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: 537/2024/DS-PT
Ngày: 16-7-2024
V/v tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản 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: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phạm Văn Công

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, 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 435/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022, về việc "Tranh chấp tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2022/DS-ST ngày 21/3/2022 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 2021/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị P, sinh năm 1958; Địa chỉ: B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị P: Ông Nguyễn Thế T, là Luật sư của Công ty L3 Luật, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Cụ Trần Thị B, sinh năm 1937 (đã chết)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B:

1. Bà Võ Thị V, sinh năm 1969

2. Ông Võ Văn P1, sinh năm 1978

3. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: I Lô S, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

4. Ông Võ Ngọc H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

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

1. Bà Võ Thị V, sinh năm 1969

2. Ông Võ Văn P1, sinh năm 1978

3. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: I Lô S, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

4. Bà Lữ Thị Thanh H1

5. Ông Võ Ngọc Q

6. Ông Võ Thành T2

7. Ông Võ Ngọc H, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (cùng vắng mặt).

8. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: 7 phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Bà Võ Thị H2, sinh năm 1961; Địa chỉ: 2 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

10. Bà Võ Thị M, sinh năm 1954 (chết năm 2019).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

10.1 Ông Huỳnh Thanh M1, sinh năm 1952

10.2 Bà Huỳnh Thị Xuân Đ1, sinh năm 1978

10.3 Bà Huỳnh Minh X, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: A Đại lộ B, Tổ C, Khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (cùng vắng mặt).

10.4 Bà Huỳnh Ngọc H3, sinh năm 1985; Địa chỉ: A Đại lộ B, Khu D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông M1, bà Đ1, bà X, bà H3: Bà Võ Thị P (có căn cước nêu trên, có mặt).

11. Ông Võ Văn H4, sinh năm 1966 (chết năm 1995).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H4:

11.1 Bà Dương Kim D, sinh năm 1971

11.2 Ông Võ Hoàng H5, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: E Cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

(cùng vắng mặt).

12. Bà Võ Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ: H D, S, GA C, USA (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà H2, bà M, ông H5, bà D, bà L: Bà Võ Thị P (có căn cước nêu trên, có mặt).

13. Ông Võ Đình L1, sinh năm 1967

14. Bà Nguyễn Như N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: I Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông L1: Bà Nguyễn Thị Nguyệt T3, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ C, Khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

15. Bà Đặng Thị Q1; Địa chỉ: C N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

16. Bà Nguyễn Như T4

17. Ông Trần Đức H6

18. Ông Nguyễn Hoàng M2

19. Ông Phạm Văn C

20. Bà Phạm Thị Khánh L2

21. Ông Đường Chí V1

22. Bà Trịnh Thị Mộng H7

23. Bà Trần Thị M3

Cùng địa chỉ: A D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 là người đại diện hợp pháp của ông Võ Đình L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Võ Thị P có ý kiến trình bày:

Cụ Võ Văn C1 (chết năm 2005) có 02 đời vợ.

Đời thứ nhất với cụ Lại Thị T5 (chết năm 1966) có 06 con chung là các ông bà Võ Thị P, Võ Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị L, Võ Văn H4 và Võ Văn Đ.

Đời thứ hai với cụ Trần Thị B và có 03 người con chung là các ông bà Võ Thị V, Võ Văn T1 và Võ Văn P1. Cụ B còn có 01 người con riêng là ông Võ Ngọc H.

Căn nhà 64/11/12 Khu phố D, phường A, huyện B (nay là A D, Khu phố D, phường A, quận B) có diện tích khuôn viên 290m^2, gồm 02 phần:

- Phần diện tích nhà đất phía trước 128m^2 do cụ C1 mua đất năm 1966 của ông Tăng Văn M4, được Tỉnh trưởng Gia Định cấp Giấy phép xây dựng ngày 04/02/1967 với diện tích 64m^2 vật liệu nhẹ trên khuôn viên 128m^2. Ngày 03/8/1999, cụ C1 kê khai 128m2 đất phía trước do cụ và cụ T5 mua tháng 02/1966. Hiện nay diện tích trên chỉ còn 114,55m^2 theo Bản vẽ lập ngày 20/8/2017 của Công ty TNHH Đ2 (được duyệt nội nghiệp ngày 10/10/2017). Phần nhà đất này phía bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng. Nay bà P yêu cầu được hưởng thừa kế phần nhà đất này theo di chúc của cụ Võ Văn C1 lập ngày 15/10/1988. Bà P đồng ý trả lại cho bị đơn phần chi phí sửa chữa căn nhà. Phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì đối với số tiền có được từ việc bị đơn cho thuê căn nhà trên trong quá trình sử dụng căn nhà.

- Phần diện tích nhà đất phía sau 162m^2 do cụ C1 và Cụ B1 mua lại năm 1983 và xây dựng trên diện tích 12 x 13,5m^2 do Cụ B1 đứng tên trong giấy phép xây dựng (hợp thức hóa xây cất) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 03/02/1989. Phần này bà P không tranh chấp.

Từ đó, bà P yêu cầu T6 tuyên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị B là ông Võ Ngọc H, bà Võ Thị V, ông Võ Văn T1, ông Võ Văn P1 giao trả lại bà Võ Thị P phần nhà đất 114,55m^2 (trước đây là 128m^2); Hủy bỏ hợp đồng mua bán lập ngày 11/3/2002 giữa ông Võ Đình L1 và cụ Trần Thị B (Cụ B đã chuyển nhượng cho ông L1 trước ngày có Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 41/TL ngày 28/3/2002 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh); Buộc ông Võ Đình L1 phải trả lại cho bà Võ Thị P phần nhà đất ông L1 đang ở (nằm trong tổng diện tích 114,55m^2 nói trên).

Bà P trình bày thêm:

- Tại Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao cho rằng phần diện tích 128m^2 là tài sản chung của cụ C1 và cụ B theo Luật Hôn nhân Gia đình năm 1959 thì bà P không đồng ý do Luật này chỉ áp dụng ở miền B Việt Nam mà không áp dụng ở miền N, do đất nước có chiến tranh. Hôn nhân giữa cụ B và cụ C1 không áp dụng Luật Hôn nhân Gia đình năm 1959.

- Về giấy mua bán viết tay giữa cụ Trần Thị B và ông Nguyễn Văn Ú như phía cụ B xuất trình không có giá trị về mặt pháp lý. Phần phía trước 128m^2 và phần phía sau 162m^2 thì theo ý chí của cụ C1 lúc còn sống là hai phần tách biệt, tại các văn bản kê khai thì đều kê khai riêng, thậm chí cụ C1 cũng đã từng lập hồ sơ hợp thức hóa đối với phần 128m^2 nhưng bị phía cụ B ngăn chặn. Ngày 18/4/2002, cụ C1 có đơn tranh chấp với cụ B liên quan đến phần nhà đất 128m^2 tại Ủy ban nhân dân phường, vụ việc này hòa giải không thành. Phần nhà đất này cũng chưa từng được giải quyết trong vụ án ly hôn năm 2002 giữa cụ C1 và cụ B nên không thể xem đây là tài sản đã được tòa án giải quyết.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Đình L1 (là người mua nhà của bà B) về việc công nhận một phần căn nhà có diện tích 49,3m^2 tọa lạc tại A D, Khu

phố D, phường A, quận B cho ông thì nguyên đơn không đồng ý. Giao dịch ngày 11/3/2002 giữa cụ B và ông L1 là không hợp pháp, phần diện tích nói trên là tài sản riêng của cụ C1, cụ B không có quyền bán. Việc mua bán này được diễn ra trước thời điểm Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có quyết định số 41/TL ngày 28/3/2002 về việc công nhận thuận tình ly hôn giữa cụ Trần Thị B và cụ Võ Văn C1.

Bị đơn là cụ Trần Thị B (đã chết năm 2020) trước đây đã có ý kiến trình bày:

Cụ B và cụ C1 chung sống với nhau từ năm 1968, có đăng ký kết hôn. Phần diện tích nhà, đất 128m^2 (là phần đất đang tranh chấp) nằm trong khuôn viên 290m^2 tọa lạc tại số F Khu phố D, phường A (nay là A D, phường A, quận B) là tài sản chung của cụ B và cụ C1 mua năm 1983 của cụ Nguyễn Văn Ú, có viết giấy tay không có chứng thực của chính quyền địa phương.

Năm 2002, cụ B và cụ C1 ly hôn theo Quyết định số 41/TL ngày 28/3/2002 về việc công nhận thuận tình ly hôn của tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, theo đó, cụ C1 đã giao cho cụ B sở hữu căn nhà I Lô s, Khu C, phường A, huyện B và căn nhà số F Khu phố D, phường A, huyện B (nay là A D, phường A, quận B), trong đó có phần diện tích 128m^2 đang tranh chấp.

Phần nhà đất này cụ B đã bán cho ông Võ Đình L1 khoảng 49,3m^2 vào năm 2002 với giá 70 lượng vàng SJC, có làm giấy tay, chưa sang tên được do có tranh chấp.

Cụ B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn P1, ông Võ Văn T1, ông Võ Ngọc H, bà Võ Thị V có ý kiến thống nhất với ý kiến của bị đơn cụ B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình L1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 trình bày ý kiến:

Ngày 11/03/2002, ông L1 đã mua của cụ Trần Thị B một phần căn nhà phía trước số F Khu phố D (nay là A đường D), Thị trấn A, với diện tích sử dụng là 49,3m^2 lọt lòng ngang 3m55, dài 14m5 với giá 69 cây vàng SJC. Theo bản vẽ hiện trạng đã được duyệt ngày 10/10/2017 thì căn nhà ông L1 mua thuộc trọn thửa 93, phường A, Quận B. Ông L1 đã giao cho Cụ B1 59 lượng vàng SJC, còn 10 lượng SJC hai bên thỏa thuận sau khi hợp thức hóa xong thì ông L1 sẽ giao đủ. Cụ B1 còn xác nhận trên Giấy bán nhà là:*"kể từ ngày 11/03/2002, căn nhà trên thuộc quyền của ông L1 làm chủ".* Ông L1 đã nhận bàn giao phần căn nhà này và quản lý sử dụng từ ngày 11/03/2002 cho đến nay. Đây là căn nhà riêng biệt, kết cấu nhà nền xi măng mái tôn có tường chung với căn nhà còn lại của cụ B1.

Vào thời điểm mua bán, phía cụ B1 chỉ đưa bản kê khai 1999 cho phía ông L1 xem, do căn nhà này chưa có giấy tờ, nên phía ông L1 và cụ B1 chỉ làm giấy tờ mua bán tay do hai bên ký, thời điểm mua bán căn nhà không tranh chấp.

Nay, ông L1 yêu cầu Tòa án công nhận cho ông L1 phần diện tích 49,3m^2

theo giấy mua bán ngày 11/3/2002 giữa cụ Trần Thị B và ông Võ Đình L1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông L1 có ý kiến như sau:

Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa cụ C1 và cụ B ngày 28/03/2002 không hề đề cập việc giao cho cụ B một phần căn nhà số F Khu phố D, thị trấn A, huyện B mà chỉ nêu "bên cụ Trần Thị B được quyền sở hữu 02 căn nhà như đã nêu trên do cụ B đứng tên sở hữu", do đó, mặc nhiên xác định là toàn bộ căn nhà.

Mặt khác, vào thời điểm tranh chấp vụ án ly hôn năm 2002, toàn bộ căn nhà A D chưa có giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhưng có hai giấy tờ hợp lệ đó là Giấy phép xây cất cấp cho cụ C1 trước năm 1975 và giấy phép xây dựng cấp cho cụ B sau năm 1975. Theo bản kê khai nhà đất năm 1999, người kê khai nhà đất là vợ chồng cụ C1 và cụ B. Theo Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi năm 1998, Điều 2 Quyết định 38/2000/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì hai cụ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất. Giấy phép xây cất của cụ C1 năm 1967 chỉ thể hiện phần diện tích xây cất là 64m^2 bằng vật liệu nhẹ, không thể hiện phần diện tích đất ở trên giấy tờ này, mặt khác, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn A ngày 25/6/2001 trên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của cụ C1 đối với phần căn nhà phía trước thì tài sản trên đất do cụ C1 và cụ B xây dựng, sữa chữa. Theo Văn bản ngày 20/04/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh, thì trước năm 1975 đất do người khác đứng bộ, theo Tài liệu 299/TTg, Tài liệu 02/CT-UB thì cụ C1 và cụ B không ai đăng ký nhưng theo Tài liệu năm 2005 thì do cụ B đăng ký. Cụ C1 và cụ B đủ điều kiện được công nhận quyền sở hữu, sử dụng, kể cả phần đất do cụ C1 tạo lập trước hôn nhân với cụ B.

Mặc dù phần căn nhà phía trước do cụ C1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với cụ T5, tuy nhiên, khi cụ T5 mất, cụ C1 sẽ là người thừa kế phần di sản của cụ T5 - đây là tài sản riêng của cụ C1 trước khi kết hôn với cụ B, nhưng khi cụ C1 kết hôn với cụ B thì tài sản này sẽ trở thành tài sản chung của cụ C1 và cụ B (*V2 và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*). Vì vậy, xác định nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của cụ C1 và cụ B là phù hợp với pháp luật.

Từ đó, khẳng định di chúc không còn hiệu lực vì di sản mà cụ C1 để lại cho bà P không còn do cụ đã định đoạt khi còn sống. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà P vì không đủ cơ sở pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H2, bà Võ Thị L, ông Võ Văn Đ, bà Dương Kim D, ông Võ Hoàng H5, ông Huỳnh Thanh M1, bà Huỳnh Thị Xuân Đ1, bà Huỳnh Minh X, bà Huỳnh Ngọc H3 trình bày có người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị P: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Q1 (là người thuê nhà của bà B) trình bày: Hiện nay, hợp đồng cho thuê một phần căn nhà A D, Khu phố D, phường A, quận B (diện tích khoảng 61 m^2). Trước đây, bà Q1 cho

nhiều người khác thuê lại, nhưng trước khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, các con Cụ B đã đòi lại nhà, hiện nay không còn ai khác thuê ở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Thế T có các ý kiến tranh luận đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Đình L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2022/DS-ST ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011);

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị định 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 70/CP của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Võ Thị P.

- Xác định di sản thừa kế của cụ Võ Văn C1 (chết năm 2005) để lại là phần nhà đất có diện tích 114,55m^2 thuộc phần phía trước căn nhà số F Khu phố D, phường A, huyện B (nay là A D, phường A, quận B) được xác định theo Bản vẽ lập ngày 20/8/2017 của Công ty TNHH Đ2 (được duyệt nội nghiệp ngày 10/10/2017).

- Bà Võ Thị P được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của cụ C1 theo Di chúc lập ngày 15/10/1998.

- Bà Võ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn khoản tiền xây dựng là 358.606.907 (ba trăm năm mươi tám triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn chín trăm lẻ bảy) đồng.

- Bà Võ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền công sức quản lý tôn tạo nhà đất là 359.433.333 (ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

- Buộc bị đơn cụ Trần Thị B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Võ Ngọc H, bà Võ Thị V, ông Võ Văn T1, ông Võ Văn P1, ông Võ Đình L1 và những người đang cư trú thực tế tại căn nhà A D phải giao trả nguyên hiện trạng phần nhà đất có diện tích 114,55m^2 tọa lạc tại A D, phường A, quận B cho bà Võ Thị P.

Việc giao trả nhà và thanh toán tiền được thực hiện cùng lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị P chưa trả

đủ số tiền như đã nêu trên thì bà P còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Đình L1 về việc công nhận phần diện tích 49,3m^2 theo giấy mua bán ngày 11/3/2002 giữa cụ Trần Thị B và ông Võ Đình L1 cho ông Võ Đình L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 11/3/2002 giữa cụ Trần Thị B và ông Võ Đình L1 vô hiệu. Tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán nói trên bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu của đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2022, bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 là người đại diện hợp pháp của ông Võ Đình L1 - là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Võ Thị P là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Ông Võ Đình L1 và bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà Nguyễn Như N có cùng ý kiến với ông L1. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt T3:

Tại Tờ kê khai nhà đất ngày 03/8/1999 được UBND phường xác nhận ngày 15/5/2000, cụ C1 có ghi tên vợ là cụ B và kê khai toàn bộ nhà số A D có diện tích 290m^2.

Cụ B lúc còn sống xác định toàn bộ căn nhà số A D đã được chia khi li hôn với cụ C1. Cụ thể Quyết định công nhận thuận ly số 41/TL ngày 28/3/2002 ghi: Tài sản chung là nhà số G khu phố D, thị trấn A (tức số cũ của căn nhà 15 D).

Tại Quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân tối cao đã nhận định diện tích 128m^2 phía trước là tài sản chung của cụ C1 và cụ B.

Ngày 11/3/2002 (trước ngày thuận tình ly hôn) cụ B đã bán một phần trong 128m^2 có căn nhà cấp 4 cho ông Võ Đình L1 với giá 69 lượng vàng, ông L1 đã thanh toán 59 lượng và nhận nhà ở từ đó đến nay. Khi cụ B bán nhà thì cụ C1 không có ý kiến phản đối.

Việc mua bán diễn ra trước ngày 01/7/2004, ông L1 là người thứ 3 ngay

tình, đã thanh toán hơn 2/3 số vàng theo hợp đồng, đã nhận tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, công nhận hợp đồng mua bán nhà đã lập giữa cụ B và ông L1. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp sơ thẩm, ông L1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và Toà án cấp sơ thẩm cũng không giải thích cho ông L1 về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Bà Võ Thị P và Luật sư Nguyễn Thế T trình bày:

Giấy phép xây cất số 43/67 ngày 04/02/1967 thể hiện cụ C1 xin xây dựng căn nhà có diện tích 64m^2 trên diện tích đất 128m^2.

Tờ đăng ký nhà đất ngày 03/8/1999, có xác nhận của UBND phường ngày 15/5/2000, ghi người kê khai là cụ C1, ở mục số 3 có ghi tên vợ là cụ B. Tại mục số 4 ghi toàn bộ khuôn viên là 290m^2, diện tích sử dụng riêng phía trước (tức của riêng cụ C1) là 128m^2, diện tích sử dụng chung phía sau (tức của cụ C1 và cụ B) là 162m^2. Tại mục số 7 quá trình tạo lập ghi rõ: Phần 1 phía trước 128m^2 tạo lập năm 1966, sang nhượng, có giấy phép xây dựng; phần 2 phía sau 162m^2 tôi và vợ là bà B mua lại của ông Ú cái ao 162m^2.

Đơn xin cấp sở hữu nhà ở ngày 25/6/2001 do cụ C1 đứng tên xin hợp thức hoá phần nhà phía trước 128m^2, có xác nhận của UBND phường, cụ C1 khai phần đất này của cụ C1 và cụ T5.

Công văn số 158 ngày 02/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh về việc giải thích bản án ghi rõ: chỉ giải quyết 162m^2 phía sau, không đề cập đến 128m^2 ở phía trước.

Các biên bản ghi lời khai của cụ C1 ngày 05/4/2001, Biên bản hoà giải đoàn tụ không thành ngày 13/9/2001, Biên bản thuận ly ngày 12/3/2002 cụ C1 và cụ B chỉ tranh chấp với nhau 162m^2 phía sau.

Giấy cam kết thế chấp bất động sản do Phòng C2 chứng nhận số 50262 ngày 26/11/1996 thể hiện cụ C1 và cụ B chỉ thế chấp 162m^2 phía sau.

Bản vẽ lập ngày 03/02/1989 thể hiện đất có 02 phần, phía trước là riêng và phía sau là chung.

Bản án số 1522 ngày 14/7/2000 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định diện tích 128m^2 phía trước là tài sản của cụ C1 và cụ T5.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời xem xét lại tư cách kháng cáo của bà T3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Võ Đình L1 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà,

các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo của ông L1:

Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 41/TL ngày 28/3/2002 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (bút lục D) thể hiện: Cụ B và cụ C1 thống nhất trị giá 02 căn nhà: 01 căn nhà số I lô S, khu C, thị trấn A, huyện B 50 lượng vàng SJC và 01 căn nhà số cũ 75/9, số mới là 64/11/12, KP4, thị trấn A, huyện B 80 lượng vàng SJC. Tổng cộng 02 căn nhà là 130 lượng vàng SJC được khấu trừ 50 lượng vàng SJC để trả nợ, còn lại 80 lượng vàng SJC hai bên thỏa thuận phân chia như sau: Bên bà cụ Bảy được quyền sở hữu 02 căn nhà như đã nêu trên do bà B đứng tên sở hữu...," (BL 469). Như vậy, có căn cứ xác định cụ B được sở hữu, sử dụng toàn bộ căn nhà, đất tranh chấp trên.

Tại Điều 15 Luật HNGĐ năm 1959 quy định "Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới" và tại Điều 16 Luật HNGĐ năm 1959 cũng quy định "Vợ và chồng đều có quyền thừa kế tài sản của nhau". Mặc dù phần căn nhà phía trước do cụ C1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với cụ T5. Tuy nhiên, khi cụ T5 mất, cụ C1 sẽ là người thừa kế phần di sản của cụ T5.

Vì vậy, có căn cứ để xác định nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của cụ C1 và cụ B nên căn nhà số F, KP4, thị trấn A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số nhà A D) tại thời điểm tranh chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của hai cụ C1 và cụ B. Do đó, việc các cụ thỏa thuận giao cho cụ B sở hữu căn nhà, đất nêu trên là phù hợp. Do đó, có căn cứ để khẳng định "Tờ di chúc" lập ngày 15/10/1998 không còn hiệu lực vì di sản mà cụ C1 để lại cho bà P không còn.

Ngày 11/3/2002, ông L1 mua của cụ B một phần căn nhà phía trước số 64/11/12, khu phố D, thị trấn A, có diện tích sử dụng là 49,3m^2, lọt lòng ngang 3m55 dài 14m5 với giá 69 cây vàng SJC (hiện tại số nhà trên được chuyển thành số A D, phường A). Ông L1 đã thanh toán cho cụ B 59 lượng vàng SJC, còn 10 lượng vàng SJC hai bên thỏa thuận sau khi hợp thức hóa xong thì ông L1 sẽ giao đủ. Ông L1 đã nhận nhà và ở từ đó đến nay. Nội dung này được cụ B xác nhận. Khi mua bán thì cụ C1 còn sống nhưng không phản đối hay tranh chấp.

Việc mua bán nhà, đất giữa ông L1 với cụ B mặc dù vô hiệu về mặt hình thức nhưng phù hợp với Bộ luật dân sự năm 1995, đó là có sự tự nguyện giao kết hợp đồng, căn cứ theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 quy định.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm số 312/2022/DS-ST ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1, công nhận phần đất cho 49,3m^2 là của ông L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 là người đại diện hợp pháp của ông Võ Đình L1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P đề nghị xem xét lại tư cách kháng cáo của bà T3. Nhận thấy, hợp đồng uỷ quyền giữa ông L1 và bà T3 có nội dung ông L1 uỷ quyền cho bà T3 tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm cho đến giai đoạn thi hành án. Do đó, bà T3 là người có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà P khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Võ Văn C1 để lại theo di chúc. Ông L1 có yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở. Trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị L cư trú tại Mỹ. Do đó, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử và xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp "Tranh chấp tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất" là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà T3 là người đại diện hợp pháp của ông L1, nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc, quá trình tạo lập tài sản:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định: Cụ C1, cụ T5 và cụ B có tạo lập được tổng diện tích 290m^2 đất, trên đất có căn nhà mang số A D, phường A, quận B gồm hai phần: Phần nhà đất phía trước 128m^2 và phần nhà đất phía sau có diện tích 162m^2. Phần nhà đất phía trước hiện nay đang có tranh chấp.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng phần đất phía trước 128m^2 tọa lạc tại A D được xác định như sau:

- Theo Giấy phép xây cất số 43/67 ngày 04/02/1967 thể hiện chính quyền chế độ cũ cho phép cụ C1 xây cất một căn nhà bằng vật liệu nhẹ, diện tích 64m^2 tại ấp T, Liên gia 82/62, xã B, quận B (sau đổi tên là 64/11/12 và nay là 15 Dương Tự Q2).

- Theo Tờ đăng ký nhà, đất ngày 03/8/1999, cụ C1 kê khai 128m^2 đất phía trước do cụ C1 và cụ T5 mua tháng 02/1966, cụ C1 xin cấp quyền sử dụng riêng.

- Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/5/2001, cụ C1 đề nghị xin cấp giấy chứng nhận phần "nhà được phép xây cất của chế độ cũ năm 1967". Tuy nhiên yêu cầu này bị cụ B ngăn cản không cho hợp thức hóa với lý do cụ B xây dựng 162m^2, sửa chữa 64m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ B cho rằng đây là tài sản chung của cụ B và cụ C1. Cụ B có xuất trình giấy tay mua bán giữa cụ B và cụ Nguyễn Văn Ú ngày 14/8/1983, diện tích mua bán là 278m^2, cụ B cho rằng phần phía trước 128m^2 thuộc phần các cụ đã mua của cụ Ú. Cụ B cũng cho rằng theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 41/TL ngày 28/3/2002 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì phần đất 128m^2 đã được cụ C1 thỏa thuận giao cho cụ B sở hữu, việc này đã thi hành án xong. Xét những lời khai này của phía cụ B thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, việc mua bán phần đất 278m^2 giữa cụ B và cụ Ú vào ngày 14/8/1983 được lập bằng giấy tay, không có người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm mua bán là năm 1983 (theo giấy tay), trong khi đó, từ năm 1967 cụ C1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây cất căn nhà có diện tích 64m^2 trong phần đất này. Giấy mua bán ngày 14/8/1983 không kèm theo tài liệu xác định vị trí thửa đất. Do đó không có cơ sở xác định phần đất các bên mua bán (nếu có) bao gồm luôn phần diện tích 128m^2.

Thứ hai, theo toàn bộ hồ sơ vụ án ly hôn giữa cụ C1 và cụ B tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (bút lục từ 01 đến 91 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 41/TL ngày 28/3/2002) thì không có tài liệu nào thể hiện các bên có yêu cầu Tòa án phân chia phần nhà đất có diện tích 128m^2, là phần phía trước 15 Dương Tự Q2, cũng không có họa đồ hiện trạng. Tuy nhiên, theo đơn xin ly hôn ngày 05/03/2000 của cụ C1, Biên bản hòa giải ngày 14/12/2001, Biên bản thuận tình ly hôn ngày 12/02/2002, các bên đã thống nhất thỏa thuận phân chia phần diện tích đất 162m^2 có kích thước 12m x 13,5m (là phần phía sau). Thời điểm này, nhà đất 15 Dương Tự Q2 đã hình thành 02 phần riêng biệt 162m^2 và 128m^2 nằm ở phía sau và phía trước. Và Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 41/TL ngày 28/3/2002, theo đó, chỉ định đoạt phần diện tích 162m^2 nằm ở phía sau là phù hợp với nguyên tắc tự định đoạt của đương sự trong tố tụng dân sự, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và chưa có bất kỳ một bản án, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền giải quyết phần diện tích 128m^2 ở phía trước mà nay các bên đang tranh chấp.

Thứ ba, tại Bản án phúc thẩm số 331/DSPT ngày 21/7/1994 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp di sản thừa kế giữa bà Võ Thị L và ông Võ Văn H4 thì các đồng thừa kế của cụ C1 và cụ T5 đã khai: Cụ C1 chỉ có mua 01 căn nhà số E Cư xá P, Phường G, Quận F, ngoài căn nhà này, cụ C1 không có mua phần đất nào khác. Tuy nhiên, việc chỉ dựa vào lời khai này mà khẳng định rằng cụ C1, cụ T5 không còn tài sản nào khác là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần đất phía trước 128m^2 tọa lạc lại 15 Dương Tự Q2 được tạo lập từ năm 1966 là tài sản chung của cụ C1 và cụ T5 và cụ C1 chưa từng nhập vào khối tài sản chung với cụ B. Do đó, sau khi cụ T5 chết thì phần đất 128m^2 này là tài sản riêng của cụ C1.

[3.2] Cụ C1 mất năm 2005. Ngày 15/10/1998, cụ C1 có lập di chúc, theo

đó đã để lại toàn bộ phần diện tích 128m^2 cho bà Võ Thị P. Di chúc có sự làm chứng của bà Nguyễn Thị H8 và bà Lâm Mỹ U, việc làm chứng đã bảo đảm quy định tại Điều 657 Bộ luật Dân sự năm 1995. Xét thấy, việc lập di chúc của cụ C1 là phù hợp với các quy định tại Điều 655, Điều 656, Điều 659 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Tại di chúc này, cụ C1 định đoạt toàn bộ phần diện tích 128m^2 (diện tích thực tế chỉ còn lại 114,55m^2) cho bà P. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận di chúc của cụ C1 về việc để lại di sản cho bà P là có căn cứ.

[3.3] Về việc xử lý tiền xây dựng nhà, công sức đóng góp của cụ B:

Do cụ B là người quản lý sử dụng, xây dựng, sữa chữa, gìn giữ di sản và tại phiên tòa sơ thẩm, bà P đồng ý trả lại cho cụ B 358.606.907 đồng giá trị phần xây dựng và 359.433.333 đồng tương đương một suất thừa kế (các đồng thừa kế của cụ C1 gồm có 09 người: bà P, bà M, bà H2, ông Đ, ông H4, ông P1, bà V, ông T1; 01 suất thừa kế = 3.234.900.000 đồng/9 = 359.433.333 đồng) là có căn cứ.

[3.4] Về yêu cầu độc lập của ông Võ Đình L1:

Xét thấy việc chuyển nhượng phần diện tích nhà đất 49,3m^2, là một phần nhà đất 15 Dương Tự Quán theo Giấy mua bán ngày 11/3/2002 giữa ông L1 và cụ B là bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Về nội dung giao dịch chuyển nhượng, thì tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất, cụ B cũng không phải là người sử dụng hợp pháp theo quy định, bởi lẽ như đã lập luận trên, đây là tài sản riêng của cụ C1.

Như vậy, cả về hình thức và nội dung giao dịch chuyển nhượng ngày 11/3/2002 đã vi phạm các quy định của pháp luật, thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự, trả lại nguyên trạng ban đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông L1 chỉ có yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng nhà đất 49,3m^2 nói trên cho ông L1, ông L1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bản án sơ thẩm không xem xét và tách ra để giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu của các đương sự là có căn cứ. Việc Toà án cấp sơ thẩm không lập văn bản giải thích cho ông L1 về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những phân tích trên, nhận thấy tại cấp phúc thẩm, ông L1 và người đại diện hợp pháp không xuất trình được chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của bà T3 là người đại diện hợp pháp của ông L1 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L1 phải nộp 300.000 đồng.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 là người đại diện hợp pháp của ông Võ Đình L1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2022/DS-ST, ngày 21/3/2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 133, Điều 137, Điều 655, Điều 656, Điều 657, Điều 659, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 70/CP của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Toà án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị P.

[1.1] Xác định di sản thừa kế của cụ Võ Văn C1 (chết năm 2005) để lại là phần nhà, đất có diện tích 114,55m^2, thuộc phần phía trước căn nhà số F Khu phố D, phường A, huyện B (nay là A D, phường A, quận B) được xác định theo Bản vẽ lập ngày 20/8/2017 của Công ty TNHH Đ2 (được duyệt nội nghiệp ngày 10/10/2017).

[1.2] Bà Võ Thị P được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của cụ C1 theo Di chúc lập ngày 15/10/1998.

[1.3] Bà Võ Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn khoản tiền xây dựng là 358.606.907 (ba trăm năm mươi tám triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn chín trăm lẻ bảy) đồng và số tiền công sức quản lý tôn tạo nhà đất là 359.433.333 (ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

[1.4] Buộc bị đơn cụ Trần Thị B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Võ Ngọc H, bà Võ Thị V, ông Võ Văn T1, ông Võ Văn P1 và những người đang cư trú thực tế tại căn nhà A D phải giao trả nguyên hiện trạng phần nhà đất có diện tích 114,55m^2 tọa lạc tại A D, phường A, quận B cho bà Võ

Thị P.

[2] Việc giao trả nhà và thanh toán tiền được thực hiện cùng lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Võ Thị P chưa trả đủ số tiền như đã nêu trên thì bà P còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Đình L1 về việc công nhận phần diện tích 49,3m^2 theo giấy mua bán ngày 11/3/2002 giữa cụ Trần Thị B và ông Võ Đình L1 cho ông Võ Đình L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 11/3/2002 giữa cụ Trần Thị B và ông Võ Đình L1 vô hiệu. Tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán nói trên bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu của đương sự.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đình L1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002466 ngày 20/6/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa