

Bản án: 528/2023/DS-PT
Ngày 7-8-2023
V/v: Tranh chấp về quyền sở hữu và
thừa kế tài sản.

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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn
Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 7 tháng 8 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 dân sự thụ lý số: 224/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu và thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2134/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 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: 1525/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Sam H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh V – Luật sư Văn phòng Luật sư Huỳnh Minh Vũ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

1. Những người kế thừa tổ tụng của ông Sam C (sinh năm 1963, chết ngày 22/6/2019):

1.1. Bà Trần Thị Bảo T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: 194/2 P, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.P

1.2. Bà Sam Thiên N, sinh năm 1996 (vắng mặt).

1.3. Ông Sam Tuấn H1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 68/87 T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Bảo T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: 194/2 P, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Sam Y (Vinh Yong), sinh năm 1961; Quốc tịch: Campuchia; Hộ chiếu số N00056950 do nước Campuchia cấp.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ông Sam Y: Ông Sam H, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018).

2. Bà Trần Bội H2, sinh năm 1975 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 86/12 Âu Cơ, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2: Ông Phạm Hoàng H4 – Luật sư Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Những người kế thừa tố tụng của ông Trần Nhựt H3 (sinh năm 1979, chết ngày 15/6/2020):

3.1. Bà Lý Thuận Q, sinh năm 1966 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 226/5 P, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lý Thuận B, sinh năm 1972 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 86/12 Âu Cơ, phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Bội H2, sinh năm 1975 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: 86/12 Âu Cơ, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2: Ông Phạm Hoàng H4 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Trụ sở : 203 An Dương Vương, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lan P – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, theo Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở : 94-96 N, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1980 theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022 (vắng mặt).

Địa chỉ: 467 Hồng Bàng, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Sam H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn - ông Sam H trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông bà để lại từ trước giải phóng, do mẹ ông là bà Huỳnh H5 (tên khác là Huỳnh H6), sinh năm 1926 đứng tên.

Căn cứ Tờ khai gia đình do chế độ cũ cấp ngày 14/12/1974 thì gia đình ông có 04 thành viên, gồm mẹ của ông là bà Huỳnh H5, anh cả là Sam C, anh kế là Sam Y (tên khác là Vinh Yong) và ông là Sam H.

Năm 1973, gia đình ông từ Campuchia nhập cảnh vào sinh sống ở Sài Gòn, do chưa có quốc tịch Việt Nam nên chưa được đứng tên nhà đất. Sau năm 1975, Nhà nước tạm thời quản lý nhà đất 20/33 đường Bãi Sậy và ký hợp đồng cho gia đình ông thuê. Thực tế gia đình ông vẫn ở, quản lý, sử dụng nhà đất xuyên suốt từ trước 1975 cho đến nay.

Thời gian đầu bà Huỳnh H5 là người đứng tên hợp đồng thuê nhà của Nhà nước. Sau đó, mẹ ông già yếu đi lại khó khăn và năm 2008 anh Sam C được nhập quốc tịch Việt Nam, có hộ khẩu và giấy chứng minh nhân dân Việt Nam, nên mẹ ông chuyển lại cho anh Sam C đứng tên chủ hợp đồng để tiện hóa giá nhà và đứng tên nhà về sau.

Năm 2009, nguyên đơn cùng mẹ và bà Trần Thị Bảo T (vợ ông Sam C) làm giấy cam kết thỏa thuận cho ông Sam C đứng tên đại diện để mua hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước (theo Nghị định 61/CP của Chính phủ). Còn anh kế của ông là Ông Sam Y (tên khác là Vinh Yong) lúc bấy giờ sang Campuchia sinh sống, nên không có tên trong sổ cư trú và Phụ lục hợp đồng thuê nhà, nên trong thủ tục ký ưng thuận để ông Sam C mua hóa giá nhà không có tên của Ông Sam Y.

Ngày 24/11/2011, UBND Quận X đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04927 đối với căn nhà 20/33 đường Bãi Sậy cho ông Sam C.

Năm 2012, anh Sam C bị bệnh tai biến, đột quỵ, sức khỏe yếu. Trong lúc này chị dâu là bà Trần Thị Bảo T từ Huế vào đã thỏa thuận với ông Sam C để công chứng "Ủy quyền" toàn bộ căn nhà đất nói trên cho bà T (theo Hợp đồng ủy quyền số 936 ngày 11/01/2012 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2013, ông Sam C tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà T và bà T đã được UBND Quận X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CH07721 ngày 07/02/2013. Sau đó, bà T đã bán căn nhà trên cho Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3.

Toàn bộ sự việc ông Sam C ủy quyền, tặng cho nhà cho bà T; việc bà T bán cho bà H2 và ông H1 thì nguyên đơn và gia đình không hề hay biết. Khi chủ mới căn nhà là bà H2 và ông H1 đến nhà yêu cầu ông giao nhà và qua tìm hiểu thông tin tại Cơ quan có thẩm quyền thì ông mới biết được các giao dịch nói trên.

Ngày 31/08/2017, bà Huỳnh H5 chết, không để lại di chúc.

Mặc dù, ông Sam C đứng tên mua hóa giá nhưng thực chất nguồn gốc là tài sản chung của gia đình 04 thành viên, ông Sam C chỉ là người đứng tên đại diện mua, chứ không hề tặng cho hoặc từ chối quyền mua cũng như từ chối quyền sở hữu. Tiền mua hóa giá nhà là tiền của ông Sam H bỏ ra và tiền thuê nhà từ trước đến nay đều do nguyên đơn chi trả. Hiện nay, chỉ có một mình nguyên đơn ở, quản lý nhà.

Nguyên đơn xác định hiện trạng nhà vẫn giữ nguyên so với trước đây. Khoảng năm 2015, nguyên đơn có dựng một gác lửng tạm bằng gỗ để đựng đồ. Nhưng khi tiến hành thủ tục đo vẽ, để đảm bảo đúng hiện trạng nguyên đơn đã tự nguyện chủ động tháo dỡ và trả lại hiện trạng căn nhà như ban đầu.

Thời điểm Bà Trần Bội H2 xuống xem nhà thì ông Sam H không gặp. Ông có nghe hàng xóm nói lại về việc bà T bán căn nhà cho bà H2. Ông Sam H đã tìm gặp Bà Trần Bội H2 và được biết về việc bà H2 với bà T đã ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Xác định nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông bà: Huỳnh Hưu (Huỳnh H6), Sam C, Sam Y và Sam H, phần mỗi người có $\frac{1}{4}$ giá trị ;

2. Buộc ông Sam C và những người liên quan chia cho ông Sam H được hưởng $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản chung và $\frac{1}{3}$ giá trị phần thừa kế của bà Huỳnh H5 để lại. Ông tạm tính giá trị nhà đất nói trên là 3.600.000.000 đồng, phần ông được hưởng là 1.200.000.000 đồng.

3. Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2012 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T, theo số công chứng 0936 của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 12/01/2013 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T;

5. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất, sổ cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013;

6. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Bảo T với Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3;

7. Hủy bỏ cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3 theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất, sổ cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013, cập nhật biến động ngày 05/02/2018.

Đối với yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2, nguyên đơn có ý kiến như sau: Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2. Lý do nguyên đơn không có giao dịch mua bán nhà đất nói trên với bà H2. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cho nguyên đơn được ưu tiên nhận căn nhà đất và hoàn lại giá trị cho các đồng sở hữu vì nguyên đơn đang sinh sống ổn định tại căn nhà nói trên từ năm 1974 và nguyên đơn không có nhà hay chỗ ở nào khác. Bà Trần Bội H2 nếu có giao dịch mua bán gì đối với bà Trần Thị Bảo T liên quan đến nhà đất nói trên, thì có quyền yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại.

Bị đơn Sam C chết ngày 22/6/2019, có những người kế thừa tổ tụng sau: Cha là Sam Chanh Quan (chết năm 1977), mẹ là Huỳnh H6 (chết năm 2017), vợ là bà Trần Thị Bảo T, có 02 người con là Sam Thiên N (sinh năm 1996) và Sam Tuấn Huy (sinh năm 1999). Ngoài ra ông Sam C không còn người con nuôi hay con riêng hay người thừa kế hàng thừa nhất nào khác.

Nguyên đơn đồng ý về giá trị nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, theo Chứng thư thẩm định giá số 050722/CT-TNV ngày 05/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam. Cụ thể là 5.456.000.000 đồng và không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn (và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn - ông Sam C) là bà Trần Thị Bảo T trình bày:

Bà là vợ của ông Sam C (chết ngày 22/6/2019), có đăng ký kết hôn. Bà và ông C có 02 người con chung là Sam Thiên N (sinh năm 1996) và Sam Tuấn H1 (sinh năm 1999). Ông Sam C không có vợ, con nào khác.

Nguồn gốc nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy do vợ chồng bà thỏa thuận để chồng bà là ông Sam C đứng mua hóa giá của Nhà nước, giá mua khoảng 40.000.000 đồng. Sau đó ông Sam C được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Ngày 12/01/2013, ông Sam C ký Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số 000490 tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn để tặng cho bà nhà đất nói trên. Sau đó bà đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận số CH07721 ngày 07/02/2013.

Ngày 24/01/2018, bà đã bán nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy cho ông Trần Nhựt H3 và Bà Trần Bội H2 với giá 3.990.000.000 đồng. Bên mua đã thanh toán số tiền 3.790.000.000 đồng, số tiền 200.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi nào bà giao nhà thì ông H1 và bà H2 sẽ trả đủ. Do ông Sam H không chịu dọn ra khỏi nhà nên bà không thể bàn giao nhà cho ông H1 và bà H2 đúng hạn. Bà đề nghị Tòa án yêu cầu ông Sam H dọn ra khỏi nhà để bà bàn giao nhà cho ông Trần Nhựt H3 và Bà Trần Bội H2.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - ông Sam C là Bà Sam Thiên N và Ông Sam Tuấn H1 trình bày:

Về nguồn gốc nhà chúng tôi biết rõ là của cha mẹ. Chúng tôi không đồng ý việc kiện tụng của ông Sam H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Bội H2 và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Nhựt H3 trình bày:

Ngày 11/7/2020 và ngày 15/7/2020, bà H2 và là người kế thừa tố tụng của ông H1 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/9/2019.

Bà H2 có nhu cầu mua nhà ở, tìm hiểu trên mạng và liên hệ bà T qua dịch vụ nhà đất, trước khi mua nhà có xuống hai lần xem thực tế căn nhà và có gặp bà T và con trai của ông Sam C là Sam Tuấn Huy. Tại thời điểm mua và xuống xem nhà bà H2 không biết có ông Sam H sống ở đây.

Nhà đất số 20/33 Bãi Sậy là của bà Trần Thị Bảo T chủ sở hữu, theo Giấy chứng nhận (số BN 037394 sổ cấp GCN: CH 07721 ngày 07/02/2013).

Ngày 24/01/2018, bà Trần Thị Bảo T đã chuyển nhượng cho Bà Trần Bội H2 và Trần Nhựt Huy (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 001158 do Văn phòng Công chứng Chợ Lớn chứng nhận ngày 24/01/2018). Giá chuyển nhượng là: 3.990.000.000 đồng, đã thanh toán là: 3.790.000.000 đồng. Còn lại 200.000.000 đồng thỏa thuận thanh toán trong thời hạn 02 tháng khi bà Trần Thị Bảo T bàn giao nhà.

Ngày 05/02/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà đất cho Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3. Hiện nay bà H2 đang giữ bản chính các giấy tờ nhà đất.

Về tranh chấp giữa ông Sam H với ông Sam C, bà Trần Thị Bảo T: Bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Sam H, bởi lẽ: Chị em bà là người mua hợp pháp, ngay tình tại thời điểm nhận chuyển nhượng không có tranh chấp, không có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ sở hữu được Nhà nước công nhận.

Ngày 14/3/2022, Bà Trần Bội H2 có Đơn yêu cầu độc lập và được Tòa án thụ lý theo Thông báo số 549A/TB ngày 18/4/2022, yêu cầu như sau:

- Bác yêu toàn bộ cầu khởi kiện của ông Sam H;
- Công nhận Bà Trần Bội H2 là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Buộc ông Sam H và bà Trần Thị Bảo T phải bàn giao nhà cho Bà Trần Bội H2.

Bà Trần Bội H2 sẽ thực hiện việc thanh toán số tiền 200.000.000 đồng còn lại cho bà Trần Thị Bảo T ngay sau khi được nhận nhà; Khai nhận phần di sản của em bà là Trần Nhựt H3 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, để bà được đứng

tên quyền sở hữu; Do hiện nay đang có đơn tranh chấp của ông Sam H cho nên bà không thể thực hiện việc này.

Em trai bà là ông Trần Nhựt H3, chết ngày 15/06/2020, khi chết còn độc thân. Người thừa kế ông H1 gồm có: Bà Lý Thuận Q, Bà Lý Thuận B và Bà Trần Bội H2. Bà Q và bà B đã có văn bản từ chối nhận di sản của ông Trần Nhựt H3 đối với nhà đất nêu trên.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Nhựt H3 (chết ngày 15/6/2020) là Bà Lý Thuận Q và Bà Lý Thuận B cùng trình bày:

Ông Trần Nhựt H3 lúc chết độc thân, những người thừa kế gồm: Cha là ông Trần Vĩnh Ký, chết năm 1980; Mẹ là bà Lý Ngọc Yến, chết năm 2008; có 3 người chị là Lý Thuận Quế, Lý Thuận Bội và Trần Bội Hồng.

Nhà đất số 20/33 Bãi Sậy do Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3 mua hợp pháp, ngay tình và đã được công nhận quyền sở hữu. Bà Q và bà B không tranh chấp tài sản này và đồng ý để bà H2 đứng tên trọn quyền sở hữu. Bà Lý Thuận Q và Bà Lý Thuận B đã làm Văn bản từ chối nhận di sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà Lý Thuận Q và Bà Lý Thuận B không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là Bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:

Nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 55/QĐ-UBND-SHNN ngày 31/3/2010 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước.

Ngày 23/11/2009, ông Sam C có đơn đề nghị hợp thức hóa thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (có Đơn ưng thuận ngày 03/11/2009 của các ông bà Huỳnh H5, Sam Hong được Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 5 chứng thực ngày 05/11/2009; Đơn ưng thuận ngày 30/6/2009 của bà Trần Thị Bảo T được Ủy ban nhân dân phường Phước Vĩnh, thành phố Huế chứng thực ngày 26/8/2009).

Ngày 16/7/2010, Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 16/7/2010 nội dung chấp thuận cho ông Sam C là đại diện gia đình được thuê căn nhà số 20/33 đường Bãi Sậy để làm nhà ở gia đình gồm 01 hộ, 01 nhân khẩu thường trú.

Ngày 13/8/2010, Công ty Công trình giao thông công chánh Quận 5 có lập Hợp đồng thuê nhà (thuộc sở hữu Nhà nước) số 50HĐ/P13 với ông Sam C.

Ngày 27/9/2010, ông Sam C có giấy cam kết chưa hưởng chính sách nhà ở, đất ở được Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 5 chứng thực chữ ký.

Ngày 27/9/2010, ông Sam C có Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gửi Hội đồng bán nhà ở Quận 5, đơn được Công an Phường 13, Quận 5 xác nhận với nội dung: Căn nhà 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X hiện có

01 sổ hộ khẩu số 55466 do ông Sam C, sinh năm 1963 làm chủ hộ (01 hộ, 01 nhân khẩu) và nhà hiện nay không có tranh chấp.

Ngày 24/5/2011, Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 2777/QĐ-UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 20/33 đường Bãi Sậy cho ông Sam C.

Ngày 08/6/2011, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 lập Hợp đồng số 273/HĐ-MBNỎ.1 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 20/33 đường Bãi Sậy cho ông Sam C.

Ngày 16/6/2011, Hội đồng bán nhà ở Quận 5 lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 300/BBTL-HĐMB với ông Sam C.

Ngày 24/11/2011, Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 972915, số vào sổ CH04927 cho ông Sam C.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Trung T1 trình bày:

Hợp đồng ủy quyền số 0936 quyền số 01 do Công chứng viên phòng Công chứng số 2 TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 11/01/2012 đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục với quy định của pháp luật.

Do hồ sơ lưu trữ đã đầy đủ và thể hiện rõ việc công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ theo các quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng số 2 TP. Hồ Chí Minh không có ý kiến gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Chợ Lớn Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 12/01/2013, Văn phòng công chứng Chợ Lớn TP. Hồ Chí Minh (VPCC) đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số 29, địa chỉ 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, TP. Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 000490 quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2013, giữa bên tặng cho là ông Sam C và bên được tặng cho là bà Trần Thị Bảo T.

Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng nêu trên, VPCC căn cứ vào các chứng cứ do khách hàng cung cấp như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 972915, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04927 do UBND Quận X, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2011;

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 13/6/2011;

- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T;

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 12/01/2013.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất mà ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T cung cấp thì nguồn gốc tài sản nêu trên là được mua theo Nghị định 61/CP và mua trong thời kỳ hôn nhân của ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T.

Sau khi kiểm tra mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp, mạng ngăn chặn nội bộ liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên và đối chiếu, kiểm tra hồ sơ bản chính do ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T cung cấp; sau khi kiểm tra về nhân thân, kiểm tra về năng lực hành vi của các bên tham gia giao dịch và căn cứ theo các quy định của pháp luật, VPCC có đầy đủ niềm tin và cơ sở pháp lý để thực hiện việc chứng nhận giao dịch Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số 29, địa chỉ 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, TP. Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 000490 quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2013, giữa bên tặng cho là ông Sam C và bên được tặng cho là bà Trần Thị Bảo T.

Qua các căn cứ pháp lý và quy định pháp luật, VPCC khẳng định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại: Thửa đất số: 77, tờ bản đồ số 29, địa chỉ 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, TP. Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 000490 quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2013, giữa bên tặng cho là ông Sam C và bên được tặng cho là bà Trần Thị Bảo T do công chứng viên của Văn phòng công chứng Chợ Lớn TP. Hồ Chí Minh chứng nhận là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, theo đúng ý chí, mong muốn, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch và hình thức, nội dung của hợp đồng là không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Ngày 24/01/2018, Văn phòng công chứng Chợ Lớn TP. Hồ Chí Minh đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, TP. Hồ Chí Minh, giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Bảo T và bên nhận chuyển nhượng là Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhật H3.

Khi thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên, VPCC căn cứ vào các chứng từ do khách hàng cung cấp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BN 037394, sổ vào sổ cấp GCN: CH 07721 do UBND Quận X, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/02/2013;

- Trích sao sổ trước bạ nhà đất ngày 24/01/2018;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 000490 quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Chợ Lớn chứng nhận ngày 12/01/2013;

- Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà Trần Thị Bảo T, Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3;

- Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 21/01/2018.

Nhà đất trên là tài sản riêng của bà Trần Thị Bảo T. Sau khi kiểm tra mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp, mạng ngăn chặn nội bộ liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nêu trên và đối chiếu, kiểm tra hồ sơ bản chính do bà Trần Thị Bảo T, Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3 cung cấp; kiểm tra về nhân thân, về năng lực hành vi của các bên tham gia giao dịch và căn cứ theo các quy định của pháp luật, có đầy đủ cơ sở pháp lý để thực hiện việc chứng nhận giao dịch Hợp đồng giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Bảo T và bên nhận chuyển nhượng là Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3.

Qua các căn cứ pháp lý và quy định pháp luật, khẳng định Hợp đồng trên do công chứng viên của VPCC chứng nhận là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, theo đúng ý chí, mong muốn, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch và hình thức, nội dung của hợp đồng là không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng công chứng Chợ Lớn TP. Hồ Chí Minh xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vụ kiện.

Tại bản án dân sự số 2134/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của nguyên đơn:

1.1- Yêu cầu: Xác định nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông bà: Huỳnh Hưu (Huỳnh H6), Sam C, Sam Y và Sam H, mỗi người sở hữu $\frac{1}{4}$;

1.2- Yêu cầu: Buộc ông Sam C và những người liên quan chia cho ông Sam H được hưởng $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản chung;

1.3- Yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2012 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T, theo số công chứng 0936 của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh;

1.4- Yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 12/01/2013 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T;

1.5- Yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013;

1.6- Yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Bảo T với Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3;

1.7- Yêu cầu: Hủy bỏ nội dung cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3 ngày 05/02/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013, cập nhật biến động ngày 05/02/2018.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định phần quyền tài sản của bà Huỳnh H6 (Huynh H5) đối với nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị tương đương số tiền 2.710.316.900 đồng. Chia di sản này của bà Huỳnh H6 (Huynh H5) cho 03 đồng thừa kế là Sam H, Sam Y (Vinh Yong) và Sam C mỗi người được hưởng bằng nhau. Buộc bà Trần Thị Bảo T thực hiện trả cho ông Sam H và Ông Sam Y (Vinh Yong) mỗi người 903.439.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2:

3.1- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3. Theo cập nhật biến động ngày 05/02/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013. (Việc kê khai di sản của ông Trần Nhựt H3 do các đương sự có quyền thực hiện theo quy định pháp luật về thừa kế).

3.2- Buộc bà Trần Thị Bảo T và ông Sam H (cùng những người đang cư trú tại nhà thời điểm thi hành án - nếu có) phải bàn giao nhà 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà trống) cho Bà Trần Bội H2.

3.3- Bà Trần Bội H2 phải trả cho bà Trần Thị Bảo T số tiền mua nhà còn lại là 200.000.000 đồng, ngay sau khi nhận bàn giao nhà.

Kể từ ngày bà Trần Thị Bảo T có đơn yêu cầu thi hành án (thời điểm để tính là sau khi đã thực hiện bàn giao nhà) đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, Bà Trần Bội H2 còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Bội H2: Bà Trần Bội H2 chỉ hỗ trợ cho ông Sam H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ngay sau khi nhận bàn giao nhà.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 17/9/2019 của Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/12/2022, nguyên đơn – ông Sam H kháng cáo một phần bản án số 2134/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị số 6963/QĐKNPT-VKS-DS (không đề ngày) tháng 12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị bản án nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số 2134/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng xác định căn nhà 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X thuộc quyền sở hữu của ông Sam C, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B Hồng.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vắng mặt tại phiên Tòa phúc thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Bội H2 trình bày: Bà H2 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận :

- Luật sư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà, hủy quyết định cá biệt là không đúng. Vì nguồn gốc nhà đất theo Tờ khai gia đình chế độ cũ thể hiện gia đình bà Huỳnh H5 có 4 thành viên là bà Huỳnh H5 (Huỳnh H6) và các con Sam C, Sam Y, Sam H. Từ

1973, gia đình ông bà của nguyên đơn từ Campuchia sang Việt Nam sinh sống. Tờ khai gia đình thể hiện nhà ở đầu của ông Phong nhưng ông Phong là chú ông Sam H. Quá trình ở ông Sam H có đóng tiền thuê nhà, có cung cấp biên lai đóng tiền để chứng minh. Do ông Sam C có hộ khẩu trước nên các thành viên trong gia đình đã làm giấy ưng thuận cho ông Sam C được đứng tên ký hợp đồng thuê và mua nhà của Nhà nước.

Năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên. Sau đó Ủy ban nhân dân quận X có Quyết định bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho ông Sam C. Về thủ tục mua bán hóa giá có thiếu sót, vì năm 2009, gia đình ông Sam H có giấy ưng thuận cho ông Sam C đại diện gia đình ông Sam H đứng tên mua nhà. Nhưng sau đó Ủy ban nhân dân quận đã bán hóa giá nhà cho 1 mình ông Sam C là không phù hợp vì không có ý kiến của những người trong gia đình. Sau đó, ông Sam C đã lén lút tặng cho vợ là bà T căn nhà trên nên ông Sam H hoàn toàn không biết.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà trên vô hiệu, kéo theo các giao dịch sau đó cũng bị vô hiệu. Việc bà T bán nhà cho bà H2 ông H1, bên bán biết rõ căn nhà đang tranh chấp mà vẫn bán, 02 tháng sau khi bên bán giao nhà thì ông Sam H mới biết. Như vậy, bà H2 và ông H1 không ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà của bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà T với bà H2, ông H1.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Trần Bội H2 tranh luận:

Tôi không đồng ý việc đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao rút kháng nghị, vì phía ông Sam H cho rằng nhà thuộc sở hữu tư nhân nhưng không xuất trình được bất cứ chứng cứ, chứng minh. Tờ khai gia đình mà ông Sam H xuất trình để chứng minh thể hiện gia đình ông H: “Ở đầu”.

Tại thời điểm bị đơn đứng tên mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước thì ông H bà H6 không có quốc tịch, không có hộ khẩu tại Việt Nam. Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở thì Nhà nước chỉ bán nhà cho người cho người đang thuê và có hộ khẩu.

Tất cả các tài liệu, chứng cứ thể hiện trước khi ông Sam C thuê và mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, ông Sam H đã có ký giấy ưng thuận cho ông Sam C ký tên hợp đồng thuê và mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Việc nguyên đơn cung cấp một số biên lai trả tiền thuê nhà nhưng người đứng tên nộp tiền theo hợp đồng thuê không phải là nguyên đơn và cũng không chứng minh được việc nguyên đơn có quyền sở hữu nhà vì không phải ngẫu nhiên

nhà nước xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà trên. Khi nhà nước đã xác lập sở hữu Nhà nước thì việc cho ai thuê và bán nhà cho ai thuộc quyền của nhà nước theo quy định. Không phải cứ có tên trong hợp đồng thuê nhà trước đó thì đương nhiên có quyền mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng việc bị đơn tặng cho vợ (bà T) căn nhà trên là tự lén lút với nhau là không đúng. Vì nhà này khi đó đã thuộc quyền sở hữu của bị đơn nên bị đơn có quyền định đoạt và chắc chắn nguyên đơn cũng biết việc này. Việc ông Sam H khai tại tòa không biết việc này là không có cơ sở.

Mặt khác, việc Bà Trần Bội H2 mua nhà của bà T trên cơ sở hợp pháp, ngay tình, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất sang tên bà H2 nên kể cả trong trường hợp căn nhà tranh chấp là của các đồng sở hữu thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 với bà T cũng không bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà H2 và ông H1 như án sơ thẩm đã xét xử.

Đối với việc rút kháng nghị không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B Hồng nên tôi không có ý kiến tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Có cơ sở xác định căn nhà 20/33 Bãi Sậy, phường 3 quận 5, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của chung của 03 thành viên, gồm ông Sam H, ông Sam C và Sam Y. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chia thừa kế cho 03 người trên; giao nhà cho ông Sam H quản lý; Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2012 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T; huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 12/01/2013 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Bảo T với Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3; hủy nội dung cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3 ngày 05/02/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013, cập nhật biến động ngày 05/02/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục giải quyết vắng mặt đương sự: Các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ 2. Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Sam H với tư cách là nguyên đơn và với tư cách đại diện theo uỷ quyền của Ông Sam Y (Vinh Yong), các đương sự còn lại vắng mặt, trong đó có Bà Trần Bội H2, Bà Lý Thuận Q, Bà Lý Thuận B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Căn nhà 20/33 Bãi Sậy, phường x quận x, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 20/33 Bãi Sậy) được xác lập sở hữu Nhà nước theo diện nhà vắng chủ, theo quyết định số 55/QĐ-UBND-SHNN ngày 31/3/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản số 188/UBND-QLĐT ngày 14/7/2022 của Ủy ban nhân dân quận X về việc cung cấp kết quả xác minh của Tòa án thể hiện căn nhà số 20/33 Bãi Sậy do gia đình bà Huỳnh H6 từ Campuchia sang Việt Nam và sử dụng nhà để ở từ năm 1973.

Tại “Tờ khai gia đình” ngày 14/12/1974 thể hiện tại nhà 20/33 Bãi Sậy gồm 4 nhân khẩu là Huỳnh H5 (Huỳnh H6) và các con Sam C, Sam Y và Sam H, tất cả “Cuộc chú là ngoại kiều”. Tại tờ khai gia đình này thể hiện nội dung “ Chứng nhận có cho ở đậu (dành cho tờ khai của gia đình ở đậu)”, có chữ ký của chủ nhà (chữ ký có tên “Phong”). Có kiểm tra xác nhận và đóng dấu của chính quyền chế độ cũ. Trước ngày 19/6/2013, bà Huỳnh H6 (nơi sinh: Trung Quốc) và trước ngày 15/11/2013, ông Sam H (nơi sinh: Campuchia) không có quốc tịch Việt Nam và cũng không phải là người gốc Việt Nam. Ông Sam Y sinh tại Campuchia và cho đến nay không mang quốc tịch Việt Nam.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc căn nhà trên do ông bà để lại từ trước giải phóng. Tuy nhiên qua các tài liệu, chứng cứ nêu trên không chứng minh được nguồn gốc căn nhà trên thuộc sở hữu của ông bà nguyên đơn.

[3.3] Trên thực tế Nhà nước đã xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà trên theo diện nhà vắng chủ theo Quyết định số 55/QĐ-UBND-SHNN ngày 31/3/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[3.4] Xét trước khi nhà nước xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với căn nhà 20/33 Bãi Sậy thì bà Huỳnh H6 là người đứng tên hợp đồng thuê nhà (hợp đồng thuê số 6230 HĐ/D13 ngày 15/5/1996). Các biên lai đóng tiền thuê do ông Sam H cung cấp là trong giai đoạn này, không liên tục và đều ghi tên người thuê là bà Huỳnh H6. Nên việc ông Sam H cung cấp các biên lai này cũng không chứng minh được việc ông Sam H là người đã từng được đứng tên hợp đồng thuê nhà của Nhà nước như ông đã khai tại phiên tòa phúc thẩm. Sau khi căn nhà trên được xác lập quyền sở hữu Nhà nước thì ông Sam C là người đứng tên hợp đồng thuê nhà (hợp đồng thuê nhà số 50 HĐ/D13 ngày 13/8/2010).

[3.5] Tại “Đơn ưng thuận” ngày 3/11/2009 của bà Huỳnh H5 và ông Sam H có chứng thực của UBND phường 3 quận 5 thể hiện nội dung: “*Đồng ý ưng thuận cho ông Sam C được quyền làm thủ tục hợp thức hóa thuê nhà với căn nhà số 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi cam kết không tranh chấp khiếu nại về việc ưng thuận trên*”. Theo nội dung “Đơn ưng thuận” trên thể hiện về việc bà Huỳnh H5 và ông Sam H đồng ý cho ông Sam C được quyền làm thủ tục hợp thức hóa thuê nhà. Đây không phải là nội dung “Ủy quyền” như trình bày của nguyên đơn. Tại thời điểm ký đơn ưng thuận, ông bà Huỳnh H5 và ông Sam H chưa có quốc tịch Việt Nam và cũng không có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ý kiến của ông Sam H cho rằng ông Sam C và bà Huỳnh H6 được quyền mua hóa giá thì ông Sam H, Sam Y cũng được mua hóa giá căn nhà trên là không có cơ sở. Vì hộ khẩu thường trú là một trong các điều kiện để được xét mua nhà ở thuộc Sở hữu Nhà nước theo nghị định 61/CP được qui định tại Quyết định số 03/2003/QĐ-UB ngày 03/01/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Căn cứ nghị định 61/NĐ-CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về Mua bán và Kinh doanh nhà ở, tại điều 5 quy định “*Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê*”. Tại quyết định 1661/QĐ-UBND ngày 16/7/2010, Chủ tịch UBND Quận X đã quyết định “*Chấp thuận cho ông Sam C, là đại diện gia đình được thuê căn nhà 20/33 Bãi Sậy, phường 3, quận 5 để làm nhà ở gia đình, gồm 1 hộ, 1 nhân khẩu thường trú*”.

[5] Theo hợp đồng thuê nhà số 50 HĐ/D13 ngày 13/8/2010 giữa Công ty Công trình giao thông Công Chánh Quận 5 với ông Sam C về việc cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước thể hiện chỉ có ông Sam C đứng tên bên thuê. Phụ lục 1 “Danh sách các thành viên trong hợp đồng thuê nhà cùng thuê nhà” (kèm theo hợp đồng thuê nhà) không có người thuê nào khác ngoài ông Sam C. Đúng với nội dung quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 16/7/2010 của chủ tịch UBND Quận X.

[6] Xét tại “Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước” của ông Sam C gửi Hội đồng bán nhà ở quận 5, Công an Phường 13 và Ủy ban nhân dân phường 13 đều xác nhận “*Căn nhà số 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X hiện có một số hộ khẩu số 55466 do ông Sam C - 1963 làm chủ hộ (1 hộ 1 khẩu)*” và “*Nhà hiện nay không có tranh chấp*”.

[7] Như vậy, việc ông Sam C được xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X thành phố Hồ Chí Minh thông qua quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 24/5/2011 của UBND Quận X về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người mua là ông Sam C là phù hợp với Nghị định 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Ngày 24/11/2011, ông Sam C được UBND Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04927 là phù hợp với qui định tại Điều 246 Bộ luật dân sự 2005).

[8] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, ông Sam C đã làm thủ tục tặng tài sản trên cho vợ là bà Trần Thị Bảo T. Sau đó bà T đã chuyển nhượng nhà đất trên cho Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhật H3. Xét thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất về mặt pháp lý, hiện Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhật H3 đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp giấy chứng nhận: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 7/2/2013, cập nhật biến động ngày 5/2/2018. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và đất ở giữa bà T với bà H2, ông H1. Buộc bà H2 có nghĩa vụ giao hết số tiền còn lại 200.000.000đ cho bà T sau khi nhận nhà và ghi nhận sự tự nguyện của bà H2 hỗ trợ cho nguyên đơn 100.000.000đ khi bà H2 nhận bàn giao nhà là có cơ sở.

[9] Bản án sơ thẩm đã xác định ông Sam C được xác lập quyền sở hữu riêng đối với căn nhà 20/33 Bãi Sậy là đúng pháp luật. Tuy nhiên, án sơ thẩm lại nhận định cho rằng trước đó, bà Huỳnh H6 có ký hợp đồng thuê nhà của nhà nước nên xác định bà Huỳnh H6 được sở hữu $\frac{1}{2}$ trị giá căn nhà (có giá trị tương đương số tiền 2.710.316.900 đồng) và chia đều cho 03 đồng thừa kế của bà H6 (gồm ông Sam H, Ông Sam Y và ông Sam C) mỗi người được hưởng bằng nhau; buộc bà Trần Thị Bảo T thực hiện trả cho ông Sam H và Ông Sam Y (Vinh Yong) mỗi người 903.439.000 đồng. Phần này Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xác định căn nhà 20/33 Bãi Sậy thuộc sở hữu riêng của ông Sam C và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã rút kháng nghị trên. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có kháng cáo về phần này. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phần này.

[10]. Từ sự phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được căn trừ số tiền tạm ứng

án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu 0003874 ngày 09/01/2023 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - ông Sam H.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2134/2022/DSST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của nguyên đơn:

3.1.1. Yêu cầu: Xác định nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông bà: Huỳnh Hưu (Huỳnh H6), Sam C, Sam Y và Sam H, mỗi người sở hữu $\frac{1}{4}$;

3.1.2. Yêu cầu: Buộc ông Sam C và những người liên quan chia cho ông Sam H được hưởng $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản chung;

3.1.3. Yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 11/01/2012 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T số công chứng 0936 của Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh;

3.1.4. Yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 12/01/2013 giữa ông Sam C và bà Trần Thị Bảo T;

3.1.5. Yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013;

3.1.6. Yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 24/01/2018 giữa bà Trần Thị Bảo T với Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhựt H3;

3.1.7. Yêu cầu: Hủy bỏ nội dung cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhựt H3 ngày 05/02/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013, cập nhật biến động ngày 05/02/2018.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định phần quyền tài sản của bà Huỳnh H6 (Huỳnh H5) đối với nhà đất số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị tương đương số tiền

2.710.316.900 đồng. Chia di sản này của bà Huỳnh H6 (Huynh H5) cho 03 đồng thừa kế là Sam H, Sam Y (Vinh Yong) và Sam C mỗi người được hưởng bằng nhau. Buộc bà Trần Thị Bảo T thực hiện trả cho ông Sam H và Ông Sam Y (Vinh Yong) mỗi người 903.439.000 đồng (chín trăm lẻ ba triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Bội H2:

3.3.1. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 20/33 đường Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của Bà Trần Bội H2 và ông Trần Nhật H3. Theo cập nhật biến động ngày 05/02/2018 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số cấp GCN: CH07721 do UBND Quận X cấp ngày 07/02/2013. (Việc kê khai di sản của ông Trần Nhật H3 do các đương sự có quyền thực hiện theo quy định pháp luật về thừa kế).

3.3.2. Buộc bà Trần Thị Bảo T và ông Sam H (cùng những người đang cư trú tại nhà thời điểm thi hành án - nếu có) phải bàn giao nhà 20/33 Bãi Sậy, Phường 1X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà trống) cho Bà Trần Bội H2.

3.3.3. Bà Trần Bội H2 phải trả cho bà Trần Thị Bảo T số tiền mua nhà còn lại là 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng), ngay sau khi nhận bàn giao nhà.

Kể từ ngày bà Trần Thị Bảo T có đơn yêu cầu thi hành án (thời điểm để tính là sau khi đã thực hiện bàn giao nhà) đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, Bà Trần Bội H2 còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3.3.4. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Bội H2: Bà Trần Bội H2 chi hỗ trợ cho ông Sam H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay sau khi nhận bàn giao nhà.

3.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 17/9/2019 của Bà Trần Bội H2, ông Trần Nhật H3.

3.5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bảo T và Ông Sam Y, mỗi người phải hoàn trả 5.483.300 đồng cho ông Sam H.

3.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Sam H phải chịu: 77.357.500 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 24.000.000 đồng (Biên lai AA/2017/0049079 ngày 11/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp thêm là 53.357.500 đồng. Bà Trần Thị Bảo T phải chịu: 24.437.500 đồng. Ông Sam Y (Vinh Yong) phải chịu: 24.137.500 đồng. Bà Trần Bội H2 phải chịu: 10.000.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 600.000 đồng (Biên lai AA/2019/0045688 ngày 20/02/2020 và Biên lai

AA/2021/0001884 ngày 25/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp thêm là 9.400.000 đồng. Trả lại cho đồng thừa kế của ông Trần Nhật H3 (là Lý Thuận Q, Lý Thuận Bi và Trần Bội H) số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Biên lai AA/2019/0045690 ngày 20/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn – ông Sam H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cân trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0003874 ngày 09/01/2023 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VP, 28b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa