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 390/2021/DS-PT
Ngày 03 - 12 - 2021
V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 91/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 về "Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2209/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị N, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: 56/1/1 Đường số 6, Khu phố 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị N: Ông Quản Đức N1(Quản Thanh T1), sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: 69A Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 37/10 Đường số 5, Khu phố 2, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn T2: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 14 đường H, phường H1, Quận 9 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T2: Ông Nguyễn Văn T3- Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

1. Ông Đặng Văn T4, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 13 Đường số 4, Tổ 6, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Văn T4: Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 13 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Đức T5, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7/11 B, phường A, thị xã D1, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 8/11 B, phường A, thị xã D1, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Lê Hồng N2, sinh năm 1976 (vắng mặt ngày 26/11/2021, có mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: 7/11 B, phường A, thị xã D1, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Ngọc D2, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 7/11 B, phường A, thị xã D1, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: 37/10 Đường số 5, Khu phố 2, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh T6: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 14 đường H, phường H1, Quận 9 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Đặng Trung H3, sinh năm 1980 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

8. Bà Bùi Thị Kim L1, sinh năm 1979 (xin vắng mặt)

9. Trẻ Đặng Hiếu N3, sinh năm 2017

10. Trẻ Đặng Kim N4, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Đặng Hiếu N3 và trẻ Đặng Kim N4: Bà Bùi Thị Kim L1, sinh năm 1979 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 13/1 Đường số 4, Tổ 6, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 168, đường T7, phường T8, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Hoàng T8 - Chủ tịch (vắng mặt)

12. Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 đường T9, phường B1, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng Z: Bà Nguyễn Thị Lệ T10 (xin vắng mặt).

13. Ông Lê Văn H4, sinh năm 1981 (xin vắng mặt)

14. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

15. Trẻ Lê Minh N5, sinh năm 2014

16. Trẻ Lê Bảo N6, sinh năm 2010

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Minh N5 và trẻ Lê Bảo N6: Bà Phạm Thị O, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

17. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

18. Trẻ Nguyễn Thị Dịu H5, sinh năm 2012

19. Trẻ Nguyễn Minh K, sinh năm 2016

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Dịu H5 và trẻ Nguyễn Minh K: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

20. Ông Nguyễn Văn T11, sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

21. Bà Lê Thị P, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

22. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1991 (xin vắng mặt)

23. Bà Nguyễn Thị Ánh H6, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

24. Bà Đặng Thị Bích H7, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

25. Ông Văn Bá Anh T12, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

26. Trẻ Văn Hoa Anh T13, sinh năm 2006

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Văn Hoa Anh T13: Ông Văn Bá Anh T12, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

27. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)

28. Ông Lê Văn B2, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

29. Bà Lê Thị T14, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

30. Ông Lê Chí T15, sinh năm 2001 (xin vắng mặt)

31. Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

32. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

33. Bà Nguyễn Thị Kim O1, sinh năm 1981 (xin vắng mặt)

34. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1999 (xin vắng mặt)

35. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

36. Ông Dương Văn T16, sinh năm 1968 (xin vắng mặt)

37. Bà Nguyễn Thị T17, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

38. Ông Trần Hữu C, sinh năm 1992 (xin vắng mặt)

39. Ông Võ Phước L3, sinh năm 1990 (xin vắng mặt)

40. Bà Lê Thị Ngọc L4, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)

41. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 2000 (xin vắng mặt)

42. Bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

43. Trẻ Nguyễn Văn P2, sinh năm 2004

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Văn P2: Bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 13/1 Đường số 4, Tổ 6, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Cao Thị H7, sinh năm 1950 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 33/6 Đường số 6, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Ngọc T18, sinh năm 1967 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: 13/11/4 Đường số 4, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Phương L5, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 3/15 Đường số 6, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Dương Thị B3, sinh năm 1950 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 88/36/4 Tổ 10, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Hoàng Huyền T19, sinh năm 1961 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16/4/20 đường D4, phường H1, Quận 9 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Văn B4, sinh năm 1961 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: Số 13/14, Đường số 4, Tổ 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Mai Ngọc D5, sinh năm 1940 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: Số 3, đường 4C, Tổ 3, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Huỳnh Văn Đ2, sinh năm 1998 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: Số 13/416 Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1982 (có mặt ngày 26/11/2021, xin vắng mặt ngày 03/12/2021)

Địa chỉ: Số 13/12, Đường số 4, Tổ 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị N là nguyên đơn và bà Lê Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị N do ông Quản Đức N1làm đại diện trình bày:

Bà Đặng Thị N là con của ông Đặng Văn N7(chết ngày 30/5/2010) và bà Trương Thị N8(chết ngày 15/12/2010). Cha mẹ bà N có 06 người con chung gồm: Ông Đặng Văn N9(chết năm 2011, không có vợ con), bà Đặng Thị E(chết năm 2018, không có chồng con), bà Đặng Thị H8(chết năm 2016, có chồng là ông Lê Văn H9 chết năm 2017 và 04 con gồm bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2, ông Lê Đức T5), ông Đặng Văn T4, bà Đặng Thị N, ông Đặng Văn

T2. Ngoài những người kể trên, cha mẹ bà N không có vợ hoặc chồng hoặc người con riêng nào khác.

Khi còn sống cha mẹ bà N tạo lập được tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6501/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 03/10/2008.

Ngày 15/8/2009, vợ chồng ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T6 lợi dụng cha mẹ già yếu, bị điếc nên đã lừa dối ông N7, bà N8 tặng cho nhà đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 Quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Z. Việc tặng cho này là không hợp pháp vì ông N7 và bà N8 bị lãng tai, không nghe được và người làm chứng là bà Hoàng Huyền T19 không khách quan vì là người thân của bà T6.

Ngày 04/4/2011, Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6.

Nay bà Đặng Thị N khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 23137 Quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng Z ngày 15/8/2009.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 của Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6.

3. Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản do ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8 chết để lại. Yêu cầu được nhận giá trị.

Về giá trị di sản đồng ý theo giá chứng thư thẩm định, không yêu cầu định giá lại.

Về chi phí thẩm định giá, chi phí giám định bà N tự nguyện chịu.

Bị đơn ông Đặng Văn T2 do ông Nguyễn Đức D làm đại diện trình bày:

Ông Đặng Văn T2 xác nhận về cha mẹ và hàng thừa kế đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trước khi cha mẹ chết đã tặng cho toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T6. Sau khi được tặng cho, ông T2 và bà T6 được Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 ngày 04/4/2011. Việc tặng cho là hợp pháp và việc cấp Giấy chứng nhận đúng theo quy định pháp luật. Do đó, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về giá trị di sản đồng ý theo giá chứng thư thẩm định, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T6 do ông Nguyễn Đức D trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh T6 thống nhất với lời khai và ý kiến của ông Đặng Văn T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Z có văn bản trình bày:

Căn cứ hồ sơ lưu trữ, Phòng Công chứng Z xác định việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 ngày 15/8/2009 được thực hiện đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật, đương sự ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Phòng Công chứng Z xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) do bà Đoàn Thị Thu N10 làm đại diện có văn bản trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng: Nhà, đất do ông Đặng Văn N7, bà Trương Thị N8 sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6501/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 03/10/2008.

Tháng 8/2009, ông N7, bà N8 cho tặng nhà đất trên cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6 theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137/HĐ-TCN ngày 15/8/2009 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/4/2011, Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6.

Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, việc Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông T2, bà T6 là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2, bà Lê Ngọc D2, bà Lê Hồng N2 trình bày:

Các bà là con của bà Đặng Thị H8(chết năm 2016) và ông Lê Văn H9(chết năm 2017). Cha mẹ của các bà có 04 người con gồm: Bà Lê Thị H2, ông Lê Đức T5, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2.

Mẹ của các bà là con của ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8. Lúc còn sống, ông bà ngoại tạo lập được căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Do mẹ của các bà chết trước ông bà ngoại nên các bà được hưởng thừa kế của ông bà ngoại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T5 là con của bà Đặng Thị H8 đã được Tòa án thực hiện việc tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim L1, ông Đặng Trung H3 trình bày:

Ông, bà là người đang ở trong căn nhà đang tranh chấp. Ông, bà thống nhất với lời khai và ý kiến của nguyên đơn bà Đặng Thị N và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H4, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T11, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Ánh H6, bà Đặng Thị Bích H7, ông Văn Bá Anh T12, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn B2, bà Lê Thị T14, ông Lê Chí T15, ông Lê Bảo Q, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Kim O1, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Huỳnh Văn G, ông Dương Văn T16, bà Nguyễn Thị T17, ông Trần Hữu C, ông Võ Phước L3, bà Lê Thị Ngọc L4, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị D3 là những người đang ở thuê tại căn nhà đang tranh chấp, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Cao Thị H7, bà Nguyễn Ngọc T18, bà Nguyễn Thị Phương L5 trình bày:

Các bà sống gần nhà của ông N7, bà N8 nên thường mua nhang tại nhà ông N7. Khi đến mua nhang phải gọi ông N7, bà N8 nhiều lần nhưng ông, bà không nghe nên các bà nghĩ ông N7, bà N8 bị điếc.

Các bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Dương Thị B3 trình bày:

Bà sống gần nhà của ông N7, bà N8 nên thường mua nhang tại nhà ông N7. Khi mua nhang xong, bà trả tiền cho ông N7 nhưng ông N7 không nhớ là đã nhận tiền rồi, ông N7 đòi tiền của bà, bà nói rất nhiều lần nhưng ông N7 không nghe, mỗi lần trả tiền phải ra dấu (đưa các ngón tay lên để tính số tiền phải trả cho ông N7), khi nói phải ghé sát vào tai ông N7 thì ông N7 mới nghe được. Bà không biết sức khỏe của bà N8 như thế nào.

Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Hoàng Huyền T19 trình bày:

Bà là người làm chứng trong Hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bên tặng cho là ông Đặng Văn N7, bà Trương Thị N8 và bên được tặng cho là ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6. Lúc tặng cho ông N7, bà N8 rất minh mẫn và ông bà đã nghe đọc lại hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý lăn tay trước mặt bà và Công chứng viên tại Phòng Công chứng Z.

Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Đặng Thị N yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 lập tại Phòng Công chứng Z; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6; Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8.

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

Ngày 07/10/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà Đặng Thị N là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H2 và ông Quản Đức N1đại diện cho bà Đặng Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các người làm chứng có mặt trình bày ở cấp phúc thẩm như sau:

Bà Nguyễn Ngọc T18 là hàng xóm với ông N7, bà N8. Mỗi lần qua chơi mua nhang, ông N7 và bà N8 bị điếc nói ông bà không nghe, hay quên.

Ông Mai Ngọc D5 làm ấp trưởng từ năm 1995 đến năm 2015 sau đó ông D5 bệnh nghỉ, ông biết ông N7, bà N8 tuổi già sức khỏe yếu. Có Bà Evà cháu là ông H3chăm sóc ông N7, bà N8.

Ông Huỳnh Văn Đ2 ở trọ trong nhà của ông N7 và bà N8. Ông bà bị điếc, nói chuyện chỉ ra dấu ông bà không nghe được.

Ông Huỳnh Văn K1 ở trọ trong nhà của ông N7 và bà N8, từ năm 2008 đến năm 2010 chuyển đi. Ông N7, bà N8bị điếc không nghe được.

Ông Nguyễn Văn B4 là Cảnh sát khu vực Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2003 đến năm 2012. Tới năm 2013 ông chuyển địa bàn khác, là Cảnh sát khu vực Khu phố 1, Khu phố 4 cho đến năm 2016. Gia đình ông ở cùng khu phố với ông N7, bà N8 nên biết rất rõ việc ông N7, bà N8 già yếu hầu như chỉ nằm 1 chỗ. Ông bà bị điếc, muốn nói chuyện phải trao đổi bằng tay và bị lẫn, lúc nhớ lúc quên nhiều khi không biết gì, có Bà Elà con gái chăm sóc. khi đến mua nhang, ông thấy ông bà nằm trong nhà không biết gì. Sau này có anh Hiếu chăm sóc ông bà.

Các đương sự thống nhất trị giá nhà, các hàng thừa kế và người thừa kế của ông N7, bà N8. Trong trường hợp chia thừa kế thì ông T2 đồng ý nhận nhà và trả lại kỷ phần thừa kế cho các đương sự còn lại. Ông Đặng Trung H3, bà Bùi Thị Kim L1 không có yêu cầu công sức đóng góp gìn giữ nhà, để cho ông Đặng Văn T4 thừa hưởng di sản của ông bà để lại. Chia thừa kế đều cho các con của ông N7, bà N8.

Ông Quản Đức N1là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày trong suốt quá trình giải

quyết vụ án từ cấp sơ thẩm nên không trình bày thêm. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện bị đơn là ông D5 có hỏi bà M vấn đề đất cha mẹ cho, ý bị đơn cho rằng các bên đã có đất cha mẹ cho rồi. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng bị đơn không có yêu cầu về nội dung này. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 23137 Quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng Z ngày 15/8/2009; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 của Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6; Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản do ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8 chết để lại. Yêu cầu được nhận giá trị. Các người con chăm sóc cha mẹ thì không được hưởng còn người không ở trong căn nhà lại được hưởng là không công bằng.

Bà Lê Thị H2 trình bày: Cha mẹ để lại đất đai tài sản, cha mẹ có mấy người con nhưng lại cho 1 người là vô lý. Vì những người còn lại đều chăm sóc cho cha mẹ. Bà yêu cầu chia tài sản theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Văn T3 trình bày:

Căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh là nhà và đất của ông Đặng Văn N7và bà Trương Thị N8. Nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định là đúng. Ngày 15/8/2009 tại hợp đồng tặng cho số 23137, ông N7, bà N8 đã tặng cho toàn bộ nhà và đất trên, đã được công chứng đúng quy định pháp luật, lý do tại sao ông T2 là người ghi đề nghị vì ông N7, bà N8 không biết chữ, phần này công chứng đã nêu rõ ràng. Theo quy định pháp luật, tài sản của người có tài sản chuyển cho người nhận tài sản là sau khi công chứng xong hợp đồng tặng cho. Lý do tới ngày 04/4/2011, ông T2 mới làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận vì cha mẹ ông trước đó vẫn còn sống, ông sợ rằng nếu ông chết trước cha mẹ, bà T6 vợ ông là người dưng không đảm bảo có đuổi cha mẹ của ông không. Vì trường hợp cha mẹ đã cho tặng, sau khi được cấp giấy chứng nhận nếu con cái đuổi cha mẹ ra thì ông bà phải chịu. Do đó, ông chờ đến khi cha mẹ chết mới làm thủ tục đăng ký. Hợp đồng tặng cho có người đọc lại cho những người không biết chữ nghe là đúng không phải sai. Đến ngày 04/4/2011 đăng ký xong ông T2 và bà T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T), cấp, những người ở trong nhà có hộ khẩu năm 2018, ông T2 cũng có hộ khẩu ở đây năm 2018. Hiện nay, ông T2, bà T6, và gia đình con cái vẫn ở đây. Ban đầu khi nguyên đơn khởi kiện không phải yêu cầu hợp đồng công chứng vô hiệu mà cho rằng đây là giấy tờ giả nên yêu cầu giám định. Sau khi giám định, đúng dấu vân tay của ông N7, bà N8 thì nguyên đơn lại quay lại cho rằng hợp đồng vô hiệu. Phòng công chứng cũng đã xác nhận rõ rằng là việc công chứng đúng pháp luật, Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T), cũng xác nhận cấp đúng quy trình pháp luật. Thứ hai, đặt ra vấn đề sau khi cha mẹ chết, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận có phải nộp chứng tử của cha mẹ không? Khi cha mẹ chết vẫn làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận, có chứng tử hay

không không ảnh hưởng vì đây là hợp đồng tặng cho không có điều kiện. Những người làm chứng cho rằng từng qua nhà chơi thấy ông N7, bà N8 có dấu hiệu lãng tai nhưng không có chứng cứ chứng minh. Có người cho rằng nằm liệt giường, nhưng nằm liệt giường thì làm sao bán nhang, có mâu thuẫn trong lời khai của người làm chứng. Đề nghị bác đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Đức D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thống nhất lời trình bày của luật sư. Nguồn gốc đất là của ông N7, bà N8. Khi còn sống, ông bà đã cắt 2 lô đất cho bà N2 lô và bà M1 lô và bà M hiện đang ở căn nhà kế bên nhà tranh chấp. bà N bán 2 lô chuyển đi nơi khác. Tháng 10/2008 ông N7, bà N8 được cấp chủ quyền. Trước khi mất ông N7, bà N8 đã làm hợp đồng tặng cho ông T2, bà T6. Lý do sau khi ông N7, bà N8 mất đi ông T2, bà T6 mới làm thủ tục sang tên vì nếu ông T2 chết trước thì bà T6 có thể bán nhà và đuổi cha mẹ ra khỏi nhà. Nên từ đó ông T2 chờ sau khi ông N7, bà N8 chết mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Việc cấp giấy là theo đúng thủ tục, quy định của pháp luật. Đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn không phản tố, ông T2, bà T6 là chủ sở hữu tài sản nên không cần thiết phản tố vì tài sản đương nhiên của ông T2, bà T6.

Ông Quản Đức N1trình bày:

Ông D5 nghe nhầm, nếu thời gian đó không có yêu cầu phản tố thì Tòa không xem xét. Trong hợp đồng tặng cho, người chứng kiến là anh ruột của bà Nguyễn Thị Thanh T6 mà bà T6 là vợ của ông T2 là không khách quan. Trong 1 ngày có 2 hợp đồng khác nhau là không đúng. Hợp đồng tặng cho được làm trong tình trạng ông N7, bà N8 không có năng lực hành vi dân sự. Sau khi công chứng hợp đồng tặng cho thì phải thực hiện ngay để các con có ý kiến nhưng ông T2 lại không thực hiện và không ai biết về hợp đồng này cho đến khi cha mẹ chết.

Ông Đặng Văn T2 trình bày:

Ông đi làm ở Bình Thuận, cha mẹ đã cho các anh chị ông nhà mặt tiền không, còn cho ông nhà trong hẻm, chị ông là Bà Ekhông có chồng con nên ông cho ở trong nhà lấy tiền sinh sống. Khi cha mẹ chết, ông H3đuổi ông ra. Khi chị ông mất ông làm hộ khẩu, lấy tiền thuê nhà. Thuế đất từ đó giờ ông vẫn đóng cho cha mẹ ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Văn T3 trình bày:

Chứng minh nhân dân (CMND) của hai công dân số giống nhau là lỗi của cơ quan Nhà nước, không phải lỗi của công dân. CMND có giá trị sử dụng 15 năm theo quy định của Chính phủ chỉ mục đích để nhận dạng, không có quy định CMND hết hạn sử dụng là hết hạn sử dụng.

Ông Quản Đức N1trình bày: Theo như luật sư bị đơn trình bày CMND để nhận dạng thì hết hạn sử dụng 15 năm thì dùng để nhận dạng đúng không.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Văn T3 trình bày: Người làm chứng do nguyên đơn bày ra. Các nhân chứng đều trình bày ông N7 lãng tai, sức khỏe bình thường, các nhân chứng còn lại mâu thuẫn không thể tin cậy. Giấy tờ bị đơn đàng hoàng, không cần nhân chứng, không có văn bản nào nói ông N7, bà N8 mất năng lực hành vi, văn bản cho tặng hợp pháp.

Ông Quản Đức N1 trình bày: Luật sư cho rằng người làm chứng do nguyên đơn bày ra là không đúng. Nếu người làm chứng sai thì đề nghị xử lý về việc khai báo gian dối. Họ có bản tự khai và có mặt tại Tòa trình bày lời khai của họ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát 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 thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Hợp đồng tặng cho được lập tại Văn phòng công chứng đúng theo quy định hợp đồng. Án sơ thẩm trên cơ sở căn cứ Công văn số 243 của Sở tư pháp ngày 10/6/2020 đã xác định công chứng hợp đồng trên đúng pháp luật và theo kết luận của Viện Khoa học hình sự ngày 31/8/2020 xác định chữ ký bên tặng cho là cùng một người và các tài liệu khác. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, nguyên đơn đưa ra nhiều tài liệu thẩm tra tại phiên tòa, chưa có tài liệu thể hiện sự gian dối trong hợp đồng. Án sơ thẩm xét xử có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở. Qua phiên tòa, Hội đồng xét xử lưu ý Hợp đồng tặng cho nhà phía bị đơn không giải thích rõ việc thực hiện hợp đồng tặng cho đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử có yêu cầu thì Viện kiểm sát sẽ xem xét vấn đề này theo quy định pháp luật như việc không đảm bảo của hợp đồng hai người trùng số CMND, thời hạn sử dụng CMND thực hiện Hợp đồng tặng cho, hết hạn sử dụng CMND không được dùng để giao dịch. Phòng công chứng thực hiện việc công chứng không đúng quy định pháp luật. Chứng cứ chứng minh do tuổi cao sức yếu. Đến thời điểm 2008 thì ông N7, bà N8 đã 80 tuổi, người làm chứng nói lãng tai, đúng theo quy định cần có giấy khám sức khỏe của ông N7, bà N8 thể hiện sức khỏe bình thường để đảm bảo giao dịch. Hợp đồng tặng cho có vấn đề. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cân nhắc để tuyên án đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị H2 và bà Đặng Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8 chung sống có 06 người con gồm: Ông Đặng Văn N9(chết năm 2011, không có vợ con), bà Đặng Thị E(chết năm 2018, không có chồng con), bà Đặng Thị H8(chết năm 2016, có chồng là ông Lê Văn H9(chết năm 2017) và các con gồm bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2, ông Lê Đức T5), ông Đặng Văn T4, bà Đặng Thị N, ông Đặng Văn T2. Ngoài ra, ông N7, bà N8 không có vợ hoặc chồng hoặc người con riêng nào khác.

[2.2] Khi còn sống, ông Đặng Văn N7và bà Trương Thị N8 tạo lập căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6501/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T), cấp ngày 03/10/2008.

Ngày 15/8/2009, ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8 lập Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Z tặng cho ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T6 toàn bộ nhà và đất số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] *Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 của bà Đặng Thị N:*

[2.3.1] Hợp đồng tặng cho số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 được Phòng Công chứng Z chứng thực. Tuy nhiên, hồ sơ thu thập từ cấp sơ thẩm thì chỉ có chứng minh nhân dân của ông N7, không có chứng minh nhân dân của bà N8. Hồ sơ của Phòng Công chứng Z - Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo Văn bản ý kiến tại Văn bản số 353/CC3 ngày 016/2021 đã thể hiện sự bất cập mà Phòng Công chứng Z khi chứng thực không phát hiện cụ thể: Ủy bản nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6501/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T), cấp ngày 03/10/2008 cho ông N7, bà N8thì đã ghi rõ bà N8sinh năm 1928, CMND số: mất. Trong khi đó hồ sơ do Phòng Công chứng Z cung cấp thì có bản photo giấy CMND của bà N8 số 021374437 cấp ngày 22/12/2008 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp; bản photo sổ hộ khẩu ghi ngày 25/11/1994; cung cấp bản sao giấy CMND của ông N7 số 021374437 cấp ngày 15/8/1979 do Công an huyện Tcấp; bản photo sổ hộ khẩu ghi ngày 25/11/1994. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 15/8/2009 do ông T2 yêu cầu có kèm theo hộ khẩu CMND người tặng cho, người được tặng cho, giấy tờ nhà giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, tờ khai lệ phí sử dụng đất.

(Bút lục 253) Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do bà Nguyễn Thị Thanh T6 viết đơn ký tên ngày 16/9/2008 cũng ghi Trương Thị N8 sinh năm 1928, CMND số: mất.

(Bút lục 431) Tờ khai CMND của bà N8thể hiện số CMND số 21374772.

(Bút lục 430) Tờ khai CMND của ông N7 thể hiện số CMND số 021374437.

(Bút lục 435) Tờ cam kết tháng 5/2005 của bà N8 ghi CMND không có.

Ngoài ra, vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho trên thì ông N7, bà N8 cũng 80 tuổi, không có giấy khám sức khỏe của ông N7, bà N8. Các nhân chứng là hàng xóm không hề có mâu thuẫn gì với các đương sự và người thuê nhà trọ cũng đều trình bày ông N7, bà N8 bị điếc, lãng tai, sức khỏe kém. Bà E và **ông H3**là người chăm sóc và ở với ông N7, bà N8.

Theo Thông tư số 04/1999/TT-BCA hướng dẫn Nghị định số 05/1999/NĐ-CP về CMND, thời hạn sử dụng của CMND: CMND có giá trị sử dụng 15 năm. Mỗi công dân Việt Nam chỉ được cấp 01 CMND và có 01 số CMND riêng. Nếu có sự thay đổi hoặc bị mất CMND thì được làm thủ tục đổi cấp lại 01 giấy CMND khác nhưng số ghi trên CMND vẫn giữ đúng theo số ghi trên CMND đã cấp. Ngoài ra, khoản 2 Điều 38 Luật Căn cước công dân (viết tắt CCCD) năm 2014 quy định: CMND đã cấp trước ngày luật này có hiệu lực vẫn có giá trị sử dụng đến hết thời gian theo quyết định, khi công dân có yêu cầu thì được thay đổi sang thẻ CCCD.

CMND của ông N7 thực hiện tại Phòng Công chứng Z được cấp ngày 15/8/1979 đã hết giá trị sử dụng, Phòng Công chứng Z sử dụng để chứng nhận giao dịch là không đúng quy định.

[2.3.2] Mặt khác, trong hợp đồng tặng cho các bên thỏa thuận: bên tặng cho giao và bên được tặng cho nhận nhà đúng như thực trạng nêu trên ngay sau khi ký hợp đồng tặng cho tại Phòng Công chứng. Bên tặng cho giao và bên được tặng cho nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho. Thuế chuyển quyền sở hữu bên tặng cho chịu, bên được tặng cho có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên. Quyền sở hữu nhà được chuyển cho bên được tặng cho kể từ thời điểm bên được tặng cho thực hiện xong việc trước bạ sang tên.

Theo khoản 3 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định Chấm dứt hợp đồng dân sự do "Cá nhân giao kết hợp đồng chết…"

Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký, nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao".

Ông N7 và bà trên thực tế chưa thực hiện việc giao – nhận tài sản tặng cho là nhà đất số nhà và đất số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn cũng trình bày các bên chưa thực hiện việc giao – nhận tài sản tặng cho trên thực tế. Việc tặng cho chỉ làm thủ tục nhưng chưa thực hiện trên thực tế, đồng thừa kế cũng không hay biết việc tặng cho tài sản, nhà vẫn do ông N7, bà N8 và bà Đặng Thị E quản lý và sử dụng. Sau khi bà N8 đã chết vào ngày 30/5/2010 và ông N7 đã chết vào ngày 15/12/2010 thì bà E và ông H3(con của ông Đặng Văn T4) quản lý. Bà E là

người vẫn đóng tiền đất ở tại nhà này, quản lý và sử dụng tiền cho thuê nhà. Khi Bà E chết thì ông H3 quản lý đến nay. Đến năm 2018 thì ông T2 mới đăng ký hộ khẩu vào nhà trên.

Hợp đồng tặng cho là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu và cũng bị chấm dứt theo khoản 3 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 của bà Đặng Thị N là không đúng.

[2.4] *Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6 và chia thừa kế di sản của ông Đặng Văn N7, bà Trương Thị N8:*

Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 bị vô hiệu và chấm dứt nên việc ông T2, bà T6 được Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận là không đúng. Ông T2 và bà T6 không cung cấp giấy chứng tử của bà N8và ông N7 đã chết khi sang tên được Ủy ban nhân dân quận T(nay là Ủy ban nhân dân thành phố T) theo Bảng kê các chứng từ sao lục của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tcung cấp cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu cung cấp tại Văn bản số 2705/CV-TACC ngày 24/5/2021 (Trích lục số 3713 ngày 28/5/2021 hồ sơ của ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T6) không có thể hiện ông T2, bà T6 cung cấp giấy chứng tử của ông N7, bà N8.

(Bút lục 250) Ông T2 và bà T6 xin cấp lại giấy chứng nhận ghi chuyển nhượng nhà theo Hợp đồng 23131, giấy tờ kèm theo hợp đồng công chứng bên nhận 01 chính + một photo; Bộ thuế hợp đồng (Trước bạ, thu nhập cá nhân 01 chính + một photo); giấy nộp tiền vào ngân sách (01 chính + một photo). Bà T6 viết đơn ngày 12/3/2011. Khi bà N8, ông N7 chết, bà T6 tự thay mặt bà N8, ông N7 đóng các loại thuế theo quy định mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6 và chia thừa kế di sản của ông Đặng Văn N7, bà Trương Thị N8là có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh không còn là tài sản của ông N7 và bà N8 và không chia thừa kế là không đúng pháp luật.

Do hợp đồng tặng cho chưa thực hiện, vô hiệu và bị chấm dứt nên căn nhà vẫn là di sản thừa kế của ông N7 và bà N8 chết để lại.

(Bút lục 279) Các đương sự T9 giá trị căn nhà tranh chấp làm tròn là 20.127.097.000 đồng trong đó:

+ Giá trị quyền sử dụng đất ở: 19.366.605.565 đồng.

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất: 760.491.435 đồng.

Ông H3, bà Kim L1đang quản lý sử dụng nhà, có công trong việc quản lý nhà nhưng Ông H3, bà Kim L1không có tranh chấp hay yêu cầu gì công sức, để cha là Ông T4 được hưởng thừa kế của ông, bà, chia thừa kế đều cho 04 con của ông N7, bà N8 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác nhận đều có nhà ở riêng, đồng ý nếu phải chia thừa kế thì để ông T2 được sở hữu nhà và có trách nhiệm trả lại kỷ phần thừa kế cho các đương sự theo kết quả định giá, chia 04 thì mỗi kỷ phần là 5.031.774.250 đồng.

Ông T4, bà N và ông T2 mỗi người hưởng 01 suất thừa kế là ¼ giá trị căn nhà tranh chấp.

20.127.097.000 đồng : 4 = 5.031.774.250 đồng.

Ông T4, bà N và ông T2 mỗi người hưởng 5.031.774.250 đồng.

Bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2 và ông Lê Đức T5 mỗi người được hưởng 5.031.774.250 đồng : 4 = 1.257.943.562,5 đồng.

Ông T2 được sở hữu nhà và có trách nhiệm trả lại kỷ phần thừa kế cho các đương sự như sau: Ông T4, bà N mỗi người là 5.031.774.250 đồng và bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2 và ông Lê Đức T5 mỗi người là 1.257.943.562,5 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp ông T2 thực hiện đúng quy định trả đúng và đầy đủ kỷ phần thừa kế cho các đương sự nêu trên thì ông T2 được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục sang tên căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T2 đứng tên.

Quá thời gian trên thì căn nhà trên sẽ phát mãi đấu giá. Số tiền phát mãi sau khi trừ các chi phí theo quy định pháp luật và chia thừa kế cho các đương sự như sau:

Bà Lê Thị H2, Lê Hồng N2, Lê Ngọc D2 và Lê Đức T5 mỗi người được hưởng 1/16 giá trị căn nhà.

Ông T4, bà N và ông T2 mỗi người hưởng ¼ giá trị căn nhà.

[2.5] Chi phí thẩm định giá, chi phí giám định bà Ntự nguyện chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H4, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T11, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Ánh H6, bà Đặng Thị Bích H7, ông Văn Bá Anh T12, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn B2, bà Lê Thị T14, ông Lê Chí T15, ông Lê Bảo Q, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Kim O1, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Huỳnh Văn G, ông Dương Văn T16, bà Nguyễn Thị T17, ông Trần Hữu C, ông Võ Phước L3, bà Lê Thị Ngọc L4, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị D3 là những người đang ở thuê tại căn nhà đang tranh chấp, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải

quyết vụ án. Các đương sự này cùng với ông Đặng Trung H3, bà Bùi Thị Kim L1 cùng là người đại diện theo pháp luật của trẻ Đặng Hiếu N3 và trẻ Đặng Kim N4 có trách nhiệm giao nhà cho các đồng thừa kế để phân chia hoặc phát mãi chia thừa kế theo quy định.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng pháp luật. Bà Nvà bà Hằng kháng cáo có cơ sở do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nvà bà Hằng, sửa án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá Hợp đồng tặng cho có một phần đúng với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N, ông T2 và ông T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2 và ông Lê Đức T5 phải chịu án phí trên phần được hưởng mỗi người phải chịu là 49.738.307 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 122, Điều 374, Điều 424, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 9 Luật Công chứng 2006;

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị N và bà Lê Thị H2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận khởi kiện của bà Đặng Thị N yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 lập tại Phòng Công chứng Z; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2,

bà Nguyễn Thị Thanh T6; Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Đặng Văn N7 và bà Trương Thị N8.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở số 23137 quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2009 lập tại Phòng Công chứng Z và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00928 do Ủy ban nhân dân quận T(nay là thành phố T) cấp ngày 04/4/2011 cho ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T6.

3. Chia thừa kế căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Giao căn nhà trên cho ông Đặng Văn T2 sở hữu và có trách nhiệm trả lại kỷ phần thừa kế cho các đương sự như sau:

Ông T4 và bà N mỗi người là 5.031.774.250 đồng.

Bà Lê Thị H2, Lê Hồng N2, Lê Ngọc D2 và Lê Đức T5 mỗi người là 1.257.943.562,5 đồng.

Ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông T2 thực hiện đúng quy định trả đúng và đầy đủ kỷ phần thừa kế cho các đương sự nêu trên thì ông T2 được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục sang tên căn nhà số 13/1 Đường số 4, Khu phố 3, phường L, quận T(nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T2 đứng tên.

Quá thời gian trên thì căn nhà trên sẽ phát mãi đấu giá. Số tiền thu được sau khi trừ các chi phí theo quy định pháp luật, chia thừa kế cho các đương sự theo tỷ lệ nêu trên như sau:

Ông T4, bà Nvà ông T2 mỗi người hưởng 01 suất thừa kế là ¼ giá trị căn nhà.

Bà Lê Thị H2, Lê Hồng N2, Lê Ngọc D2 và Lê Đức T5 mỗi người được hưởng 1/16 giá trị căn nhà.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Trung H3, bà Bùi Thị Kim L1 không yêu cầu công sức giữ gìn, quản lý căn nhà trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H4, bà Phạm Thị O, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T11, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Ánh H6, bà Đặng Thị Bích H7, ông Văn Bá Anh T12, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn B2, bà Lê Thị T14, ông Lê Chí T15, ông Lê Bảo Q, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Kim O1, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Huỳnh Văn G, ông Dương Văn T16, bà Nguyễn Thị T17, ông Trần Hữu C, ông Võ Phước L3, bà Lê Thị Ngọc L4, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị D3 là những người đang ở thuê tại căn nhà đang tranh chấp, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Các đương sự này cùng với ông Đặng Trung H3, bà Bùi Thị Kim L1 cùng là người đại diện theo pháp luật của trẻ Đặng Hiếu N3 và trẻ Đặng Kim N4 có trách

nhiệm giao nhà cho các đồng thừa kế để phân chia hoặc phát mãi chia thừa kế theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Đặng Thị N tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá và chi phí giám định và đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N, ông T2 và Ông T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Lê Thị H2, bà Lê Hồng N2, bà Lê Ngọc D2 và ông Lê Đức T5 phải chịu án phí trên phần được hưởng mỗi người phải chịu là 49.738.307 đồng.

Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 22.500.000 đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo Biên lai số 0046018 ngày 15/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn lại cho bà Lê Thị H2 số tiền là 300.000 đồng, tạm ứng án phí bà Lê Thị H2 đã nộp theo biên lai thu số 0092855 ngày 19/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và dóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương