

**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: 96/2023/DS-PT

Ngày 06 tháng 3 năm 2023

“V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
yêu cầu tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận
phân chia di sản; tuyên vô hiệu hợp đồng
mua bán nhà; hủy Giấy chứng nhận và
hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận”

**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 Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu; yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 854/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 312/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Hồng M, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 1D/A phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Thị Huyền T, Công ty Luật TNHH KCI C, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 412 đường NTMK, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lã Công T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 78B/6 khóm 5, Phường 7, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 20A PH, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lã Thị M, sinh năm 1955, vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1954, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 2631 Dylans Crossing Dr Houston TX 770378 – 0000, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B: Ông Lê Việt T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Lầu 6 Pax Sky Building, 34A Phạm Ngọc Thạch, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2017), vắng mặt.

Ủy quyền lại cho: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 163 HBT, phường VTS, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/02/2018), có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 1D/A phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy T: Bà Phạm Hồng M (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2016).

3.4. Ông Lê Thành N, sinh năm 1960. Địa chỉ: số 23M NAT, tổ 7, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.5. Bà Lã Thị M1, sinh năm 1960. Địa chỉ: số 24/7 khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1980, có đơn xin vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Ái N, sinh năm 1981, vắng mặt.

3.8. Cháu Nguyễn Thị Ái N1, sinh năm 2009, vắng mặt.

3.9. Cháu Nguyễn Thị Như V, sinh năm 2013, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 24M NAT, tổ 7, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ái N: Ông Nguyễn Công T (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2019).

3.10. Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1982, có đơn xin vắng mặt.

3.11. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978, vắng mặt.

3.12. Cháu Nguyễn Ngọc Hoài T, sinh năm 2005, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 24M NAT, tổ 7, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Văn phòng Công chứng NR, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 75 LTR, phường TA, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Bà Lã Thị Kim N, sinh năm 1985, vắng mặt.

3.15. Bà Lã Kim Y, sinh năm 1975, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 26 đường 16, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Lã Kim Y, Lã Thị Kim N: Ông Lê Hồng D. Địa chỉ: Số 26 đường 16, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.16. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Phạm Hồng M – Là nguyên đơn.

4.2. Ông Lã Công T – Là bị đơn.

4.3. Ông Nguyễn Duy T – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 23/3/2016 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Phạm Hồng M trình bày: Căn nhà số 24M NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12 (Viết tắt là căn nhà số 24M) thuộc quyền sở hữu của ông Lã Công T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02988 cấp ngày 29/5/2015 xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T trên Giấy chứng nhận ngày 16/9/2015.

Đến ngày 22/9/2015 ông Lã Công T lập hợp đồng bán cho vợ chồng bà Phạm Hồng M căn nhà số 24M với giá là 850.000.000 đồng, hợp đồng mua bán lập tại Văn phòng Công chứng NR, nhưng thực tế giá mua bán nhà là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*). Bà Phạm Hồng M đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho ông Lã Công T và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T trên Giấy chứng nhận ngày 28/9/2015. Hai bên thỏa thuận bàn giao nhà sau khi hoàn tất thủ tục mua bán. Tuy nhiên, ông Lê Thành N là người quản lý nhà không đồng ý bàn giao cho bà Phạm Hồng M.

Vì vậy, bà Phạm Hồng M khởi kiện yêu cầu ông Lã Công T cùng ông Lê Thành N và những người đang cư trú trong căn nhà số 24M phải bàn giao nhà cho bà Phạm Hồng M do bà đã nhận chuyển nhượng của ông Lã Công T.

- Bị đơn ông Lã Công T và người đại diện theo ủy quyền của ông Lã Công T trình bày: Vào năm 1994, trước khi đi xuất cảnh sang Hoa Kỳ bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B sang nhượng cho ông Lã Công T1 (cha của ông Lã Công T) căn nhà số 24M NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12. Đến năm 2008 ông Lã Công T1 làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 18/3/2008. Năm 2009, ông Lã Công T1 về Bạc Liêu sinh sống nên giao căn nhà cho ông Lê Thành N quản lý.

Đến ngày 17/8/2015, ông Lã Công T1 và các thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tặng cho ông Lã Công T phần thừa kế đối với căn nhà số 24M. Ngày 14/9/2015, ông Lã Công T1 lập hợp đồng tặng cho ông Lã Công T một phần sở hữu nhà số 24M và Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên ông Lê Công T trên Giấy chứng nhận ngày 16/9/2015.

Ngày 22/9/2015, ông Lê Công T ký hợp đồng bán nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T căn nhà số 24M với giá 850.000.000 đồng, (thực tế giá mua bán là 5.000.000.000 đồng). Bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T đã thanh toán đủ tiền cho ông Lê Công T và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T trên Giấy chứng nhận ngày 28/9/2015.

Khi ông Lê Công T bàn giao nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T thì ông Lê Thành N cho rằng nhà là của bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B giao cho ông Lê Thành N quản lý nên không đồng ý giao nhà. Vì vậy, ông Lê Công T đề nghị Tòa án buộc ông Lê Thành N giao nhà cho ông Lê Công T để ông Lê Công T giao cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N trình bày:* Căn nhà số 24M NAT, Khu phố 1, phường TMT, Quận 12 là của bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B giao cho ông Lê Công T1 quản lý, sử dụng. Năm 2008 ông Lê Công T1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận. Đến tháng 5 năm 2014, khi bà Lê Thị M từ Mỹ về Việt Nam thăm gia đình, bà Lê Thị M biết ông Lê Công T1 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận nên yêu cầu ông Lê Công T1 giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M.

Nhưng sau đó ông Lê Công T1 làm đơn trình báo mất giấy chứng nhận và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 221528 vào sổ GCN: CH02988 ngày 29/5/2015. Sau đó ông Lê Công T1 và các thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế, đồng thời lập hợp đồng tặng cho ông Lê Công T nhà số 24M để ông Lê Công T bán cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T. Trên thực tế bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B giao nhà cho ông Lê Thành N quản lý và ông ký hợp đồng cho ông Nguyễn Công T và ông Nguyễn Công N thuê để kinh doanh từ năm 2014 đến nay.

Do đó, ông Lê Thành N không đồng ý giao nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lê Thành N phải giao nhà cho bà Phạm Hồng M thì ông và người thuê nhà sẽ tự giải quyết với nhau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B có bà Nguyễn Thị Minh H đại diện theo ủy quyền trình bày:* Căn nhà số 24M NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12 là của vợ chồng bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B. Trước khi xuất cảnh sang Mỹ định cư, bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B giao nhà cho ông Lê Công T1 và bà Lê Thị M1 quản lý, sử dụng.

Bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B có viết cho bà Lê Thị M1 tờ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất (không mua bán) ngày 29/6/1994, có nội dung: “Bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B cùng các con, chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho bà Lê Thị M1 được quyền sử dụng đất và nhà để ở và buôn bán, không được bán, trường hợp chuyển nhượng cho người khác thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình”. Đồng thời, bà Lê Thị M và ông Phạm Văn B cũng viết

cho ông Lã Công T1 tờ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất (không mua bán) ngày 29/6/1994 có nội dung: “Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B cùng các con, chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho ông Lã Công T1 được quyền sử dụng nhà và đất để ở và buôn bán, không được bán, trường hợp chuyển nhượng cho người khác thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình”.

Tuy nhiên, vào năm 2008 ông Lã Công T1 đã tự viết Giấy sang nhượng nhà và đất ngày 29/6/1994 có nội dung: “...bà Lã Thị M đồng ý sang nhượng lại căn nhà cho ông Lã Công T1, với giá 70 chỉ vàng 96%..... đã nhận đủ vàng”, có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim A (vợ ông Lã Công T1), và do ông Lã Công T1 tự ký tên bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B. Đồng thời, ông Lã Công T1 tự ý kê khai nhà và đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/3/2008. Đến năm 2009 ông Lã Công T1 về Bạc Liêu sinh sống, bà Lã Thị M giao nhà cho ông Lê Thành N tiếp tục quản lý, trông coi nhà.

Vào tháng 5 năm 2014 khi từ Mỹ trở về Việt Nam thăm gia đình, bà Lã Thị M biết ông Lã Công T1 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên bà Lã Thị M yêu cầu ông Lã Công T1 giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 24M. Hiện nay ông Lê Thành N đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do ông Lã Công T1 đứng tên được cấp ngày 18/3/2008.

Tuy nhiên, sau đó ông Lã Công T1 làm đơn trình báo mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/3/2008 và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 221528 vào sổ GCN: CH02988 ngày 29/5/2015. Đến ngày 17/8/2015, ông Lã Công T1 và các thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tặng cho ông Lã Công T phần thừa kế đối với căn nhà số 24M.

Ngày 14/9/2015, ông Lã Công T1 lập hợp đồng tặng cho ông Lã Công T một phần sở hữu nhà số 24M và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T trên Giấy chứng nhận ngày 16/9/2015. Cùng ngày 14/9/2015, ông Lã Công T1 lập Hợp đồng tặng cho ông Lã Công T một phần sở hữu nhà số 24M và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 xác nhận cập nhật tên ông Lã Công T trên Giấy chứng nhận ngày 16/9/2015.

Sau đó ngày 22/9/2015, ông Lã Công T bán nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật tên bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T trên Giấy chứng nhận ngày 28/9/2015.

Khi bà Lã Thị M phát hiện ông Lã Công T bán nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T, bà Lã Thị M viết đơn tố cáo gửi đến Công an Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 06/02/2017 Công an Quận 12 đã ban hành Thông báo số: 358/CQCSĐT-ĐTTH, trong đó có nội dung “...vào năm 2008 ông Lã Công T1 đã tự lập Giấy sang nhượng nhà và đất để ngày 29/6/1994 giả chữ ký và chữ viết của ông Phạm Văn B, bà Lã Thị M nhằm hợp thức hóa chủ quyền nhà đứng tên mình.

Sau đó ủy quyền lại cho con trai là Lã Công T hợp đồng công chứng mua bán với người khác. Từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa các bên”.

Vì vậy, bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B yêu cầu: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 0012129 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1, ông Lã Công T, bà Lã Kim Y và bà Lã Thị Kim N vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0012131 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1 với ông Lã Công T vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0012567 ngày 22/9/2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02988 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1, hủy xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T ngày 16/9/2015 và hủy xác nhận cập nhật sang tên bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T ngày 28/9/2015 trên Giấy chứng nhận. Công nhận cho bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được quyền sở hữu hợp pháp nhà số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền 76.782.600 đồng mà bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B gửi tiền cho ông Lê Thành N để sửa chữa nhà và số tiền ông Lã Công T1 có nhận tiền bồi thường giải tỏa giải phóng mặt bằng bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B không yêu cầu yêu cầu giải quyết. Hiện nay ông Lê Thành N đang cho thuê nhà, số tiền cho thuê nhà bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B không yêu cầu giải quyết, sau này nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T ủy quyền cho bà Phạm Hồng M đại diện trình bày:* Ông Nguyễn Duy T thống nhất yêu cầu của bà Phạm Hồng M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị M1:* Thống nhất với ý kiến của ông Lê Thành N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Kim Ngân, bà Lã Kim Y có ông Lê Hồng D đại diện:* Thống nhất với lời trình bày của ông Lã Công T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Ái N, cháu Nguyễn Thị Ái N1, cháu Nguyễn Thị Như V có ông Nguyễn Công T đại diện trình bày:* Ông Nguyễn Công T và ông Nguyễn Công N ký hợp đồng thuê nhà của ông Lê Thành N từ tháng 9/2014 đến tháng 9/2017, sau đó ký tiếp hợp đồng có thời hạn đến 01/10/2022. Việc ông Lã Công T bán nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T, ông Nguyễn Công T và ông Nguyễn Công N không biết. Thực tế, ông Lã Công T không còn cư trú trong căn nhà trước thời điểm mua bán nhà. Trường hợp Tòa án giao nhà cho bà Phạm Hồng M thì ông Nguyễn Công T và ông Nguyễn Công N với ông Lê Thành N tự giải quyết hợp đồng thuê nhà. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng đến khi xét xử.

- *Tại Công văn số 21 ngày 31/5/2018 Văn phòng Công chứng NR có ý kiến:* Công chứng viên Văn phòng Công chứng NR đã công chứng Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 0012567 ngày

22/9/2015 giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T đúng quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại văn bản số: 4107 ngày 04/6/2018 Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 854/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 245 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 128 và Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 7, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng M về việc yêu cầu ông Lã Công T, ông Lê Thành N và những người đang cư trú trong nhà phải giao cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T căn nhà số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B:

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 0012129 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1, ông Lã Công T, bà Lã Kim Y và bà Lã Thị Kim N vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0012131 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1 với ông Lã Công T vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0012567 ngày 22/9/2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02988 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1, hủy xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T ngày 16/9/2015 và hủy xác nhận cập nhật sang tên bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T ngày 28/9/2015 trên Giấy chứng nhận.

Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được quyền sở hữu nhà số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 669/2008 ngày 18/3/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 (là đồng sở hữu và đại diện các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 22/6/2022 nguyên đơn bà Phạm Hồng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 22/6/2022 bị đơn ông Lã Công T kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Hồng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T có bà Phạm Hồng M đại diện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì buộc ông Lã Công T trả lại tiền mua nhà cho bà Phạm Hồng M theo giá thị trường.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Ông Lã Công T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, ông Lê Thành N không có ý kiến phản đối việc cấp giấy cho ông Lã Công T1. Năm 2008, ông Lã Công T1 đã được cấp giấy, ông Lê Thành N, bà Lã Thị M đều biết việc này nhưng không hề phản đối nên ông Lã Công T1 được toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Vào năm 2014, bà Lã Thị M yêu ông Lã Công T1 giao giấy chứng nhận cho ông Lê Thành N quản lý, nhưng bà Lã Thị M cũng không làm thủ tục sang tên mình mà vẫn để ông Lã Công T1 đứng tên. Điều đó cũng chứng minh bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B, ông Lê Thành N thừa nhận việc ông Lã Công T1 có toàn quyền sử dụng đối với phần tài sản này. Như vậy, ông Lã Công T1 là chủ sở hữu hợp pháp nên việc ông tặng cho ông Lã Công T là đúng với quy định và việc ông Lã Công T chuyển nhượng lại cho bà Phạm Hồng M cũng là đúng quy định. Bà Phạm Hồng M và ông Lã Công T đã lập các thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định như hợp đồng có công chứng, chứng thực và bà Phạm Hồng M cũng đã được cập nhật sang tên đúng quy định. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận giao dịch mua bán giữa bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T với ông Lã Công T; xem xét việc yêu cầu ông Lê Thành N bàn giao nhà cho bà Phạm Hồng M sau khi bản án có hiệu lực.

- Bị đơn ông Lã Công T có ông Nguyễn Ngọc L làm đại diện có ý kiến: Bản án sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ. Tài liệu trong hồ sơ cũng đã thể hiện ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về việc cấp giấy nhưng không được xem xét mà Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đây là một vụ án khác và phía nguyên, bị đơn cũng có khiếu nại về vấn đề này thể hiện qua rất nhiều văn bản yêu cầu giám định lại nhưng người liên quan không cung cấp được tài liệu giám định. Như vậy, người liên quan không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lã Công T1 vào năm 2008 và năm 2015 được cấp lại là đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa năm 2008 ông Lê Thành N biết rõ việc Tùng kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất nhưng ông Lê Thành N cũng không nói cho bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B biết và không có ý kiến phản đối việc ông Lã Công T1 kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Do đó, chúng tôi đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chúng tôi là người bán nhà sẽ thực hiện việc bàn giao căn nhà cho phía nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B có bà Nguyễn Thị Minh H làm đại diện có ý kiến: Trước khi vụ án xảy ra thì bà Lã Thị M có tố cáo ông Lã Công T1, ông Lã Công T đến Công an Quận 12. Việc Tòa án thu thập hợp pháp các tài liệu chứng cứ tại cơ quan Công an Quận 12 là đúng quy định của pháp luật. Việc ông Phạm Văn B, bà Lã Thị M giao nhà cho ông Lê Thành N quản lý hàng xóm xung quanh đều biết rõ, những người thuê nhà đều ký hợp đồng với ông Lê Thành N. Do đó, bà Phạm Hồng M mua nhà nhưng không tìm hiểu rõ và lập bàn giao ở Thừa phát lại cũng chỉ là trên giấy tờ. Như vậy, bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N trình bày: Việc mua bán nhà không ngay tình, ông Lã Công T đã bỏ trốn trước khi bàn giao nhà. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của những người liên quan hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Hồng M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Lã Công T là chưa có căn cứ. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của bà Phạm Hồng M, ông Lã Công T và ông Nguyễn Duy T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Hồng M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Lã Công T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Hồng M, ông Lã Công T và ông Nguyễn Duy T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc căn nhà số 24M NAT, Khu phố 1, phường TMT, Quận 12 (Viết tắt là căn nhà số 24M):

Các đương sự đều thừa nhận căn nhà số 24M có nguồn gốc của vợ chồng bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được cha của bà Lã Thị M là ông Lã Công C tặng cho năm 1992.

Nguyên đơn bà Phạm Hồng M bà bị đơn ông Lã Công T khai năm 1994 bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B đã lập giấy sang nhượng nhà đất ngày 29/6/1994 cho ông Lã Công T1 (cha ruột của ông Lã Công T). Giấy sang nhượng có nội dung: “...bà Lã Thị M đồng ý sang nhượng lại căn nhà cho ông Lã Công T1, với giá 70 chỉ vàng 96%. Ông Lã Công T1 đã trả đủ vàng cho bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B”. Sau đó ông Lã Công T1 kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 18/3/2008. Năm 2009 ông Lã Công T1 về Bạc Liêu sinh sống nên giao căn nhà số 24M cho ông Lê Thành N trông coi. Đến ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015, ông Lã Công T1 và các thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đồng ý tặng cho ông Lã Công T toàn bộ di sản được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A đối với nhà và đất tại số 24M. Cùng Ngày 14/9/2015, ông Lã Công T1 lập hợp đồng tặng cho ông Lã Công T một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 24M. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập Văn phòng Công chứng NR chứng thực. Vì lý do sức khỏe ông Lã Công T1 đã yêu cầu công chứng ngoài trụ sở tại nhà số 77/7 khóm 6, Phường 7, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T trên Giấy chứng nhận ngày 16/9/2015. Đến ngày 22/9/2015, ông Lã Công T ký hợp đồng bán cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T nhà số 24M với giá 850.000.000 đồng (thực tế giá mua bán nhà là 5.000.000.000 đồng). Bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T đã thanh toán đủ tiền cho ông Lã Công T và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T trên Giấy chứng nhận ngày 28/9/2015. Do đó ông Nguyễn Duy T, bà Phạm Hồng M yêu cầu ông Lê Thành N giao trả căn nhà 24M cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T.

Còn người đại diện hợp pháp của bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B thì khai rằng: Trước khi xuất cảnh sang Mỹ định cư, bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B chỉ giao nhà cho ông Lã Công T1 và bà Lã Thị M1 quản lý, sử dụng chứ không làm giấy nhượng cho ông Lã Công T1 như ông Lã Công T đã khai. Nhưng ông Lã Công T1 tự lập Giấy sang nhượng nhà và đất ngày 29/6/1994 và ông Lã Công T1 tự ký tên và viết bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B trong giấy sang nhượng để đi kê khai nhà và đất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, UBND Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 18/3/2008. Đến năm 2009 ông Lã Công T1 về Bạc Liêu sinh sống, nên ông Lã Công T1 giao lại nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Thành N quản lý nhà và giữ giấy tờ đất. Đến năm 2014 khi bà Lã Thị M về Việt Nam thì ông Lê Thành N giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lã Thị M sau đó bà Lã Thị M tiếp tục giao cho ông Lê Thành N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lã Công T1 đứng tên trên giấy chứng nhận, hiện nay ông Lê Thành N vẫn còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên cho thuê căn nhà số 24M. Do đó

bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Lã Công T1 với ông Lã Công T, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T, công nhận căn nhà số 24M thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B.

[3.2] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 669/2008.UB.GCN ngày 18/3/2008 cho ông Lã Công T1 đối với căn nhà và đất tại địa chỉ 24M, NAT, Khu phố 1, phường TMT, Quận 12, thấy rằng:

Bị đơn ông Lã Công T khai ngày 29/6/1994 bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B lập Giấy sang nhượng nhà và đất cho ông Lã Công T1 có nội dung: “...*Chúng tôi đồng ý sang nhượng lại căn nhà số 24M và đất có diện tích $6.5 \times 23 = 150m^2$ thuộc ấp Quang Trung, xã Trung Mỹ Tây, huyện Hóc Môn với số vàng là 7 cây vàng 9 tuổi 6 (70 chỉ vàng 96%) bên mua là anh tôi Lã Công T1 sanh năm 1950 và vợ tôi là Nguyễn Thị Kim A sanh năm 1954...Hôm nay chúng tôi đã nhận đủ số vàng đã nêu ở trên đây...*”; Tại tờ đăng ký nhà - đất ngày 28/8/1999 (Bút lục số 343) ông Lã Công T1 kê khai nguồn gốc nhà đất do em ruột Lã Thị M và chồng Phạm Văn B chuyển quyền sử dụng khi gia đình đi xuất cảnh (Kèm theo 2 giấy thỏa thuận). Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/01/2016 của Công an Phường 1, thành phố BL ông Lã Công T1 khai: “...*Năm 1994 bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B phải sang hoa kỳ định cư nên đã bán mảnh đất tại số 24M (đã có căn nhà vách đất) cho tôi với giá 7 lượng vàng SJC, sau khi giao đủ vàng thì tôi và vợ tôi cùng bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B làm giấy mua bán viết tay, chữ trên giấy mua bán là do tôi viết và ký, ghi họ tên còn Nguyễn Thị Kim A, bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B chỉ ký và ghi họ tên mà thôi. Từ năm 1994 đến năm 2009 tôi và con tôi Lã Thị Kim N ngụ tại căn nhà này, từ năm 2009 đến nay tôi và Ngân về Bạc Liêu sinh sống...*” (Bút lục 386). Ngoài ra Ông Lã Công T1 còn khai “...*Đến năm 2008 tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn nhà và đất tại địa chỉ số 24M, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên tôi không nhớ số*” (Bút lục 379).

Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B có nộp đơn tố cáo ngày 11/11/2015 gửi Công an Quận 12 yêu cầu khởi tố ông Lã Công T1 (Bút lục 373). Tại Kết luận giám định số 939/KLGD-TT ngày 18/8/2016 (Bút lục số 461) của Phòng Kỹ thuật Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: “Chữ ký mang tên Lã Công T1 trên tài liệu cần giám định Giấy sang nhượng nhà đất có chữ ký mang tên bên mua Lã Công T1, Nguyễn Thị Kim A trên Giấy sang nhượng nhà và đất đề ngày 29/6/1994 so với chữ ký của ông Lã Công T1 trên 02 tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra; Chữ viết nội dung bắt đầu bằng các từ: “Cộng hòa xã hội” kết thúc bằng các từ “trách nhiệm trước pháp luật” trên tài liệu cần giám định là giấy sang nhượng nhà đất có chữ ký mang tên bên mua Lã Công T1, Nguyễn Thị Kim A; có chữ ký bên sang nhượng Lã Thị M, Phạm Văn B, đề ngày 29/6/1994 so với chữ viết của ông Lã Công T1 trên 02 tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người viết ra”.

Tại Kết luận giám định số: 565/KLGD-TT ngày 19/5/2016 (Bút lục số 459-460) của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ viết họ tên “Lã Thị M” trên tài liệu cần giám định (Giấy sang nhượng nhà và đất có chữ ký đề tên bên mua Lã Công T1, Nguyễn Thị Kim A; có chữ ký đề tên bên sang nhượng Lã Thị M, Phạm Văn B, đề ngày 29/6/1994) so với chữ viết “Lã Thị M” trên hai tài liệu mẫu so sánh không do cùng một người ký ra; Chưa đủ cơ

sở kết luận chữ ký đứng tên Lã Thị Mầu trên tài liệu cần giám định (Giấy sang nhượng nhà và đất có chữ ký đề tên bên mua Lã Công T1, Nguyễn Thị Kim A; có chữ ký đề tên bên sang nhượng Lã Thị M, Phạm Văn B, đề ngày 29/6/1994) so với tài liệu mẫu so sánh. Cần thu thập, cung cấp thêm mẫu chữ ký của bà Lã Thị M trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm ngày 29/6/1994 để tiếp tục giám định; Chữ viết, chữ ký đứng tên Phạm Văn B trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (Giấy sang nhượng nhà và đất có chữ ký đề tên bên mua Lã Công T1, Nguyễn Thị Kim A; có chữ ký đề tên bên sang nhượng Lã Thị M, Phạm Văn B, đề ngày 29/6/1994 so với chữ viết chữ ký Phạm Văn B trên hai tài liệu mẫu so sánh không do cùng một người ký ra.

Ngày 06/02/2017 Công an Quận 12 đã ban hành Thông báo số 358/CQCSĐT-ĐTTH, trong đó có nội dung “... *trước khi xuất cảnh bà Lã Thị M và chồng là ông Phạm Văn B có viết giấy chuyển quyền sử dụng nhà đất (không mua bán) cho ông Lã Công T1 và bà Lã Thị M1 (em ruột bà Lã Thị M). Gia đình ông Lã Công T1 cư ngụ tại đây đến năm 2008 thì về Bạc Liêu sinh sống. Từ năm 2008 đến năm 2010 ông Lã Công T1 giao lại căn nhà trên cho bà Lã Thị Kim L (em ruột ông Lã Công T1 và bà Lã Thị M) và chồng là ông Lê Thành N quản lý, trông coi và sử dụng cho thuê mặt bằng. Năm 2010 bà Lã Thị Kim L chết, từ thời gian đó đến nay ông Lê Thành N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên về hình thức pháp lý, vào năm 2008 ông Lã Công T1 đã tự lập Giấy sang nhượng nhà và đất đề ngày 29/6/1994 giả chữ ký và chữ viết của ông Phạm Văn B, bà Lã Thị M nhằm hợp thức hóa chủ quyền nhà đứng tên mình. Sau đó ủy quyền lại cho con trai là Lã Công T hợp đồng công chứng mua bán với người khác. Từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa các bên...*”.

Như vậy, có căn cứ xác định giấy sang nhượng nhà đất lập ngày 29/4/1994 do ông Lã Công T1 dùng để đi kê khai cấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là do ông Lã Công T1 viết và ký tên; ông Phạm Văn B không có viết họ tên Phạm Văn B và ký tên trên giấy sang nhượng nhà và đất; bà Lã Thị M cũng không có viết tên Lã Thị M trên giấy sang nhượng nhà đất do ông Lã Công T1 lập ngày 29/6/1994. Đồng thời ông Lã Công T1 và ông Lã Công T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc giao trả cho bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B 70 chỉ vàng để nhận sang nhượng căn nhà số 24M.

Vì vậy việc ông Lã Công T1 kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng nhà - đất tại số 24M là không đúng quy định tại Điều 46 Luật đất đai năm 2003. Do đó, UBND Quận 12 căn cứ vào việc kê khai của ông Lã Công T1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 669/2008.UB.GCN ngày 18/3/2008 cho ông Lã Công T1 đối với căn nhà và đất tại địa chỉ 24M, NAT, Khu phố 1, phường TMT, Quận 12, là không đúng quy định tại Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lã Công T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả giám định trong một vụ án khác để xem xét giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Tuy nhiên xét việc Án sơ thẩm thu thập chứng cứ “ Kết quả giám định” là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại cấp sơ thẩm bị đơn có yêu cầu giám định lại chữ ký của bà Lã Thị M. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền

của bà Lã Thị M có văn bản ngày 27/02/2020 về việc không cung cấp được mẫu chữ ký của bà Lã Thị M trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm ngày 29/6/1994 để tiến hành giám định theo quyết định của Tòa án sơ thẩm (Bút lục số 285) đồng thời nguyên đơn bà Phạm Hồng M, bị đơn ông Lã Công T cũng không cung cấp được mẫu chữ ký của bà Lã Thị M trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm ngày 29/6/1994 để tiếp tục giám định theo quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án sơ thẩm (Bút lục số 492). Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng không cung cấp được mẫu chữ ký của bà Lã Thị M trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm ngày 29/6/1994 để làm mẫu so sánh giám định. Vì vậy không chấp nhận đề nghị của người đại diện hợp pháp của bị đơn về yêu cầu giám định lại chữ ký của bà Lã Thị M trên Giấy sang nhượng bán nhà - đất đất lập ngày 29/6/1994.

[3.3] Xét việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0.2988 cho ông Lã Công T1 (là đại diện của những người thừa kế gồm: Bà Lã Kim Y, ông Lã Công T, bà Lã Thị Kim N) căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 678 tờ bản đồ số 3, địa chỉ 24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà Lã Thị M, ông Phạm Văn B khai: Năm 2009 ông Lã Công T1 về Bạc Liêu sinh sống nên có giao nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lã Thị Kim L quản lý (vợ ông Lê Thành N). Ông Nam cũng có lời khai sau khi bà Lã Thị Kim L chết, đến năm 2014 bà Lã Thị M về Việt nam, ông Lê Thành N giao lại cho bà Lã Thị M giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 vào ngày 18/3/2008;

Người làm chứng ông Phạm Đức P khai có chứng kiến việc ông Lê Thành N giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Lã Thị M vào ngày 15/5/2014 có sự chứng kiến của ông Lã Công T1, ông Lã Công T. Sau đó bà Lã Thị M giao lại cho ông Lê Thành N cất giữ.

Thực tế ông Lê Thành N đang giữ Giấy chứng nhận do UBND Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 ngày 18/3/2008 từ năm 2009, sau đó ông Lê Thành N cho thuê căn nhà số 24M cho đến nay.

Tuy nhiên, ngày 02/06/2014 ông Lã Công T làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 vào ngày 18/3/2008 (Bút lục 414); đồng thời tại đơn xin đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (Bút lục số 420 - 421) ông Lã Công T khai năm 2014 ông Lã Công T1 bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/5/2015 UBND Quận 12 ban hành Quyết định số 1063/QĐ-UBND về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 669/2008 do UBND Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 vào ngày 18/3/2008 do UBND Quận 12 cấp ngày 18/3/2008 đứng tên ông Lã Công T1 (là đồng sở hữu và đại diện cho các thừa kế của Nguyễn Thị Kim A) nhà – đất thuộc phường TMT, Quận 12.

Cùng Ngày 29/5/2015 UBND Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0.2988 cho ông Lã Công T1 (là đại diện của những người thừa kế gồm: Bà Lã Kim Y, ông Lã Công T, bà Lã Thị Kim N) căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 678 tờ bản đồ số 3, địa chỉ

24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là chưa đúng quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013 và Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Do việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0.2988 cho ông Lã Công T1 tại số 24M là không đúng pháp luật nên ông Lã Công T1 và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A lập Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 11 và ngày 14 tháng 9 năm 2015 tại Phòng Công chứng Nhà Rộng đồng ý tặng cho ông Lã Công T được hưởng toàn bộ phần di sản được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 678 tờ bản đồ số 3, địa chỉ 24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lã Công T1 hợp đồng tặng cho ông Lã Công T một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 3) ngày 11 và ngày 14 tháng 9 năm 2015 là không có căn cứ, nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Vì vậy, ngày 16/9/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 12 đã xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH0.2988 là chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Xét thấy tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*.

Do ông Lã Công T không phải là chủ sở hữu tài sản nhà và đất tại địa chỉ 24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất 678, tờ bản đồ số 3) nhưng ông Lã Công T lập hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T đối với thửa 678 tờ bản đồ số 3 và nhà ở địa chỉ 24M khu phố 1 thuộc phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 22/9/2015 tại Văn phòng Công chứng NR là không đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Mặt khác, bị đơn ông Lã Công T nại ra rằng khi ông Lã Công T chuyển nhượng nhà đất cho bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T không có tranh chấp cho đến khi ông Lã Công T yêu cầu ông Lê Thành N giao nhà cho bà Phạm Hồng M nhưng ông Lê Thành N không đồng ý thì mới phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai 27/01/2016 của Công an Phường 1, thành phố BL (Bút lục 388) ông Lã Công T đã khai: *“.....ngày 22/9/2015 tôi chuyển nhượng toàn bộ căn nhà cho ông Nguyễn Duy T, tôi và ông Nguyễn Duy T giao tiền tại Ngân hàng, ngay sau khi nhận tiền tôi về Bạc Liêu sinh sống đến nay. Riêng căn nhà do ba tôi*

(ông Lã Công T1) và bà Lã Thị M đang tranh chấp nên tôi không giao nhà cho ông Nguyễn Duy T được, khi chuyển nhượng nhà tôi không có nói nhà đang tranh chấp nên ông Nguyễn Duy T không biết...căn nhà 24M tôi chỉ biết do ba tôi quản lý và sinh sống còn từ đâu mà có thì tôi không biết”. Bản tự khai ngày 13/4/2016 tại Tòa án nhân dân Quận 12, ông Lã Công T khai: “Từ năm 2009 cha tôi về Bạc Liêu nên có nhờ ông Lê Thành N là chồng của cô ruột tôi trông coi hộ, ông Lê Thành N tự ý cho người khác thuê nhà (tôi không biết tên người này) nên khi tôi chuyển nhượng xong thì không giao được nhà cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T vì hiện nay người thuê nhà vẫn đang chiếm dụng không chịu bàn giao nhà...” (Bút lục số 76).

Tại biên bản hòa giải ngày 09/3/2016 của Ủy ban nhân dân phường TMT bà Phạm Hồng M có ý kiến: “căn cứ hợp đồng mua bán lập ngày 22/9/2015, bà Phạm Hồng M đã thực hiện việc đăng ký sang tên và đã trả đủ tiền cho ông Lã Công T, nhưng nhiều lần bà Phạm Hồng M yêu cầu ông Lã Công T bàn giao nhà nhưng ông Lã Công T trốn và không thực hiện việc giao nhà nên bà Phạm Hồng M có đơn đề nghị phường hòa giải theo quy định của pháp luật ...” (Bút lục 51-52) và tại bản tự khai của bà Phạm Hồng M ngày 07/4/2016 tại Tòa án nhân dân Quận 12 (Bút lục số 75) có nội dung: “...Không biết vì lý do gì mà khi vợ chồng chúng tôi đến nhận bàn giao nhà thì ông Lã Công T cố tình lẩn tránh và không chịu bàn giao nhà cho chúng tôi..”. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công N, ông Nguyễn Công T có lời khai :“Ông Nghị thuê căn nhà 24M từ năm 2014 để kinh doanh bán giày dép, người cho thuê là ông Lê Thành N, trong quá trình thuê nhà để kinh doanh không có ai đến để hỏi mua nhà. Đến tháng 12 năm 2015 ông Ngô Thế V đến yêu cầu lấy lại nhà, nhưng do ông Lê Thành N là người cho ông Nguyễn Công N thuê và hàng tháng ông Nguyễn Công N có đóng tiền đầy đủ, ông Lê Thành N cũng không có thông báo về việc lấy lại nhà ông chỉ biết ông Lê Thành N là người quản lý căn nhà và cho thuê nhà nên hai ông không đồng ý”(Bút lục số 245).

Vì vậy xét lời nại ra của ông Lã Công T cho rằng việc ông Lã Công T chuyển nhượng nhà cho bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T là hợp pháp, ngay tình, khi chuyển nhượng không có phát sinh tranh chấp là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ 24M, NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy:

Các đương sự đều thừa nhận căn nhà tại địa chỉ 24M, NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được cha mẹ bà Lã Thị M cho.

Theo bà Lã Thị M khai trước khi đi xuất cảnh, bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B có viết cho bà Lã Thị M1 tờ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất (không mua bán) ngày 29/6/1994, có nội dung: “Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B cùng các con, chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho bà Lã Thị M1 được quyền sử dụng đất và nhà để ở và buôn bán, không được bán, trường hợp chuyển nhượng cho người khác thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình”. Đồng thời, bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B cũng viết cho ông Lã Công T1 tờ Giấy chuyển

nhượng quyền sử dụng nhà và đất (không mua bán) ngày 29/6/1994 có nội dung: “Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B cùng các con, chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho ông Lã Công T1 được quyền sử dụng nhà và đất để ở và buôn bán, không được bán, trường hợp chuyển nhượng cho người khác thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình”.

Tại Vi bằng (Bút lục 62-68) do Văn phòng Thừa Phát Lại đã lập ngày 07/11/2015 ghi nhận ý kiến của các anh chị em trong gia đình tại biên bản họp gia đình cùng ngày 07/11/2015 có nội dung: Bà Lã Thị M1 có ý kiến: “Đúng là trong cuộc họp gia đình trước khi bà Lã Thị M xuất cảnh có viết giấy giao lại phần nhà đất tại số 24M, khu phố 1, phường Trung Mỹ tây, quận 12 cho ông Lã Công T1 và tôi ở, tuy nhiên việc ông Lã Công T1 kê khai nhà đất và nộp các giấy tờ có liên quan cho chính quyền địa phương là do ông Lã Công T1 tự làm, tôi không được ông Lã Công T1 cho biết, ông Lã Công T1 cũng không có ghi tên tôi trong giấy kê khai. Tôi xác định căn nhà này là của chị Lã Thị M giao lại cho tôi và ông Lã Công T1 để chị Lã Thị M và các anh chị em giải quyết”; Ông Lã Văn T có ý kiến: “Cả gia đình anh chị em chúng tôi đều biết việc bà Lã Thị M viết giấy chuyển quyền sử dụng đất và nhà để giao lại căn nhà, đất (nay có địa chỉ là 24M, khu phố 1, phường Trung Mỹ Tây, quận 12) cho ông Lã Công T1 và bà Phạm Hồng M để ở chứ không mua bán căn nhà. Việc viết giấy tay được thực hiện ngày trong cuộc họp gia đình trước khi bà Lã Thị M xuất cảnh và tất cả anh chị em hôm nay (tham dự lập vi bằng) đều có mặt tham dự cuộc họp gia đình ngày hôm đó. Còn việc ông Lã Công T1, bà Nguyễn Thị Kim A lập giấy bán ghi bà Lã Thị M bán phần này cho vợ chồng ông với giá 07 cây vàng là hoàn toàn do ông Lã Công T1 tự bịa đặt, ngụy tạo”; Ông Lê Thành N chồng bà Lã Thị Kim L (bà Lã Thị Kim L chết năm 2010) nói: “Từ năm 2010 tôi là người đại diện quản lý và cho thuê phần nhà đất tại số 24M, tiền cho thuê hàng tháng do thu và chia cho một số anh chị em trong gia đình để có nguồn thu nhập sinh sống, trong đó có ông Lã Công T1 cũng nhận đều đặn mỗi tháng 3.500.000 đồng. Tuy nhiên đến tháng 5 năm 2015 ông Lã Công T1 tự làm tờ có mất và tự đi xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở để sau đó ông Lã Công T1 bán cho người khác vào tháng 9/2015 mà không anh chị em nào được biết, việc ông Lã Công T1 tự ý bán nhà là lừa dối anh chị em, vì vậy các anh chị em có mặt hôm nay sẽ đưa việc này ra cơ quan pháp luật giải quyết”; Những anh chị em còn lại là bà Đỗ Thị L, ông Lã Đức Q, bà Lã Thị L, ông Lã Đức M, bà Lã Thị T lần lượt nói rằng: “Chúng tôi hoàn toàn đồng ý với những gì mà bà Lã Thị M, bà Lã Thị M1, ông Lã Văn T và ông Lê Thành N đã nói như trên...”.

Tại khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013: “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”;

Khoản 2 Điều 7 Luật nhà ở năm 2014 quy định: “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam” và khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014 cũng quy định Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở: “Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật”.

Đôi chiếu với quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được quyền sở hữu căn nhà và đất tại địa chỉ số 24M, NAT, khu phố 1, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Hồng M yêu cầu ông Lã Công T bồi thường thiệt hại cho bà trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T lập ngày 22/9/2015 vô hiệu. Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm bà Phạm Hồng M và ông Lê Hồng D (ông Lê Hồng D là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy T) không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Do yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Phạm Hồng M mới phát sinh tại cấp phúc thẩm chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Do đó, nếu có tranh chấp, bà Phạm Hồng M có quyền khởi kiện ông Lã Công T bằng một vụ án khác đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Hồng M, ông Lã Công T và ông Nguyễn Duy T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do bản án sơ thẩm không quyết định phân trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T, ông Lã Công T kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số: 669/2008 ngày 18/3/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 (là đồng sở hữu và đại diện các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A); về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T do bà Phạm Hồng M làm đại diện.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lã Công T do ông Nguyễn Ngọc L làm đại diện.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 854/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 245 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 128 và Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 7, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hồng M về việc yêu cầu ông Lã Công T, ông Lê Thành N và những người đang cư trú trong nhà phải giao cho bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T căn nhà số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. 2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B:

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 0012129 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1, ông Lã Công T, bà Lã Kim Y và bà Lã Thị Kim N vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 0012131 ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T1 với ông Lã Công T vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số công chứng 0012567 ngày 22/9/2015 lập tại Văn phòng công chứng NR giữa ông Lã Công T với bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02988 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1, hủy xác nhận cập nhật sang tên ông Lã Công T ngày 16/9/2015 và hủy xác nhận cập nhật sang tên bà Phạm Hồng M và ông Nguyễn Duy T ngày 28/9/2015 trên Giấy chứng nhận.

2.3 Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B được quyền sở hữu căn nhà và đất tại số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lã Thị M và ông Phạm Văn B có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 24M NAT, phường TMT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Hồng M, ông Nguyễn Duy T, ông Lã Công T mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002664, 0002565 ngày 18/7/2022 và biên lai số 0002706 ngày 22/7/2002 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 669/2008 ngày 18/3/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lã Công T1 (là đồng sở hữu và đại diện các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim A); về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án dân sự không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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