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: 605/2022/DS-PT
Ngày 31tháng 8 năm 2022
"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: Ông Phạm Quang Hiển - 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 Thành Đạt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, 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: 169/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản; vô hiệu hợp đồng mua bán nhà; hủy Giấy chứng nhận và hủy cập nhật trên Giấy chứng nhận"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 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: 1442/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Xuân H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 235/19 đường C, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 999 đường H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018), vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 34/5A đường T, khu phố 2, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1981, có mặt.

3.2. Ông Phạm Thành N, sinh năm 1984, có mặt.

3.3. Ông Phạm Thành A, sinh năm 1974, có mặt.

3.4. Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 1965, có mặt.

3.5. Bà Phạm Thị Thanh P, sinh năm 1968, có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P: Bà Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/06/2021).

3.6. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1957, có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958, xin vắng mặt.

3.8. Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1983, xin vắng mặt.

3.9. Cháu Phạm Tấn L, sinh năm 2009, xin vắng mặt.

3.10. Anh Nguyễn Trọng L, sinh năm 2003, có mặt.

3.11. Anh Phạm Nguyễn Tấn P, sinh năm 2002, có mặt.

3.12. Chị Phạm Thị Tú T, sinh năm 2004, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ông Võ Văn H, sinh năm 1960, xin vắng mặt.

3.14. Ông Võ Anh K, sinh năm 1987, có mặt.

3.15. Chị Võ Thị T, sinh năm 1990, xin vắng mặt.

3.16. Chị Võ Thị M, sinh năm 1990, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 74 ấp 2, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 12 đường T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 25/5 đường H, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19. Văn phòng công chứng B, xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 759 tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm

Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Xuân H có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 09/11/2017 ông Lê Xuân H có ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh Q (do ông Đặng Vi C làm đại diện theo ủy quyền) tại Văn phòng công chứng quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận chuyển nhượng nhà và đất số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật sang tên ông Nguyễn Minh Q ngày 17/01/2012. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà đất tại Văn phòng công chứng, ông Lê Xuân H đã hoàn tất thủ tục mua bán, thủ tục trước bạ sang tên theo quy định đến ngày 27/11/2017 được cập nhật sang tên cho ông Lê Xuân H.

Khi ông Lê Xuân H yêu cầu ông Nguyễn Minh Q bàn giao nhà thì ông Nguyễn Minh Q chưa thực hiện được vì trong căn nhà có gia đình ông Phạm Thành A, Phạm Thành N ở và không đồng ý di dời để giao nhà.

Do đó ông Lê Xuân H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm gia đình ông Phạm Thành A và gia đình ông Phạm Thành N giao trả căn nhà cho ông Lê Xuân H tại nhà đất số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh Q và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Nguyễn Mạnh Vũ trình bày:

Ngày 03/11/2011 ông Nguyễn Minh Q có thỏa thuận mua căn nhà và đất của ông Phạm Thành N tại số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị A đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật sang tên cho ông Phạm Thành N ngày 09/12/2009. Hai bên có làm hợp đồng được chứng thực tại Phòng Công chứng Y.

Ông Nguyễn Minh Q đã trả đủ tiền cho ông Phạm Thành N và ông Phạm Thành N có ký tên trong biên nhận ngày 03/11/2011. Lúc này có hai gia đình ông Phạm Thành A và ông Phạm Thành N có xin ở nhờ một thời gian để tìm chỗ ở mới và sẽ di dời khi ông Nguyễn Minh Q có nhu cầu sử dụng. Đến ngày 09/11/2017 ông Nguyễn Minh Q đã chuyển nhượng nhà và đất tại số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Xuân H. Ông Nguyễn Minh Q chưa bàn giao được nhà cho ông Lê Xuân H vì gia đình ông Phạm Thành A, ông Phạm Thành N đang ở trong căn nhà và ngăn cản không chịu bàn giao nhà như đã hứa. Nay ông Nguyễn Minh Q đồng ý giao nhà theo yêu cầu của ông Lê Xuân H theo hợp đồng đã ký kết.

Ông Nguyễn Minh Q không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Minh

Q với ông Phạm Thành N và vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H vì khi ông Nguyễn Minh Q chuyển nhượng nhà và đất thì ông Phạm Thành N đã được cập nhật sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Thành N và ông Nguyễn Minh Q ký hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Mặt khác tại biên bản hòa giải của UBND phường L vào ngày 05/6/2014 ông Phạm Thành N cho rằng việc mua bán nhà xuất phát từ việc vay mượn và ông Phạm Thành N có yêu cầu ông Nguyễn Minh Q hỗ trợ thêm 300.000.000 đồng thì ông Phạm Thành N sẽ di dời giao trả nhà. Ông Nguyễn Minh Q không đồng ý nên ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A tranh chấp, ngăn cản không đồng ý giao nhà.

Nay ông Nguyễn Minh Q dồng ý giao nhà theo hợp đồng mua bán với ông Lê Xuân H đã ký kết. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà, buộc những người đang ở trong căn nhà số ố 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L giao trả nhà cho ông Lê Xuân H.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 01/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V trình bày: Nguồn gốc nhà đất 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A tạo lập, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 ngày 20/4/2004. Đến ngày 30/8/2009 cụ Phạm Văn T chết, cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A có tổng cộng 07 người con gồm: Phạm Văn C, Phạm Thị Bích T, Phạm Thị Minh H (chết năm 2016), Phạm Thị Thanh P, Phạm Thành A, Phạm Thị Thanh V và Phạm Thành N.

Trước thời điểm cụ Phạm Văn T chết thì bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Bích T, ông Phạm Văn C được ông Phạm Thành N cho biết là cụ Phạm Văn T có vay nợ của bà Phạm Thị H số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi cụ Phạm Văn T chết, bà Phạm Thị H liên tục thúc giục ông Phạm Thành N ký các giấy tờ để vay ngân hàng trả nợ cho bà Phạm Thị H nên ngày 20/11/2009, ông Phạm Thành N có ký ủy quyền cho ông Trần Minh N thay mặt liên hệ các cơ quan chức năng nộp hồ sơ thuế, đóng thuế. Cùng ngày, ông Phạm Thành N và ông Phạm Thành A có ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Công chứng số 1960 tại Phòng Công chứng X. Sau khi nhà đất trên được cập nhật sang tên ông Phạm Thành N, bên cho vay nhiều lần yêu cầu ông Phạm Thành N ký vào hợp đồng mua bán nhà với lý do là để nhanh được vay ngân hàng, vì vậy ông Phạm Thành N đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở với ông Nguyễn Minh Q đối với căn nhà số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng số 046437/HĐ-MBN ngày 15/9/2010 tại Phòng Công chứng Y, giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Phạm Thành N không nhận được bất cứ khoản tiền nào. Hiện nay những người con của cụ Phạm Văn T gồm: ông Phạm Thành N, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Bích T, ông Phạm Thành A, ông Phạm Văn C hiện đang sinh sống trong căn nhà nêu trên.

Do các hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu bị đe dọa, ép buộc, lừa dối nhằm ép ông Phạm Thành N chuyển nhượng di sản của cụ Phạm Văn T nên bà Phạm Thị Thanh V yêu cầu tuyên xử Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ký ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng X vô hiệu do bỏ sót các đồng thừa kế đồng thời

công nhận quyền thừa kế hợp pháp của các đồng thừa kế trong gia đình; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N ngày 09/12/2009 và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H ngày 27/11/2017; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ-MBN giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu. Các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn T chấp thuận việc trả lại cho người vay số tiền vay ban đầu tại thời điểm lập hợp đồng đầu tiên là 500.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành N trình bày:* Cụ Phạm Văn T, có 07 người con. Ngày 30/8/2009, cụ Phạm Văn T chết có để lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường L, Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70133091955 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/4/2004 cho cụ Phạm Văn T đứng tên.

Trước thời điểm cụ Phạm Văn T chết có vay của bà Phạm Thị H số tiền 200.000.000 đồng để kinh doanh, sau khi cụ Phạm Văn T chết, phía bà Phạm Thị H liên tục thúc giục ông ký kết các giấy tờ để vay ngân hàng để trả nợ cho bà Phạm Thị H.

Ngày 20/11/2009, ông Phạm Thành N được phía bà Phạm Thị H hướng dẫn làm ủy quyền với ông Trần Minh N để ông Trần Minh N được thay mặt ông Phạm Thành N làm các thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong ngày 20/11/2009, bên cho vay tiếp tục yêu cầu ông Phạm Thành N và ông Phạm Thành A ký vào một văn bản gì đó mà sau này ông Phạm Thành N mới biết đó là thỏa thuận phân chia di sản số 1960 tại Phòng Công chứng X. Sau thời điểm đăng bộ thì nhà đất nói trên đứng tên là Phạm Thành N thì bên cho vay yêu ra ký tiếp các giấy tờ khác, ông Phạm Thành N đã ký hợp đồng mua bán nhà ở số 516/HĐ-MBN với ông Trần Thanh H tại Phòng Công chứng X với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ngày 11/5/2010, ông Trần Thanh H yêu cầu ký hủy hợp đồng mua bán nhà với ông Trần Thanh H và ký tiếp hợp đồng mua bán số 9598/HĐ-MBN với ông Nguyễn Quốc V giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nhưng thực tế ông Phạm Thành N không có nhận khoản tiền nào. Ngày 15/9/2010, ông Phạm Thành N lại ký hủy HĐMB nhà với ông Nguyễn Quốc V và ký tiếp HĐMB nhà số 039386 với ông Nguyễn Minh P giá trị chuyển nhượng là 850.000.000 đồng nhưng thực tế ông Phạm Thành N không có nhận khoản tiền nào. Ngày 03/11/2011, ông Phạm Thành N ký hủy HĐMB nhà với ông Nguyễn Minh P và ký tiếp HĐMB nhà số 046437/HĐ-MBN với ông Nguyễn Minh Q giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng nhưng thực tế ông Phạm Thành N cũng không có nhận khoản tiền nào. Sau đó ông Nguyễn Minh Q đã chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với tài sản trên cho ông Lê Xuân H.

Do đó ông Phạm Thành N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc giao trả căn nhà số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại biên bản hòa giải ngày 29/5/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P có người đại diện hợp pháp trình bày: Nguồn gốc nhà đất 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A tạo lập, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 ngày 20/4/2004. Cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A có tổng cộng 07 người con gồm: Phạm Văn C, sinh năm 1957, Phạm Thị Bích T, sinh năm 1965, Phạm Thị Minh H (chết năm 2016), Phạm Thị Thanh P, sinh năm 1968, Phạm Thành A, sinh năm 1974, Phạm Thị Thanh V, sinh năm 1981 và Phạm Thành N, sinh năm 1984. Trước khi chết, cụ Phạm Văn T có vay nợ của bà Phạm Thị H số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 20/11/2009, ông Phạm Thành N và anh là ông Phạm Thành A được bên cho vay yêu cầu ký vào một văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Sau đó nhà đất nêu trên được cập nhật sang tên ông Phạm Thành N, bên cho vay nhiều lần yêu cầu ông Phạm Thành N ký và hủy các hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà trên, gồm: HĐMB nhà ở số 516/HĐ-MBN với ông Trần Thanh H tại Phòng Công chứng X, giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; Tờ hủy HĐMB nhà ở số 516/HĐ-MBN ký ngày 11/5/2010 tại Phòng Công chứng X; HĐMB nhà ở số 9598/HĐ-MBN ngày 11/5/2010 với ông Nguyễn Quốc V tại Phòng Công chứng X; Tờ hủy HĐMB nhà ở số 9598/HĐ-MBN ký ngày 15/9/2010 tại Phòng Công chứng Y; HĐMB nhà ở số 039386/HĐ-MBN ngày 15/9/2010 với ông Nguyễn Minh P tại Phòng Công chứng Y; Tờ hủy HĐMB nhà ở số 039386/HĐ-MBN ký ngày 03/11/2011 tại Phòng Công chứng Y; HĐMB nhà ở số 046437/HĐ-MBN ngày 15/9/2010 với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y. Các khoản tiền ghi tại các hợp đồng nêu trên được cho là giá trị chuyển nhượng nhà đất nhưng thực tế ông Phạm Thành N không nhận được bất cứ khoản tiền nào. Hiện tại gia đình được biết ông Nguyễn Minh Q đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Lê Xuân H.

Do gia đình ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P đang sinh sống trong nhà đất trên, nên các ông bà không đồng ý việc giao nhà. Thống nhất với yêu cầu của bà Phạm Thị Thanh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Anh K trình bày: Ông Võ Anh K là con của bà Phạm Thị Minh H (bà Hiếu chết năm 2016). Bà Hiếu chung sống với ông Võ Văn H và có 03 người con là Võ Anh K, Võ Thị T và Võ Thị M. Nay ông Văn Anh K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu của bà Phạm Thị Thanh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X có ý kiến: Về trình tự thủ tục chứng nhận văn bản được thực hiện trên cơ sở tự kê khai và cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật của ông Phạm Thành N về những người được hưởng thừa kế của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A theo Tờ tường trình về quan hệ nhân thân có chứng thực Ủy ban nhân dân phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/9/2009 và những giấy tờ mà ông Phạm Thành N cung cấp.

Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành niêm yết Văn bản khai nhận di sản tại UBND phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 01/10/2009 theo Công văn số 0967/CV-CC3 ngày

30/9/2009 và Biên bản về việc niêm yết Văn bản khai nhận di sản kèm theo. Sau khi hết thời hạn niêm yết, Phòng Công chứng X không nhận được bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến hàng thừa kế hưởng di sản thừa kế theo pháp luật nêu trên hay khiếu nại về việc bỏ sót thừa kế.

Đến ngày 20/11/2009, ông Phạm Thành A và ông Phạm Thành N là những thừa kế của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A đã đến Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản thay vì là văn bản khai nhận di sản theo như hồ sơ ban đầu đã nộp tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như hậu quả pháp lý của việc ký kết văn bản khai nhận di sản và văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Các bên đã hiểu rõ, tự nguyện đồng ý ký kết và yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản (điều này còn được thể hiện tại Điều 6 của Văn bản thỏa thuận phân chia số 1960 ngày 20/11/2009).

Căn cứ theo quy định tại Điều 49 về Luật Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, căn cứ quy định tại Điều 35 và 36 về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch cũng như quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT thì công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các bước theo quy định, đồng thời thu thập đầy đủ các giấy tờ, hồ sơ cần phải có theo quy định pháp luật (như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo quy định của pháp luật về thừa kế...). Việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ngày 20/11/2009 là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với các quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 do Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/11/2009 là vô hiệu là không có căn cứ bởi lẽ: Việc chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với các quy định pháp luật như đã nêu trên. Căn cứ nội dung tại Điều 5 của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960, các bên đã cam kết; "Nhà kể cả đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng...". Do đó, nếu có phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với nhà, đất nêu trong văn bản thì ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A phải chịu trách nhiệm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Y có ý kiến:* Hợp đồng mua bán nhà ngày 03/11/2022 đã được Công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2006, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005. Tại thời điểm Công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 90, 91, 92 Luật Nhà ở. Nội dung hợp đồng mua bán nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Phòng Công chứng Y đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B có ý kiến: Vào ngày 09/11/2017 Văn phòng công chứng B có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Nguyễn Minh Q (do ông Đặng Vi C đại diện theo ủy quyền) với bên mua là ông Lê Xuân H.

Hồ sơ do các bên cung cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật sang tên ông Nguyễn Minh Q ngày 17/01/2012 có nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Q theo hồ sơ số 25023 (HĐ số 46437 ngày 3 và ngày 7 tháng 11 năm 2011 của Phòng Công chứng Y). Ghi chú: Vị trí nhà đất thuộc đất cây xanh, thể dục thể thao theo bản đồ QHCT sử dụng đất khu dân cư giáp đường Quốc lộ 1K, phường L được duyệt theo Công văn số 828/QHKT.QH ngày 13/03/2003 của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố"; Hợp đồng ủy quyền số 021019 do Văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 21/10/2017 và giấy tờ tùy thân của các bên. Công chứng viên nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch được quy định tại Luật công chứng 2014 và các quy định pháp luật liên quan để chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 022392 ngày 09/11/2017.

Do đó Văn phòng công chứng B không đồng ý đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng nhận 022392 ngày 09/11/2017 của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Tại văn bản số 1085/UBND-TNMT Ngày 27/3/2019 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T có ý kiến: Nhà đất số 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 ngày 20/4/2004 cho ông Phạm Văn T – bà Nguyễn Thị A với tổng diện tích sử dụng 65,3m^2, diện tích xây dựng 65,3m^2, diện tích đất ở 303,9m^2, cập nhật thay đổi diện tích xây dựng 22,8m^2, tổng diện tích sử dụng 22,8m^2, diện tích đất ở 213,4m^2 ngày 24/7/2007.

Năm 2009, ông Phạm Thành N thừa kế toàn bộ nhà đất trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ngày 20/11/2009 (được cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 9/12/2009). Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 151 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 cho ông Phạm Văn T – bà Nguyễn Thị A và cập nhật thay đổi ngày 09/12/2009 cho ông Phạm Thành N do nhận thừa kế là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 48, khoản 2 Điều 244, 227, 228, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122 , 687 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 90, 91, 92 , 93 của Luật Nhà ở năm 2005; các Điều 117, 158, 165, 166, 430 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Luật công

chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân H.

Buộc bị đơn - ông Nguyễn Minh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Thành N; ông Phạm Thành A, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T; bà Phạm Thị Bích T; bà Phạm Thị Thanh V đang thực tế cư trú tại nhà đất số 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường Linh Xuân, thành phố T; và bà Phạm Thị Thanh P, Nguyễn Trọng L, ông Phạm Văn C, Phạm Thị Kim T, Phạm Tấn L (bà Thoa đại diện cháu Lộc) đang thực tế cư trú và sử dụng 2 căn nhà không số (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1727/2004 do UBND quận T, nay là thành phố T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật điều chỉnh biến động vào các ngày 9/12/2009, 17/01/2012, 27/11/2017 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 01/2/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ) giao toàn bộ các căn nhà, đất nêu trên cho ông Lê Xuân H ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Lê Xuân H có nghĩa vụ hoàn lại chi phí xây dựng cho bà Phạm Thị Thanh P số tiền 85.118.390 đồng và hoàn lại cho ông Phạm Văn C số tiền 60.664.240 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Xuân H hỗ trợ chi phí di dời cho bà Phạm Thị Thanh P 14.881.610 đồng; ông Phạm Văn C 39.335.760 đồng; cho căn nhà chính 189/5 (những người đang thực tế sử dụng) 50.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V về việc: Tuyên vô hiệu đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 20/11/2009; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V về việc: Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N và phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H trên Giấy chứng nhận; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ- MBN giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập về việc "Các đồng thừa kế của cụ Phạm Văn T chấp thuận việc trả lại cho người vay số tiền vay ban đầu tại thời điểm lập hợp đồng đầu tiên là 500.000.000 đồng" do bà Phạm Thị Thanh V đã rút yêu cầu; 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 20/01/2022 bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ký ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng X vô hiệu do bỏ sót các đồng thừa kế đồng thời công nhận quyền thừa kế hợp pháp của các đồng thừa kế trong gia đình vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N ngày 09/12/2009 và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H ngày 27/11/2017; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ-MBN ngày 03/11/2011 giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K có bà Phạm Thị Thanh V làm đại diện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ký ngày 20/11/2009 tại Phòng Công chứng X vô hiệu do bỏ sót các đồng thừa kế đồng thời công nhận quyền thừa kế hợp pháp của các đồng thừa kế trong gia đình vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N ngày 09/12/2009 và hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H ngày 27/11/2017; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ-MBN ngày 03/11/2011 giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu.

- Nguyên đơn ông Lê Xuân H ý kiến: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm

Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K là chưa có căn cứ. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 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 bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn 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 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc nhà đất 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A tạo lập, được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 ngày 20/4/2004. Năm 2009 cụ Phạm Văn T chết không để lại di chúc.

Ngày 29/9/2009 ông Phạm Thành N và ông Phạm Thành A lập văn bản khai nhận di sản của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A đồng thời ông Phạm Thành N lập phiếu yêu cầu Phòng Công chứng X công chứng hợp đồng, giao dịch.

Căn cứ Tờ tường trình của ông Phạm Thành N về quan hệ nhân thân có chứng thực ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân phường L, quận T, và những giấy tờ mà ông Phạm Thành N cung cấp. Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành niêm yết Văn bản khai nhận di sản tại Ủy ban nhân dân phường L, quận T. Hết thời hạn niêm yết 30 ngày kể từ ngày 01/10/2009, Phòng Công chứng X không nhận được bất kỳ khiếu nại, tranh chấp của các đồng thừa kế đối với di sản của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A để lại.

Đến ngày 20/11/2009, ông Phạm Thành A và ông Phạm Thành N lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản là căn nhà số 189/5 (số cũ là 50/4Đ), đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A chết để lại. Ông Phạm Thành A tự nguyện nhượng phần tài sản mà ông được hưởng thừa kế di sản của cụ Phạm Văn T và cụ Nguyễn Thị A cho ông Phạm Thành N được hưởng.

Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như hậu quả pháp lý của việc ký kết văn bản khai nhận di sản và văn bản thỏa thuận phân

chia di sản. Các bên đã hiểu rõ, tự nguyện đồng ý ký kết và yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản được thể hiện tại Điều 5, Điều 6 của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 20/11/2009 các bên đã cam kết: "…Nhà kể cả đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng;... Chúng tôi là những người thừa kế hợp pháp di sản của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị A…; ngoài chúng tôi ra không còn người thừa kế nào....".

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Thành A và ông Phạm Thành N cho rằng việc lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản là để vay tiền trả nợ nhưng ông Phạm Thành N và ông Phạm Thành A cũng thừa nhận hai ông hoàn toàn tự nguyện lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Do đó, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A phải chịu trách nhiệm đối với quyền lợi của các đồng thừa kế khi lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 20/11/2009.

Như vậy, có căn cứ xác định Công chứng viên tại Phòng Công chứng X đã thực hiện việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 1960 ngày 20/11/2009 đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với các quy định pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phần chia di sản số 1960 ngày 20/11/2009 là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Sau khi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cập nhật sang tên cho ông Phạm Thành N, ngày 03/11/2011 tại Phòng Công chứng Y Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Thành N thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất số 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T (nay là thành phố T) cho ông Nguyễn Minh Q.

Ông Phạm Thành N cũng cho rằng ông bị lừa dối, ép buộc ký hợp đồng mua bán nhà trên thực tế ông Phạm Thành N không có bán nhà cho ông Nguyễn Minh Q và cũng không có nhận bất kỳ khoản tiền nào và khi ông Phạm Thành N ký vào văn bản ông Phạm Thành N không có đọc nội dung. Tuy nhiên tại Biên nhận nhận tiền nhà đất ngày 03/11/2011 có nội dung: "*Tôi tên Phạm Thành N…đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 8, diện tích 213,4m^2 theo GCNQSDĐ số 1724/2004...do tôi là chủ sở hữu hợp pháp...với số tiền là 1.200,000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) do ông Nguyễn Minh Q nhận chuyển nhượng đã trả. Trong đó, tiền giá trị đất là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), tiền nhà cửa vật kiến trúc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng)*" (Bút lục 130) .

Căn cứ vào nội dung trên Biên nhận nhận tiền nêu trên thể hiện ông Phạm Thành N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất với số tiền là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) do ông Nguyễn Minh Q nhận chuyển nhượng đã trả. Ông Phạm Thành N cũng thừa nhận có ký tên trên biên nhận ngày 03/11/2011 là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Phạm Thành N cho rằng ông Phạm Thành N bị lừa dối, ép buộc ký tên. Nhưng ông Phạm Thành N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh mình bị lừa dối, ép buộc ký tên. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Thành N.

Đồng thời sau khi ông Phạm Thành N thỏa thuận bán nhà, đất cho ông Nguyễn Minh Q nhưng không bàn giao nhà nên ông Nguyễn Minh Q có gửi đơn

tranh chấp. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường L lập ngày 05/6/2014 (Bút lục 248-249) ông Phạm Thành N yêu cầu ông Nguyễn Minh Q hỗ trợ thêm số tiền 300.000.000 đồng thì ông Phạm Thành N sẽ giao nhà và đất có diện tích 190m^2, ông Nguyễn Minh Q không đồng ý và đề nghị ông Phạm Thành N thực hiện theo hợp đồng. Tại cấp sơ thẩm các đương sự bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Thành A xác nhận có mặt tại buổi hòa giải này và được biết ông Nguyễn Minh Q tranh chấp đòi ông Phạm Thành N giao nhà. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Thành A khai rằng không biết việc ông Phạm Thành N bán nhà cho ông Nguyễn Minh Q mâu thuẫn với lời khai của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm.

Mặt khác, Sau khi Ủy ban nhân dân phường L hòa giải tranh chấp ngày 05/6/2014, các đương sự không tranh chấp hay khiếu nại gì đối với hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Phạm Thành N lập ngày 03/11/2011.

Đến ngày 09/11/2017, tại Văn phòng công chứng B, ông Nguyễn Minh Q đã ủy quyền cho ông Đặng Vi C làm đại diện ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho ông Lê Xuân H đối với căn nhà và đất tại số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Minh Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật sang tên ông Nguyễn Minh Q ngày 17/01/2012. Ông Lê Xuân H đã hoàn tất thủ tục mua bán và nộp lệ phí trước bạ sang tên theo quy định. Đến ngày 27/11/2017 ông Lê Xuân H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động đứng tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là đúng pháp luật.

Tuy nhiên khi ông Lê Xuân H yêu cầu ông Nguyễn Minh Q giao nhà thì bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K phát sinh tranh chấp không đồng ý di dời để giao trả nhà cho ông Lê Xuân H.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Lê Xuân H, buộc ông Nguyễn Minh Q và những người đang ở tại căn nhà bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để giao trả lại nhà và đất tại số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 01/2/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì diện tích đất theo hiện trạng còn lại là 192,4m^2. Nguyên đơn ông Lê Xuân H đồng ý với diện tích thực tế còn lại 192,4m^2.

Hiện trạng trên diện tích đất 192,4m^2 này hiện có: Căn nhà chính mang số 189/5 đường số 6, khu phố 1, phường L (là nhà mua bán theo các hợp đồng), 2 căn nhà không số theo ký hiệu (7), (8), (9), (10), (11), (12), (14). Hiện trạng Căn nhà chính do ông Phạm Thành A cùng hai con Phạm Nguyễn Tấn P và Phạm Thị Tú T; bà Phạm Thị Bích T; bà Phạm Thị Thanh V; ông Phạm Thành N đang sử dụng để

ở; Nhà không số theo ký hiệu (7), (8), (9), (10) hiện do bà Phạm Thị Thanh P cùng con Nguyễn Trọng L đang sử dụng; và Căn nhà không số được ký hiệu (11), (12), (14) hiện do ông Phạm Văn C cùng con là Phạm Thị Kim T và cháu Phạm Tấn L đang sử dụng.

Án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của ông Lê Xuân H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho những người đang thực tế cư trú gồm ông Phạm Thành A cùng hai con Phạm Nguyễn Tấn P và Phạm Thị Tú T; bà Phạm Thị Bích T; bà Phạm Thị Thanh V; ông Phạm Thành N số tiền là 50.000.000 đồng;

Đối với hai căn nhà không số này là do ctự xây cất, không có cấp phép xây dựng và cũng chưa được cấp số nhà. Trong đó căn nhà không số được ký hiệu (7), (8), (9), (10) do bà Phạm Thị Thanh P đang sử dụng thì có giá trị xây dựng là 85.118.390 đồng và căn nhà không số được ký hiệu (11), (12), (14) do ông Phạm Văn C đang sử dụng thì có giá trị xây dựng là 60.664.240 đồng. Ông Lê Xuân H đồng ý hoàn trả lại giá trị xây dựng nhà cho ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Thanh P và hỗ trợ thêm cho ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Thanh P một phần chi phí di dời mỗi nhà làm tròn số là 100.000.000 đồng (cụ thể nhà bà Phạm Thị Thanh P: hoàn lại chi phí xây dựng 85.118.390 đồng và hỗ trợ di dời 14.881.610 đồng; Nhà ông Phạm Văn C: hoàn lại chi phí xây dựng 60.664.240 đồng và hỗ trợ di dời 39,335.760 đồng) là có đảm bảo quyền lợi của bên đương sự.

[4] Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Tuy nhiên để điều kiện cho các đương sự có thời gian tạo chỗ ở mới nên dành cho các đương sự được quyền lưu cư 3 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 31/8/2022 để giao trả nhà và đất là phù hợp.

Vì vậy, sửa một phần bản án sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Thanh P; anh Nguyễn Trọng L, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, cháu Phạm Tấn L có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để giao trả cho ông Lê Xuân H toàn bộ căn nhà chính và 2 căn nhà không số và diện tích 192,4m^2 tại số 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường L, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T, nay là thành phố T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật điều chỉnh biến động vào các ngày 09/12/2009, 17/01/2012, 27/11/2017. (Kèm Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 01/2/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ). Các đương sự gồm Phạm Thành N, Phạm Thành A, Phạm Nguyễn Tấn P, Phạm Thị Tú T; Phạm Thị Bích T; Phạm Thị Thanh V, Phạm Thị Thanh P, Nguyễn Trọng L, Phạm Văn C, Phạm Thị Kim T, Phạm Tấn L được lưu cư 03 (tháng) tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật 31/8/2022 để tạo chỗ ở mới; ông Lê Xuân H có nghĩa vụ hoàn lại chi phí xây dựng cho bà Phạm Thị Thanh P số tiền 85.118.390 đồng và hoàn lại cho ông Phạm Văn C chi phí xây dựng số tiền 60.664.240 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; ccông nhận sự tự nguyện

của ông Lê Xuân H: Ông Lê Xuân H hỗ trợ chi phí di dời cho bà Phạm Thị Thanh P số tiền 14.881.610 đồng; hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Văn C số tiền 39.335.760 đồng; hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Thành N; ông Phạm Thành A, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T; bà Phạm Thị Bích T; bà Phạm Thị Thanh V bằng tổng số tiền: 50.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V về việc: Tuyên bố văn bản Thỏa thuận phân chia di sản ngày 20/11/2009 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N và phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H trên Giấy chứng nhận; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ-MBN ngày 03/11/2011 giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y vô hiệu; tuyên bố hợp đồng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu.

[5] 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.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm về thời gian lưu cư nên các đương sự bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án; về đình chỉ xét xử do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V rút yêu cầu về việc tự nguyện trả số tiền vay 500.000.000 đồng; về 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 2 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 Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thời gian lưu cư:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân H:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh V, bà Phạm Thị Thanh P; anh Nguyễn Trọng L, ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị Kim T, cháu Phạm Tấn L có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để giao trả cho ông Lê Xuân H toàn bộ căn nhà chính và 2 căn nhà không số và diện tích 192,4m^2 tại số 189/5 (số cũ 50/4Đ) đường số 6, khu phố 1, phường L, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1727/2004 do Ủy ban nhân dân quận T, nay là thành phố T cấp ngày 20/4/2004, được cập nhật điều chỉnh biến động vào các ngày 09/12/2009, 17/01/2012, 27/11/2017 (Kèm Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 01/2/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ).

2.2. Các đương sự gồm Phạm Thành N, Phạm Thành A, Phạm Nguyễn Tấn P, Phạm Thị Tú T; Phạm Thị Bích T; Phạm Thị Thanh V, Phạm Thị Thanh P, Nguyễn Trọng L, Phạm Văn C, Phạm Thị Kim T, Phạm Tấn L được lưu cư 03 (tháng) tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật 31/8/2022 để tạo chỗ ở mới.

2.3. Ông Lê Xuân H có nghĩa vụ hoàn lại chi phí xây dựng cho bà Phạm Thị Thanh P số tiền 85.118.390 đồng (Tám mươi lăm triệu một trăm mười tám ngàn ba trăm chín mươi đồng) và hoàn lại cho ông Phạm Văn C chi phí xây dựng số tiền 60.664.240 đồng (Sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm bốn mươi đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Công nhận sự tự nguyện của ông Lê Xuân H: Ông Lê Xuân H hỗ trợ chi phí di dời cho bà Phạm Thị Thanh P số tiền 14.881.610 đồng (Mười bốn triệu tám trăm tám mươi mốt ngàn sáu trăm mười đồng); hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Văn C số tiền 39.335.760 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm sáu mươi đồng); hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Thành N; Ông Phạm Thành A, Phạm Nguyễn Tấn P, Phạm Thị Tú T; bà Phạm Thị Bích T; bà Phạm Thị Thanh V bằng tổng số tiền: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Thanh V về việc: Tuyên bố văn bản Thỏa thuận phân chia di sản ngày 20/11/2009 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Giấy chứng nhận số 70133091955 cấp cho ông Phạm Thành N và phần cập nhật sang tên ông Lê Xuân H trên Giấy chứng nhận; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 046437/HĐ-MBN ngày 03/11/2011 giữa ông Phạm Thành N với ông Nguyễn Minh Q tại Phòng Công chứng Y vô hiệu; tuyên bố hợp đồng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 022392 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng quận B giữa ông Nguyễn Minh Q và ông Lê Xuân H là vô hiệu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Văn C, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho các đương sự bà Phạm Thị Thanh V, ông Phạm Thành N, ông Phạm Thành A, bà Phạm Thị Bích T, bà Phạm Thị Thanh P, bà Phạm Thị Kim T, anh Nguyễn Trọng L, anh Phạm Nguyễn Tấn P, chị Phạm Thị Tú T, ông Võ Anh K mỗi người 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo

biên lai thu số 0001696 ngày 14/02/2022 và các biên lai thu số 0001697, 0001698, 0001699, 0001700; 0001751, 0001752, 0001753, 0001754, 0001755 ngày 15/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án; về đình chỉ xét xử do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh V rút yêu cầu về việc tự nguyện trả số tiền vay 500.000.000 đồng; về 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.

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)