bà Nh1 lập ngày 10/10/2009 tại Văn phòng NLQ14, tỉnh Vĩnh Long là di chúc hoàn toàn hợp pháp, được pháp luật công nhận, là có căn cứ, đúng theo quy định pháp luật. Nên yêu cầu hủy Di chúc này của phía bị đơn bà Lê Thị H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Sau khi có Di chúc của bà Nh1, ông NLQ5 và bà NLQ6 lập hợp đồng ngày 19/4/2011 tại Văn phòng NLQ15 (Công chứng số 5876) với nội dung ủy quyền cho bà Đỗ Thị L khai nhận di sản thừa kế theo Di chúc của bà

Nh1. Mặc dù, ông NLQ5 và bà NLQ6 lập hợp đồng ủy quyền cho bà L khai nhận di sản thừa kế theo Di chúc của bà Nh1 tại thời điểm Di chúc này chưa pháp sinh hiệu lực. Nhưng sau đó, Di chúc này không bị bà Nh1 hủy bỏ hoặc thay đổi. Do vậy yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị H1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền này là không có cơ sở chấp nhận.

[4.5] Theo nội dung được ủy quyền nêu trên, ngày 11/10/2011 bà L khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng NLQ15. Như vậy, việc khai nhận di sản thừa kế của ông NLQ5, bà NLQ6 thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà L đã thực hiện đúng thủ tục được pháp luật quy định tại Điều 58 Luật Công chứng năm 2014 nên văn bản khai nhận di sản thừa kế này hợp pháp và được pháp luật công nhận. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2011 tại văn phòng NLQ15 (công chứng số 5876) của phía bị đơn bà Lê Thị H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[4.6] Trên cơ sở được hưởng thừa kế di sản do bà Nh1 để lại theo Di chúc nêu trên, ngày 03/11/2011 ông NLQ5 và bà NLQ6 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, quận BT cho bà Đỗ Thị L (Hợp đồng tặng cho ngày 03/11/2011). Hợp đồng tặng cho ngày 03/11/2011 được ông NLQ5 và bà NLQ6 được lập tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ và được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 09/11/2011 của Đại sứ quán Việt Nam tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ.

[4.6a] Tuy nhiên, việc hợp pháp hóa lãnh sự của Đại sứ quán Việt Nam tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ lại ghi rõ: *‘Đại Sứ quán không chịu trách nhiệm về nội dung văn bản đính kèm’*.

[4.6b] Trong khi đó, tại khoản 1 Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu”*. Tại khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 đã quy định: *“Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn”*. Đồng thời, tại điểm b khoản 1 Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước”*. Theo điểm 2.1 Mục 2 của Thông tư Liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, quy định: *“Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân trong nước thì công chứng tại Phòng Công chứng”*. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho ngày 03/11/2011 được ông NLQ5 và bà NLQ6 được lập tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ là không đúng theo quy định của pháp luật.

[4.6c] Mặt khác, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, cũng chưa được ông NLQ5 và bà NLQ6 chuyển giao cho bà L theo như nội dung của Hợp đồng tặng cho ngày 03/11/2011, nên hợp đồng này chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.6d] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, yêu cầu độc lập của ông NLQ5 và bà NLQ6 về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng tặng cho ngày 03/11/2011, là có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của ông NLQ5 và bà NLQ6 là không đúng quy định pháp luật.

[4.7] Tuy nhiên, để xem xét yêu cầu độc lập của ông NLQ5 và bà NLQ6 về việc yêu cầu: Buộc bà Lê Thị H1 và bà Đỗ Thị L giao lại nhà đất tại địa chỉ 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ, cho ông NLQ5 và bà NLQ6 thì cần phải xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ các vấn đề, nội dung sau:

[4.7a] Ông NLQ5 và bà NLQ6 đang định cư ở Mỹ, nên cần làm rõ việc ông NLQ5 và bà NLQ6 có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà, đất tại Việt Nam hay không?

[4.7b] Trước khi bà Võ Thị Nh1 chết thì bà Lê Thị H1 đã sống cùng với bà Nh1 tại nhà đất số 116 đường ĐM, Khu phố 7, phường BTĐ. Sau khi bà Nh1 chết, bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất này. Trong khi đó, tại Đơn yêu cầu đo đạc, định giá tài sản của bà Đỗ Thị L có nội dung: *Trong lần đo đạc ngày 14/12/2012, với kết quả diện tích đất 65,6m² như vậy, so với bản vẽ trong GCNQSHN ngày 13/01/2003 do UBND huyện BC (cũ) cấp có sự sai biệt 10,4m² (76m² - 65,6m²), 76m² là diện tích xây dựng với diện tích sân 16,4m² lúc đó bỏ trống, nay cô Huệ đã cất nhà (BL 313).* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H1 xác nhận là bà H1 là người đã xây mới trên sân đất trống, nâng nền nhà và sửa lại mái nhà.

[4.7c] Như vậy, cũng cần phải làm rõ việc bà H1 có sửa chữa, xây dựng thêm đối với nhà đất này hay không; bà H1 công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị nhà đất hay không?.

[4.7d] Xét việc thu thập những chứng cứ nêu trên là cần thiết để việc giải quyết vụ án triệt để, toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[5] Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 và chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị L tại phiên tòa phúc thẩm, không phù hợp với phân tích, nhận định nêu trên, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Các đương sự có kháng cáo, theo quy định pháp luật, không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 và chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6;

- Hủy bản án sơ thẩm số: 403/2016/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự bà Lê Thị H1, ông NLQ5 và bà NLQ6 không phải nộp.

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị H1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 02922 ngày 09/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho ông NLQ5 và bà NLQ6, mỗi người 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 02825 ngày 24/5/2016 và 02826 ngày 20/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án là ngày 17 tháng 10 năm 2018./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh(1);
- TAND Tp.HCM(1);
- VKSND Tp.HCM(1);
- Cục THADS Tp.HCM(1);
- Đương sự(17);
- Lưu VP(3), HS(1), 25b.

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

Đỗ Đình Thanh