

Bản án số: **1208/2023/DS-ST**

Ngày: 19-7-2023

Về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đòi nhà; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nở.
Ông Hồ Văn Cẩm.

- Thư ký phiên tòa:

Bà Hồ Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ dân sự sơ thẩm thụ lý số 316/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đòi nhà; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 2562/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Vương Văn B**, sinh năm 1944;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1944 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2022).

Cùng trú tại: Số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Vương Văn T**, sinh năm 1979; trú tại: Chung cư E3, Khu dân cư N, đường B2, phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Bùi Hoàng Thùy D**, sinh năm 1991; trú tại: đường Số H Khu phố B, phường H, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2019). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Bùi Thành L** – Luật sư Văn phòng luật sư BTL thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1944; Có mặt.
2. Ông **Vương Văn C**, sinh năm 1962; Có mặt.
3. Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1966; Có mặt.
4. Ông **Vương Quốc C2**, sinh năm 1986; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông C2: Ông **Vương Văn C**, sinh năm 1962 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 9 năm 2019). Có mặt.

Cùng trú tại: Số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Em **Vương Trần Thùy T3**, sinh năm 2006;

6. Em **Vương Mỹ P**, sinh năm 2012;

Cùng trú tại: Số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của em Trang: Ông **Vương Quốc C2**, sinh năm 1986; trú tại: Số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của em Phụng:

- + Ông **Vương Quốc C2**, sinh năm 1986; trú tại: Số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- + Bà **Trương Thị N2**, sinh năm 1989; trú tại: Xóm K, xã N, huyện L, tỉnh Nghệ An.

(Đều vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Bà **Vương Thị Ngọc V**, sinh năm 1982;

8. Bà **Vương Thị Ngọc B2**, sinh năm 1976;

9. Em **Lê Bảo K**, sinh năm 2006; *người đại diện hợp pháp của em K:* Bà **Vương Thị Ngọc B2**, sinh năm 1976;

Cùng trú tại: đường X, Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đều vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

10. Ông **Vương Văn V2**, sinh năm 1978; trú tại: Chung cư TR, Số A đường T, Phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

11. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm 1977; trú tại: Chung cư E3, Khu dân cư NL, đường B2, phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

12. **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh**; trụ sở: đường L2, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Đức V1**, sinh năm 1974 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 4 năm 2023). Vắng mặt.

13. Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Minh V3 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2023). Vắng mặt. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

14. Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V4, sinh năm 1991 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2020); địa chỉ: đường Q, Phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1.1] Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2019, Văn bản trình bày ý kiến ngày 14 tháng 8 năm 2022, Biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn ông Vương Văn B trình bày:

Sở Thương binh và Xã hội Thành phố Hồ Chí Minh duyệt tạm giao nhà số AI (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là Căn hộ và Căn hộ A (Lầu A) Đường L) cho ông theo Quyết định tạm giao nhà số 64/TB-XH ngày 21 tháng 6 năm 1985.

Năm 2010 ông và vợ là bà Trần Thị N được Nhà nước cho mua hóa giá Căn hộ và được Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY ngày 09 tháng 11 năm 2010. Năm 2010, ông và bà N giao giấy tờ nhà cho con trai là ông Vương Văn T giữ hộ và để đại diện làm các thủ tục hành chính có liên quan. Ngày 16 tháng 12 năm 2010, ông và bà N có cùng ông T đến Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh ký giấy tờ, ông bà nghĩ ký giấy để ông T giữ giùm giấy tờ nhà. Việc ký giấy tờ tại Phòng công chứng B không có ai ép buộc ông và bà N nhưng do ông bà đã lớn tuổi, thiếu hiểu biết về pháp luật và tin tưởng ông T nên ông bà ký tên mà không biết là đã ký tên vào Hợp đồng tặng cho căn hộ.

Ông và bà N đã nhiều lần yêu cầu ông T trả nhà và giấy tờ Căn hộ nhưng ông T không đồng ý.

Vào năm 2018, ông T có thông báo với ông và bà N là đã ký hợp đồng đặt cọc bán Căn hộ nên đưa ông bà sang sinh sống tại chung cư trên đường T, Quận T cùng ông Vương Văn V2. Một thời gian sau, ông bà lại dọn đồ về sinh sống tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn T trả lại quyền sở hữu Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông.

[1.2] Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 6 năm 2019, Bản tự khai ngày 02 tháng 7 năm 2020 và tại các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vương Văn T trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 16 tháng 12 năm 2010, ông được cha mẹ là ông Vương Văn B và bà Trần Thị N tặng cho hợp pháp Căn hộ A (Lầu A) Đường L theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số ABF, quyển số 12 ngày 16 tháng 12 năm 2010 công chứng tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15 tháng 10 năm 2018, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CMAB, số vào sổ cấp GCN: CSAB.

Do trong quá trình chung sống tại Căn hộ xảy ra nhiều mâu thuẫn nên vào năm 2018, gia đình ông thống nhất việc ông sẽ bán Căn hộ để lấy tiền chia đều cho 5 anh chị em là ông, ông Vương Văn C, bà Vương Thị Ngọc B2, bà Vương Thị Ngọc V và ông Vương Văn V2. Do ông đã có nhà riêng nên đồng ý không nhận phần chia tiền bán nhà mà sẽ góp phần của mình vào cùng với ông V2, bà B2, bà Vui để mua căn hộ khác cho cha mẹ ở dưỡng già.

Ông đã cùng các anh chị em và cha mẹ dọn ra khỏi Căn hộ A (Lầu A) Đường L để bán nhà. Tuy nhiên, ông C không đồng ý với cách chia tiền mà cả gia đình đã thống nhất như trên và muốn lấy trọn Căn hộ cho mình nên đã cố tình ở lại trong Căn hộ để chiếm giữ, ngăn cản việc bán nhà. Dù ông và ông V2, bà B2, bà Vui đã vay tiền mua Căn hộ tại Quận T và đưa cha mẹ về sinh sống ổn định cùng ông V2 nhưng ông C vẫn thúc ép cha mẹ dọn trở về, gây sức ép không cho ông bán nhà trả nợ tiền vay mua căn hộ ở Quận T.

Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C dọn đi nơi khác để lấy lại Căn hộ nhưng ông C không hợp tác. Ngày 03 tháng 01 năm 2019, ông đã yêu cầu Thừa phát lại Quận X lập vi bằng về việc giao Thông báo yêu cầu trả nhà cho ông Vương Văn C, theo đó, ông đã cho ông C thời hạn là 06 tháng kể từ ngày giao thông báo để dọn đi nơi khác, trả lại nhà cho ông. Thời hạn 06 tháng đã hết, ông C và gia đình vẫn chưa dọn đi để trả lại nhà cho ông làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn C cùng với những người đang cư trú trong Căn hộ A (Lầu A) Đường L phải giao trả lại Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông B và các yêu cầu độc lập của ông C ông đều không đồng ý do việc Ông B tặng cho nhà cho ông đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông đã đứng tên trên Giấy chứng nhận, việc Ông B, ông C đòi lại nhà là không có cơ sở.

[1.3] Tại các đơn yêu cầu độc lập, văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C trình bày:

Căn hộ A (Lầu A) Đường L do Sở Thương binh và Xã hội tạm giao cho ông và ông Vương Văn B từ năm 1985 theo diện cán bộ, công nhân viên Xí nghiệp Cơ khí 27/7. Năm 2009, Ông B và bà N sử dụng tiền riêng để mua hóa giá nhà; năm 2010, Ông B, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; năm 2010, Ông B, bà N ký hợp đồng tặng cho nhà

cho ông Vương Văn T, các thủ tục nêu trên Ông B đều không cho ông biết là vi phạm quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994, xâm phạm quyền lợi của ông vì ông là đồng sở hữu nhà với Ông B.

Do đó, ông C yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN CHXY do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 09 tháng 11 năm 2010 cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L;

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16 tháng 12 năm 2010, Số công chứng: ABF quyển số 12 giữa ông Vương Văn B, bà Trần Thị N và ông Vương Văn T vô hiệu.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQAB, số vào sổ cấp GCN: CHBB do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2013 và CMAB, số vào sổ cấp GCN: CSAB do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2018 cho ông Vương Văn T đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

- Công nhận quyền sở hữu của ông Vương Văn C đối với 1/2 Căn hộ A (Lầu A) Đường L, là đồng sở hữu với ông Vương Văn B.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4, ông Vương Quốc C2 do ông Vương Văn C đại diện theo ủy quyền; ông C2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Vương Trần Thùy T3 và Vương Mỹ P thống nhất nội dung trình bày của ông Vương Văn C.

[1.5] Tại các Bản tự khai cùng ngày 01 tháng 7 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Ngọc B2 (bà B2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của em Lê Bảo K), ông Vương Văn V2, bà Vương Thị Ngọc V trình bày:

Các ông bà và ông Vương Văn C, ông Vương Văn T đều là con của ông Vương Văn B và bà Trần Thị N. Trước đây, gia đình các ông bà cùng cư trú tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

Căn hộ này do ông Vương Văn B được Sở Thương binh và Xã hội Thành phố Hồ Chí Minh tạm giao để ở từ năm 1985. Năm 2009, Ông B được mua hóa giá căn hộ này từ Ủy ban nhân dân Quận X. Sau khi trả đủ tiền mua nhà, Ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Khoảng giữa tháng 12 năm 2010, Ông B, bà N ký hợp đồng tặng cho Căn hộ cho ông Vương Văn T tại phòng công chứng. Năm 2013, các ông bà được biết ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Do gia đình các ông bà đông người, vào năm 2018, anh em thống nhất bán Căn hộ để lấy tiền chia đều cho 05 anh chị em tạo lập nơi ở mới. Lúc đó, vợ chồng

ông T đã mua căn hộ trả góp và sẽ dọn ra ở riêng, ông T không nhận phần chia tiền bán căn hộ mà sẽ góp phần của mình vào cùng với các ông bà để mua căn hộ cho cha mẹ sinh sống, anh chị em thống nhất để ông T đứng ra bán Căn hộ.

Sau khi thỏa thuận, các ông bà và ông T đã vay tiền mua căn hộ chung cư TR, số A đường T, Phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và đưa cha mẹ về sinh sống ổn định cùng với ông V2. Tuy nhiên, ông C không đồng ý với cách chia tiền đã thống nhất như trên, ông C cho rằng mình là con trưởng, phải được hưởng phần hơn và muốn giữ trọn Căn hộ cho gia đình riêng của mình nên đã cố tình ở lại trong Căn hộ để chiếm giữ, ngăn cản việc bán nhà. Ông C ép cha mẹ dọn về Căn hộ A (Lầu A) Đường L để sinh sống cùng ông C, gây sức ép không cho các ông bà bán căn hộ để trả nợ vay tiền mua căn hộ ở Quận T. Suốt từ năm 2018 đến nay, các ông bà cũng đã nhiều lần yêu cầu ông C thu xếp dọn đi nơi khác, tuy nhiên, ông C đều không hợp tác.

Tháng 7 năm 2019, các ông bà được biết ông T khởi kiện ông C để đòi lại nhà bị chiếm giữ. Cùng lúc, ông C cũng lấy danh nghĩa ông Vương Văn B để khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn hộ với ông T.

Việc Ông B được mua hóa giá nhà là đúng theo quy định của pháp luật nên việc Ông B được cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L là hợp tình, hợp lý, không có lý do gì để hủy Giấy chứng nhận đã cấp theo yêu cầu của ông Vương Văn C.

Việc cha mẹ tặng cho Căn hộ cho ông T là tự nguyện và đã được công chứng, sang tên hợp pháp, ông T cũng đã làm hết trách nhiệm của mình là cùng các ông bà lo cho cha mẹ chỗ ở mới khang trang, tươm tất. Do đó, việc ông C lấy danh nghĩa Ông B để kiện đòi lại nhà, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho ông T là không hợp đạo lý và không có căn cứ. Đề nghị Tòa án yêu cầu ông C phải dọn đi để trả lại Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông T rao bán.

[1.6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Châu Minh V3 đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến tại Văn bản 3752/VPĐK.CNQ5 ngày 19 tháng 10 năm 2020 như sau:

Ngày 09 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N (mua nhà theo Nghị định 61/CP của Chính phủ). Phòng Quản lý đô thị Quận X là cơ quan lưu trữ hồ sơ bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Ngày 16 tháng 12 năm 2010, ông bà Vương Văn B, Trần Thị N tặng cho ông Vương Văn T theo Hợp đồng tặng cho số ABF lập tại Phòng công chứng B, trước bạ ngày 24 tháng 12 năm 2010.

Ngày 15 tháng 10 năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQAB, số vào sổ CHBB đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn T.

Ngày 15 tháng 10 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CMAB, số vào sổ cấp GCN: CSAB đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn T.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X đã tham mưu thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Do đó, việc cấp đổi Giấy chứng nhận do Sở tài nguyên và Môi trường thực hiện cho ông Vương Văn T đối với căn nhà trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

[1.8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Vào thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Sổ công chứng: ABF quyền số 12 ngày 16 tháng 12 năm 2010, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm:

[2.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn T trả lại quyền sở hữu Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho nguyên đơn để sử dụng, sau này nếu có phân chia sẽ chia đều cho 05 người con do việc ký hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng B do nguyên đơn không am hiểu quy định của pháp luật. Nguồn gốc Căn hộ A (Lầu A) Đường L là do ông Vương Văn B và ông Vương Văn C làm việc tại Xí nghiệp Cơ khí 27/7 nên được giao nhà để ở, sau đó Ông B và vợ là bà Trần Thị N cùng bỏ tiền để mua hóa giá căn hộ. Đối với các yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C thì Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.2] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn C cùng những người đang cư trú tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L trả lại căn hộ cho ông do ông là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ này, đã được nhận tặng cho từ Ông B, bà N và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng việc tặng cho nhà giữa ông và nguyên đơn là vô hiệu, không đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn. Việc ông cùng các thành viên trong gia đình thỏa thuận bán Căn hộ để chia làm 05 phần cho 05 anh chị em, ông không

nhận phần của mình mà cùng các anh chị em khác hùn tiền mua nhà để Ông B, bà N cùng chung sống với ông Vương Văn V2 là do ông nghĩ tài sản ban đầu cũng là của cha mẹ, hiện tại, ông đã tự lo được chỗ ở cho mình nên mới đồng ý bán tài sản của mình để lo cho cha mẹ. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Nguồn gốc Căn hộ A (Lầu A) Đường L là do Sở Thương binh – Xã hội cấp cho ông Vương Văn B vào năm 1985. Sau đó, thực hiện chính sách theo quy định của Nghị định 61/CP của Chính phủ, Ông B, bà N ký hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước với Hội đồng bán nhà Quận X vào năm 2009, căn hộ không phải được cấp mà do Ông B, bà N bỏ tiền ra để mua và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, người có Giấy chứng nhận có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình nên ngày 16 tháng 12 năm 2010, tại Phòng công chứng B, Ông B, bà N đã tặng cho căn hộ cho ông Vương Văn T. Ông B, bà N có đầy đủ quyền để tặng cho, việc tặng cho đảm bảo hình thức theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, chính Phòng công chứng B cũng đã có văn bản xác định thủ tục tặng cho lập tại phòng công chứng là đúng pháp luật. Do đó, quyền sở hữu căn hộ chuyển từ Ông B, bà N sang ông T và ông T được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất là hoàn toàn hợp pháp. Năm 2018, do ông T có khả năng về kinh tế tự lo cho bản thân nên mới bàn bạc với anh em trong nhà để lo cho cha mẹ chỗ ở và thống nhất bán căn hộ chia làm 05 phần, ông T không nhận phần của mình mà dùng tiền mua căn hộ chung cư tại Quận T để ông V2 cùng Ông B, bà N sinh sống, thực tế đã có thời gian sinh sống tại đây. Nguyên đơn yêu cầu ông T trả lại quyền sở hữu căn hộ, ông C yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với 1/2 căn hộ, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho ông T, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa Ông B, bà N và ông T vô hiệu đều là các yêu cầu không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xem xét về mặt pháp lý nhưng cũng đánh giá việc ông T có ý tốt muốn lo cho cha mẹ, mong muốn cùng các anh chị em trong gia đình chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ, từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sau khi nhận lại nhà, ông T sẽ có hướng giải quyết phù hợp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông B, bà N.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án xác định ông và ông Vương Văn B là đồng sở hữu đối với tài sản là Căn hộ A (Lầu A) Đường L, ông có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản để ông và Ông B cùng đứng tên trên giấy chứng nhận, trong đó, ông có quyền sở hữu 1/2 Căn hộ; tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 09 tháng 11 năm 2010; BQAB, số vào sổ cấp GCN: CHBB do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 15 tháng 10 năm 2013 và CMAB, số vào sổ cấp GCN: CSAB do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2018; tuyên bố Hợp đồng tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L,

Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 12 năm 2010, Số công chứng: ABF quyển số 12 giữa ông Vương Văn B, bà Trần Thị N và ông Vương Văn T vô hiệu do Ông B, bà N tặng cho căn hộ mà không thông qua ông. Theo ông, Căn hộ A (Lầu A) Đường L do ông và Ông B được Sở Thương binh và Xã hội tạm giao từ năm 1985. Đến thời điểm mua hóa giá nhà theo Nghị định 61/CP, Ông B không thông báo cho ông biết để cùng góp tiền mua nhà mà tự mình ký hợp đồng mua, làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông. Do đó, yêu cầu của ông là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông T.

[2.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 thống nhất với nội dung trình bày của ông C tại phiên tòa và trình bày thêm: Bà cùng ông C sinh sống tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L cùng cha mẹ từ năm 1985 cho đến nay, việc bà cùng ông C, ông Vương Quốc C2 (là con của ông bà) ký Giấy ưng thuận để Ông B đại diện mua hóa giá nhà để được hưởng ưu đãi chế độ thương binh theo lời Ông B. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, bà đồng ý toàn bộ ý kiến, lời trình bày và yêu cầu của ông Vương Văn C.

[2.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Quốc C2 do ông Vương Văn C đại diện theo ủy quyền thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông C tại phiên tòa.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử sơ thẩm, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về tố tụng dân sự; chứng cứ được thu thập hợp lệ; vụ án có yêu cầu hủy quyết định cá biệt, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quan hệ tranh chấp của vụ án đã được Tòa án xác định đúng là tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đòi nhà; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

- Xét nguồn gốc hình thành tài sản: Căn nhà A (lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuộc sở hữu nhà nước, ngày 21 tháng 6 năm 1985, Sở Thương Binh và xã hội Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 64 tạm giao Căn nhà này cho ông Vương Văn B để làm nhà ở. Cư trú tại đây gồm có các ông, bà: Vương Văn B, Trần Thị N, Vương Văn C, Vương Thị

Ngọc B2, Vương Văn V2, Vương Thị Ngọc V, Vương Văn T, Lê Thị T1, Vương Quốc C2.

Ngày 08 tháng 11 năm 2006 ông Vương Văn B, bà Trần Thị N làm đơn xin mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gửi Ủy ban nhân dân Quận X. Ngày 09 tháng 11 năm 2006, các ông bà: Vương, Thanh, Bích, Vui có lập tờ cam kết gửi Ủy ban nhân dân Quận X đồng ý cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N được đứng tên căn nhà số AI (Lầu A) đường L. Ngày 28 tháng 12 năm 2006 ông C, bà T1 lập Tờ ưng thuận gửi Ủy ban nhân dân Quận X đồng ý cho ông Vương Văn B được đứng tên mua căn nhà số AI (Lầu A) đường L.

Ngày 10 tháng 8 năm 2007 Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 2926/QĐ-UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở Căn nhà A (Lầu A), Đường L loại căn hộ chung cư cho ông Vương Văn B, bà Trần Thị N theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và Quyết định số XX/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố qui định về thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP.

Ngày 02 tháng 12 năm 2009 Hội đồng mua bán nhà Quận ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 15/HĐ-MBNO.3 với ông Vương Văn B, bà Trần Thị N. Ngày 30 tháng 6 năm 2010 Hội đồng mua bán nhà Quận X ký biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 15/HĐ-MBNO.3 với ông Vương Văn B, bà Trần Thị N. Ngày 09 tháng 11 năm 2010, ông Vương Văn B, bà Trần Thị N được Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 175529 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHXY. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận X bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho hộ ông Vương Văn B, bà Trần Thị N là đúng quy định của Nghị định số 61/CP, Quyết định số 03/2003/QĐ-UBND và đúng ý chí của các thành viên hộ gia đình.

- Về hợp đồng tặng cho: Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ngày 06 tháng 12 năm 2010 ông Vương Văn B, bà Trần Thị N lập Hợp đồng công chứng số ABF tại Phòng công chứng B tặng cho toàn bộ Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho con là ông Vương Văn T mà không thông báo cho những thành viên khác của gia đình Ông B, bà N biết để họ có ý kiến là không đúng. Bởi lẽ, theo Nghị định số 61/CP là để tạo điều kiện cho người đang thuê nhà có chỗ ở ổn định, việc bán nhà là bán cho hộ đang sinh sống trên chính căn nhà đang thuê, do đó, mọi thành viên trong hộ có quyền ngang nhau và cùng có quyền mua nhà theo Nghị định số 61/CP. Hộ Ông B, bà N có các con sinh sống tại đây đến thời điểm mua nhà gồm có 06 người và họ đều có lập văn bản đồng ý để Ông B, bà N đứng tên mua nhà chứ không phải là toàn quyền mua Căn nhà A (Lầu A) đường L làm sở hữu riêng. Đối với số tiền mua nhà Ông B, bà N bỏ tiền ra nhưng không yêu cầu các con ông trả lại là quyền của các ông bà. Năm 2018 các thành viên trong gia đình mới có thỏa thuận bán căn nhà để chia đều cho các thành viên là 05 anh em do sống chung có nhiều mâu thuẫn. Mọi người dọn ra khỏi nhà để dễ bán nhà nhưng ông C không đồng ý chia đều mà yêu cầu được chia

50% giá trị. Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà này là tài sản chung của hộ gia đình Ông B, bà N, gồm các thành viên: Vương Văn V2, Vương Văn T, Vương Thị Ngọc B2, Vương Thị Ngọc V, Vương Văn C, Lê Thị T1, Vương Văn B, Trần Thị N, hợp đồng tặng cho không có sự đồng ý của tất cả thành viên đồng sở hữu nên vô hiệu.

- Xét về công tạo lập tài sản: Ông Vương Văn C cho rằng ông và Ông B là 02 người thuộc biên chế Xí nghiệp Cơ khí 27/7 nên được bố trí căn hộ để làm việc, do đó, ông phải được hưởng 50% giá trị căn hộ. Tuy nhiên, tại Quyết định số 64 về tạm giao căn hộ chỉ giao cho ông Vương Văn B, hơn nữa, đây là tài sản thuộc sở hữu nhà nước tạm giao để ổn định chỗ ở và làm việc, không phải là cơ sở để xác định quyền sở hữu căn hộ này là của ai và ai được hưởng như thế nào. Do đó, ông C cho rằng căn hộ trên chỉ thuộc quyền sở hữu của ông và Ông B là không đúng.

Như vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Vương Văn T hoàn trả lại quyền sở hữu Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho Ông B, bà N là có cơ sở do hợp đồng tặng cho vô hiệu. Ông Vương Văn T yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn C cùng với những người đang cư trú trong Căn hộ A (Lầu A) Đường L phải giao trả lại Căn hộ cho ông là không có cơ sở. Ông Vương Văn C yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp đổi với Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N là không có cơ sở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Vương Văn T là có cơ sở; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L lập tại Phòng công chứng B là có cơ sở. Ông Vương Văn C yêu cầu công nhận ông và ông Vương Văn B là đồng sở Căn hộ A (Lầu A) Đường L, ông được quyền sở hữu 50% là 1.200.000.000 đồng là không có cơ sở. Ông Vương Văn C yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng Căn hộ A (Lầu A) Đường L để cùng sinh sống với Ông B, bà N, đây là tài sản chung của các thành viên nhưng không có yêu cầu chia tài sản chung nên không xét.

Đề nghị hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Vương Văn T hoàn trả lại quyền sở hữu Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương Văn T về việc buộc ông C và những người đang cư trú trên căn nhà giao trả căn hộ cho ông T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L giữa ông Vương Văn B, bà Trần Thị N và ông Vương Văn T vô hiệu; hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Vương Văn T. Không chấp nhận yêu cầu của ông C về hủy giấy chứng nhận cấp cho Ông B, bà N; không chấp nhận yêu cầu ông C về việc xác định quyền sở hữu đối với 50% giá trị Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra chứng cứ công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sở hữu tài sản là Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; bị đơn yêu cầu ông Vương Văn C cùng toàn bộ những người đang cư trú tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L trả lại tài sản là Căn hộ A (Lầu A) Đường L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu đối với 1/2 Căn hộ A (Lầu A) Đường L; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo quy định tại các khoản 2, 11, 14 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở để xác định đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản; đòi nhà; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn trong vụ án là ông Vương Văn T cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận X và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại các khoản 2, 11, 14 Điều 26, Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 37; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, các khoản 3, 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm các ông, bà: Vương Quốc C2 (ông C2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của các em Vương Trần Thùy T3, Vương Mỹ P), Vương Thị Ngọc B2 (bà B2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của em Lê Bảo K), Vương Thị Ngọc V, Vương Văn V2, Nguyễn Thị T4, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận X, người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có văn bản trình bày ý kiến, đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt đến lần thứ hai. Xét, việc các đương sự vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét quyền sở hữu Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn hộ A (Lầu A) Đường L do Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh tạm giao để bố trí làm nhà ở cho Cán bộ-công nhân viên theo Quyết định điều chỉnh sử dụng nhà số 637/QĐ.6 ngày 21 tháng 6 năm 1985 (được điều chỉnh theo Quyết định số 2787/QĐ-SXD-QLN ngày 26 tháng 7 năm 2007 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh). Theo đó, Sở Thương binh và Xã hội - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tạm giao Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn B để làm nhà ở theo Quyết định số 64/TB-XH ngày 21 tháng 6 năm 1985.

Ngày 08 tháng 11 năm 2006, ông Vương Văn B và bà Trần Thị N có Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, đề nghị Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận X bán Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho vợ chồng ông bà là người đang được Nhà nước cho thuê nhà.

Tại thời điểm Ông B, bà N có Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, Ủy ban nhân dân Phường X, Quận X xác nhận vào ngày 14 tháng 11 năm 2006, Căn hộ A (Lầu A) Đường L có 02 hộ, 09 khẩu, phù hợp với nội dung tại Văn bản số 3779/CAQ-QLHC ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc cung cấp thông tin nhân khẩu của Công an Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh: Căn hộ A (Lầu A) Đường L có 02 hộ gồm,

- Hộ thứ 1: Chủ hộ Vương Văn B, đăng ký thường trú ngày 30 tháng 12 năm 1985, gồm các nhân khẩu: Vương Văn B, Trần Thị N, Vương Thị Ngọc B2, Vương Thị Ngọc V, Vương Văn T, Lê Bảo K (sinh năm 2006).

- Hộ thứ 2: Chủ hộ Vương Văn C, tách hộ ngày 29 tháng 01 năm 1988, gồm các nhân khẩu: Vương Văn C, Lê Thị T1, Vương Quốc C2, Vương Trần Thùy T3 (sinh năm 2006 – nhập hộ khẩu ngày 07 tháng 11 năm 2006).

Ngoài ra, ông Vương Văn V2 đăng ký thường trú lại ngày 01 tháng 3 năm 2007.

Ngày 09 tháng 11 năm 2006, các ông bà Vương Văn V2, Vương Văn T, Vương Thị Ngọc B2, Vương Thị Ngọc V lập Tờ cam kết và ngày 28 tháng 12 năm 2006 các ông bà Vương Văn C, Lê Thị T1, Vương Quốc C2 lập Tờ ưng thuận đồng ý để ông Vương Văn B đứng tên mua Căn hộ A (Lầu A) Đường L.

Ngày 10 tháng 8 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 2926/QĐ-UBND bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở, bán Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho người mua nhà là ông Vương Văn B và bà Trần Thị N.

Ngày 02 tháng 12 năm 2009, Hội đồng bán nhà ở Ủy ban nhân dân Quận X ký hợp đồng số 15/HĐ/MBNỞ.3 bán Căn hộ A (lầu A) Đường L cho ông Vương Văn B, bà Trần Thị N; ngày 09 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX cho Ông B và bà N.

Như vậy, ông Vương Văn B và bà Trần Thị N đã mua Căn hộ A (lầu A) Đường L theo diện nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bán cho người đang thuê theo quy

định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc mua bán và kinh doanh nhà ở.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP, Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở. Theo Điều 1 Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, người sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đã được cơ quan quản lý nhà ký hợp đồng thuê nhà dài hạn, nếu chưa được hưởng các chính sách về nhà ở, đất ở thì được mua phần diện tích đang thuê theo Nghị định số 61/CP.

Với các tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật nêu trên, việc ông Vương Văn B, bà Trần Thị N ký hợp đồng với Ủy ban nhân dân Quận X mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là đại diện hộ gia đình gồm các cá nhân đang sử dụng nhà ở, không phải mua với tư cách cá nhân Ông B, bà N. Căn hộ A (lầu A) Đường L thuộc sở hữu chung của các thành viên gia đình theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Theo Khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2005 quy định về ghi tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở: Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi tên người được các chủ sở hữu thỏa thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, nếu không có thỏa thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó. Do vậy, Căn hộ A (lầu A) Đường L là tài sản chung của hộ gia đình ông Vương Văn B và hộ gia đình ông Vương Văn C do Ông B, bà N đại diện đứng tên chủ sở hữu.

Việc Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX ngày 09 tháng 11 năm 2010 cho Ông B và bà N theo ý chí của các thành viên khác trong hộ đồng ý việc đại diện mua nhà, đứng tên chủ sở hữu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông Vương Văn C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY ngày 09 tháng 11 năm 2010 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Theo nội dung đã nhận định tại mục [2.1], Căn hộ A (Lầu A) Đường L là tài sản chung của hộ gia đình ông Vương Văn B và hộ gia đình ông Vương Văn C gồm các thành viên theo nội dung Ủy ban nhân dân Phường X, Quận X xác nhận sau khi Ông B, bà N có đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Trên cơ sở Quyết định số 64/TB-XH ngày 21 tháng 6 năm 1985, Sở Thương binh và Xã hội, ông Vương Văn B được tạm giao Căn hộ A (Lầu A) Đường L để làm nhà ở, sau đó, hộ gia đình Ông B, bà N mới có quyền được mua nhà theo Nghị định 61/CP. Việc tạm giao nhà không phải là hình thức chuyển giao quyền sở hữu, ông C cũng không phải là đối tượng được giao nhà. Ông C cho rằng ông và Ông B cùng được Sở Thương binh và Xã hội giao nhà nên ông có quyền sở hữu đối với 1/2 Căn hộ A (Lầu A) Đường L là không có cơ sở.

[2.4] Ngày 16 tháng 12 năm 2010, ông Vương Văn B và bà Trần Thị N ký Hợp đồng số ABF, quyển số 12 ngày 16 tháng 12 năm 2010 công chứng tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh tặng cho Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông Vương Văn T.

Theo nội dung đã nhận định tại mục [2.1], Căn hộ A (Lầu A) Đường L là tài sản chung của hộ gia đình. Theo quy định tại Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005, việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý. Việc Ông B, bà N ký hợp đồng tặng cho toàn bộ Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông T là giao dịch có nội dung vi phạm điều cấm của luật, cụ thể: Điều 197 và Điều 198 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Chủ sở hữu có quyền tặng cho đối với tài sản, người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật.

Mặc dù Ông B, bà N cũng là thành viên trong hộ gia đình và là đồng sở hữu đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L, có quyền định đoạt một phần quyền sở hữu đối với tài sản chung nhưng tài sản chung của hộ gia đình là tài sản chung hợp nhất, Ông B, bà N trình bày chỉ có nguyện vọng giữ lại nhà để ở, sau khi qua đời để lại cho các con, không có ý định tặng cho riêng người con nào. Điều này cũng phù hợp với ý chí của bị đơn ông Vương Văn T thỏa thuận với các thành viên khác trong gia đình gồm các ông bà: Vương Văn V2, Vương Thị Ngọc B2, Vương Thị Ngọc V, ông T bán căn hộ để chia thành 05 phần, ông T không nhận phần của mình mà dùng để lo chỗ ở cho cha mẹ. Như vậy, việc ông T cùng Ông B, bà N lập Hợp đồng tặng cho bản chất không phải để chuyển quyền sở hữu tài sản.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C, tuyên bố Hợp đồng số ABF, quyển số 12 ngày 16 tháng 12 năm 2010 lập tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu theo quy định tại các điều 127 và 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.5] Do giao dịch dân sự là hợp đồng tặng cho vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Hội đồng xét xử xét thấy cần:

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQAB ngày 15 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Quận X; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CMAB ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cùng cấp cho ông Vương Văn T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Vương Văn T trả lại quyền sở hữu đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY ngày 09 tháng 11 năm 2010 do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N nhưng Ông B,

bà N chỉ là người đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận, không phải là người có toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Vương Văn C cùng các cá nhân đang cư trú tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L trả lại tài sản là Căn hộ A (Lầu A) Đường L cho ông T.

Các bên liên quan trong giao dịch dân sự vô hiệu không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Do Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã được miễn nộp tạm ứng án phí sơ thẩm do là người cao tuổi.

Do Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C nên ông C chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng đối với yêu cầu xác định quyền sở hữu 1/2 Căn hộ A (lầu A) Đường L. Ông Vương Văn C là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông C.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận, cụ thể: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn được chấp nhận; 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi tài sản không được chấp nhận; 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với 02 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông Vương Văn C được chấp nhận.

Bị đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá tài sản nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông Vương Văn C được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 2, 11, 14 Điều 26, Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 37; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Điều 237 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, các khoản 3, 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

- Áp dụng các điều 109, 127, 135, 197, 198 và 212 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 5 và Điều 52 của Luật Công chứng;

- Áp dụng Pháp lệnh Nhà ở năm 1991; Luật Nhà ở năm 2005;

- Áp dụng Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc mua bán và kinh doanh nhà ở; Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 01 năm

2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn B; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C:

1. Xác định Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các hộ gia đình:

- Hộ thứ 1: Chủ hộ Vương Văn B, gồm các nhân khẩu: Vương Văn B, Trần Thị N, Vương Thị Ngọc B2, Vương Thị Ngọc V, Vương Văn T, Lê Bảo K và Vương Văn V2.

- Hộ thứ 2: Chủ hộ Vương Văn C, gồm các nhân khẩu: Vương Văn C, Lê Thị T1, Vương Quốc C2, Vương Trần Thùy T3.

2. Ông Vương Văn B và bà Trần Thị N là người đại diện các hộ gia đình đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 11 năm 2010.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho số ABF, quyền số 12 ngày 16 tháng 12 năm 2010 công chứng tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Vương Văn B, bà Trần Thị N và ông Vương Văn T đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQAB, số vào sổ cấp GCN: CHBB do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2013 cho ông Vương Văn T.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CMAB, số vào sổ cấp GCN: CSAB do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2018 cho ông Vương Văn T.

II. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Văn B về việc buộc ông Vương Văn T hoàn trả lại quyền sở hữu đối với Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho cá nhân Ông B.

III. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vương Văn T về việc buộc ông Vương Văn C cùng các cá nhân đang cư trú tại Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại tài sản là Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T.

IV. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

số BCXX, số vào sổ cấp GCN: CHXY do Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 11 năm 2010 cho ông Vương Văn B và bà Trần Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương Văn C về việc yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu của ông C đối với 1/2 Căn hộ A (Lầu A) Đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

V. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Vương Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Vương Văn T phải chịu 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0035290 ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T còn phải nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn án phí, được nhận lại số tiền 24.900.000 (hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: AA/2018/0035783 ngày 17 tháng 2 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; AA/2019/0092121 ngày 23 tháng 7 năm 2020; số AA/2021/0002517 và AAA/2021/000251 cùng ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Quyền và nghĩa vụ về án phí được thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

V. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để được xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để được xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM
- VKSND Tp. HCM;
- Cục THADS Tp. HCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- UBND Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS (TC: 35)

Nguyễn Văn Tuấn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Văn Cẩm

Nguyễn Thị Nở

Nguyễn Văn Tuấn

