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: 545/2023/DS-PT
Ngày 15 – 8 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp về 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: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Toà 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 toà*:** Ông Nguyễn Minh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 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 phúc thẩm thụ lý số: 114/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1813/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1908/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 38/7 HVT, Phường 9, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2019 và Hợp đồng ủy quyền ngày 15/11/2019): Ông Trịnh Minh T1, sinh

năm 1988; địa chỉ: Số 14/10 Đường số 14, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Th – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TNHH SAIGONLIGHT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

- *Bị đơn*: Bà Ngô Minh Anh Th1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 118 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2020): Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 120-122 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

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

1. Ông Ngô Minh Tr (P. Tr Minh Ngo), sinh năm 1941; địa chỉ: 8517 B. Dr, H., H., T. 77017, USA, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr (theo Giấy ủy quyền số công chứng 818/2020/LSCN ngày 04/8/2020 được chứng nhận của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại H., T., Hoa Kỳ): Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 120-122 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

2. Ông Đặng Ngọc S, sinh năm 1958, *(có mặt);*

3. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1960, *(có mặt);*

Cùng địa chỉ: Số 280, LTT, phường BT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà Th2 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2023): Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 04.03 Chung cư LT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

4. Văn phòng Công chứng PTNH (tên mới: Văn phòng Công chứng MVC);

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 22/6/2020): Ông Phạm Văn Tr1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 236 CT, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt).*

5. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: Số 06 PĐL, Phường 14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 02/12/2020): Ông Nguyễn Sanh T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 256 ĐNM, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt).*

6. Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 8168/GUQ-UBND ngày 31/12/2021): Bà Nguyễn Thị Kim Ph; địa chỉ: Số 168 TVB, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt).*

- *Người kháng cáo*:

+ Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H thực hiện);

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H thực hiện), ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Minh T và người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Minh T1 trình bày:*

Cha, mẹ ông Ngô Minh T là ông Ngô Minh Tr (P. Tr Minh Ngo) và bà Trương Thị Diệu A (A. A. Thi Dieu Truong). Ông Tr và bà A có 02 (hai) người con chung gồm: Ngô Minh T, sinh năm 1968 và Ngô Minh Anh Th1, sinh năm 1973. Năm 2002, ông Tr và bà A qua Hoa Kỳ định cư; đến ngày 25/01/2016, bà A chết (căn cứ theo Giấy chứng tử số 142-16-009300 cấp tại Hoa Kỳ đã được Hợp pháp hóa lãnh sự và dịch sang Tiếng Việt). Bà A chết không để lại di chúc.

Trong quá trình sinh sống, ông Tr và bà A đã tạo lập được một số tài sản chung, trong đó có 02 tài sản đang tranh chấp trong vụ án là:

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP, đứng tên hộ bà Trương Thị Diệu A;

+ Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 2/304Đ, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc 7040/2001, đứng tên ông Ngô Minh Tr và bà Trương Thị Diệu A;

Tất cả các giấy tờ nhà đất nêu trên khi ông Tr và bà A đi định cư ở Hoa Kỳ thì giao cho bà Ngô Minh Anh Th1 quản lý.

Sau khi bà A mất, bà Th1 không cùng với ông T thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế do bà A để lại. Bà Th1 cố tình sử dụng Hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực pháp luật để chuyển nhượng các tài sản nêu trên cho người khác nhằm chiếm đoạt toàn bộ phần di sản thừa kế của ông T.

Sau khi ông T khởi kiện tranh chấp thừa kế đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Ngô Minh Anh Th1 có cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan đến các tài sản thừa kế nêu trên. Theo đó, ông T mới biết được thông tin là bà Th1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường HP, Quận 9, Thành phố Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509, ký ngày 23/01/2017, tại Văn phòng Công chứng PTNH;

+ Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 2/304Đ, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc 7040/2001, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510, ký ngày 23/01/2017, tại Văn phòng Công chứng PTNH.

Việc bà Th1 cam kết Hợp đồng ủy quyền của bà Trương Thị Diệu A còn hiệu lực pháp luật (sau khi bà A qua đời) để chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông S và bà Th2 nêu trên là vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Ngô Minh T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2008 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A cho bà Ngô Minh Anh Th1 là vô hiệu do bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

4. Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 20/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A.

5. Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 16/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do UBND Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

6. Chia thừa kế đối với phần di sản bà Trương Thị Diệu A để lại cụ thể như sau: Nhà ở và Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ) nêu trên có tổng diện tích là 1.499m^2 + 295,4m^2 = 1.794,4m^2 giá trị hiện tại theo Chứng thư thẩm định giá là 175.200.421.800 đồng. Trong đó, phần di sản thừa kế của bà A chết để lại (tương ứng với 50%) có diện tích 897,2m^2 với giá trị 87.600.210.900 đồng. Phần ông T được hưởng thừa kế bằng 1/3 di sản tương ứng với diện tích 897,2m^2/3 = 299,07m^2 có giá trị là 29.200.070.300 đồng. Ông T yêu cầu thừa hưởng bằng tiền.

Ngoài ra, phía nguyên đơn có yêu cầu giải quyết tranh chấp thừa kế đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 831 HHG, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 20 TĐX, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 122 Bis ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông Ngô Minh T xin rút lại yêu cầu khởi kiện tranh chấp thừa kế đối với các tài sản này, nếu sau này có yêu cầu thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

- Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H trình bày:

Bà Th1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T, đề nghị bác đơn khởi kiện của ông T vì toàn bộ tiền bán nhà đất nêu trên khoảng 67.900.000.000 (sáu mươi bảy tỷ chín trăm triệu) đồng bà Th1 đã đưa cho ông Ngô Minh Tr.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H trình bày:

Ông Tr và vợ là bà A có hai con là Ngô Minh T, sinh năm 1968 và Ngô Minh Anh Th1, sinh năm 1973. Thời gian sống và làm việc tại Việt Nam, ông Tr và bà A tạo lập được một số tài sản và nhận được tặng cho từ gia tộc hai bên. Năm 2008, ông Tr và bà A định cư tại Hoa Kỳ; phần lớn tài sản ông Tr và bà A để lại cho bà Th1 mà không để lại cho ông T.

Ông Tr và bà A quyết định để lại tài sản cho bà Th1 bằng hình thức tặng cho và đã chuyển quyền sở hữu tài sản nhiều căn nhà cho bà Th1. Riêng với tài sản là nhà và đất tại Quận 9, ông Tr và bà A làm Hợp đồng ủy quyền để cho bà Th1 quản lý và trao quyền định đoạt kể cả mua bán. Lý do thời điểm đó, căn nhà

này đang cho thuê nên chưa vội sang tên cho bà Th1 mà chỉ giao bằng hình thức ủy quyền cho bà Th1 toàn quyền định đoạt. Việc ủy quyền được thực hiện vào năm 2008, với hợp đồng uỷ quyền này thì bà Th1 có thể bán căn nhà mà không cần ông Tr, bà A phải về Việt Nam ký giấy tờ. Nên ông Tr và bà A không thực hiện thủ tục tặng cho và sang tên cho bà Th1 như đã làm đối với các tài sản trước đó.

Năm 2014, bà Th1 có xin phép ông Tr, bà A bán tài sản nhà và đất tại Quận 9. Ông Tr, bà A đồng ý và có nhắc lại việc bà Th1 thay cha mẹ mua cho anh trai Ngô Minh T một căn nhà tầm 6-7 tỷ đồng để cho các cháu ông Tr có nơi ăn chốn ở không phải đi ở trọ. Tài sản thuộc sở hữu của ông Tr và bà A nên ông Tr và bà A có quyền quyết định khi còn minh mẫn sáng suốt. Việc để lại tài sản cho bà Th1 với điều kiện bà Th1 phải mua cho anh trai một căn nhà trị giá 6-7 tỷ đồng đó là ý nguyện sắp xếp của ông Tr và bà A.

Ngày 25/01/2016, bà A mất tại Hoa Kỳ. Thực hiện ý nguyện của bà A, tháng 6 năm 2016, bà Th1 mua căn nhà số 38/7 HVT với giá 6.400.000.000 đồng, ngay cả khi chưa bán được nhà và đất tại Quận 9, để tặng cho ông T. Theo đó, ngày 30/3/2017, ông T đã ra công chứng để nhận tặng cho tài sản là căn nhà 38/7 HVT từ bà Th1. Hiện nay, căn nhà này đã được đứng tên ông T. Hiện bà Th1 đã khởi kiện hợp đồng tặng cho ông T căn nhà nói trên tại Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Th1 và ông Tr, có ông Nguyễn Thành H là người đại diện ủy quyền, yêu cầu nhập vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản" đã được Tòa án nhân dân quận PN thụ lý số 03/2022/TLST-DS ngày 05/01/2022 vào vụ án đang được giải quyết thụ lý số 61/2020/TLST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết. Đến ngày 22/8/2022, bà Th1 và ông Tr, cùng có ông Nguyễn Thành H là người đại diện theo ủy quyền, đã làm đơn rút lại toàn bộ đơn khiếu nại, đơn yêu cầu nhập vụ án và đơn đề nghị khác. Đồng thời, yêu cầu đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 23/01/2017, bà Th1 bằng Hợp đồng uỷ quyền của ông Tr và bà A lập năm 2008 đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại Quận 9 với tổng giá trị 67.900.000.000 (sáu mươi bảy tỷ chín trăm triệu) đồng. Việc mua bán này ông Tr được bà Th1 thông tin đầy đủ từ lúc hai bên thương lượng giá cả. Ngay cả ông Tr cũng không biết là khi bà A mất thì hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền bị hạn chế. Thực sự nếu biết điều này thì ông Tr, bà A đã thực hiện việc tặng cho tài sản nhà và đất Quận 9 cho bà Th1 như đã làm đối với các tài sản trước đó.

Ông Ngô Minh Tr xác nhận đã nhận toàn bộ số tiền trên và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T. Đồng thời, không chấp nhận hòa giải, yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, không cung cấp bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Sanh T2 trình bày:

1. Về thông tin liên quan đến thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 4 tại phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ngày 06/8/2003, UBND Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721 (00111QSDĐ/HP) cho hộ Trương Thị Diệu A sử dụng thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 4 tại phường HP, Quận 9, với diện tích đất 1.499m^2; mục đích sử dụng là đất vườn; thời hạn sử dụng 50 năm.

Ngày 16/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật nội dung chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc S (CMND số 022973902) và bà Nguyễn Thị Th2 (CMND số 023316410) sử dụng đến nay.

2. Về thông tin liên quan nhà đất số 2/304Đ, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ngày 07/5/2001, UBND Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7040/2001 cho ông Ngô Minh Tr và bà Trương Thị Diệu A đối với nhà đất số 2/304Đ, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 04 BĐC xã TNP với diện tích đất 295,4m^2; diện tích xây dựng 114,8m^2; kết cấu vách gạch, mái tôn + ngói.

Ngày 20/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 cập nhật nội dung chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc S (CMND số 022973902) và bà Nguyễn Thị Th2 (CMND số 023316410) sử dụng đến nay.

Ngoài ra, ông Nguyễn Sanh T2 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hoà giải, xét xử của vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng PTNH (tên mới: Văn phòng Công chứng MVC) có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr1 trình bày:

Căn cứ hồ sơ hiện đang lưu trữ và trình tự thủ tục thực hiện việc công chứng Văn phòng Công chứng MVC phúc đáp như sau:

1. Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017:

+ Người yêu cầu công chứng:

Bà Ngô Minh Anh Th1, sinh năm 1973, Chứng minh nhân dân: 022541529, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 118 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Minh Tr và bà Trương Thị Diệu A theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/7/2008.

Ông Ngô Minh Tr, sinh năm 1941, Chứng minh nhân dân; 020281968, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 120 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trương Thị Diệu A, sinh năm 1945, Chứng minh nhân dân: 020449988, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 716 Quốc lộ 52, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nội dung yêu cầu công chứng: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Ngô Minh Tr và bà Trương Thị Diệu A. Đối tượng của Hợp đồng này là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: 716 Quốc lộ 52, Tổ 17, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 2/304Đ, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh), thuộc thửa đất số: một phần thửa 1, tờ bản đồ số: 04 BĐC xã TNP theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 7040/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001; Đính chính thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 08/7/2008.

+ Hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp:

Phiếu yêu cầu công chứng, Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của bà Ngô Minh Anh Th1; Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn của bà Nguyễn Thị Th2 và ông Đặng Ngọc S; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/7/2008; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 7040/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001; Đính chính thông tin chủ sở hữu, sử dụng ngày 08/7/2008; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất, Tờ khai lệ phí trước bạ, Giấy chứng nhận đổi số nhà.

+ Quy trình thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Yêu cầu bên bán chuyển nhượng và bên mua nhận chuyển nhượng cung cấp hồ sơ, kiểm tra, nghiên cứu hồ sơ do khách hàng cung cấp những giấy tờ đã liệt kê nêu trên và thông tin trao đổi với người yêu cầu công chứng; Tra cứu ngăn chặn: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên không bị ngăn chặn trên trang thông tin công chứng của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Soạn thảo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

thông tin khách hàng cung cấp; gửi văn bản đã soạn thảo (bản dự thảo) cho bên bán/chuyển nhượng và bên mua/nhận chuyển nhượng và các bên đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi các bên đã thống nhất được nội dung, Văn phòng đã in văn bản chính thức, Công chứng viên đã giải thích nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch. Những người tham gia giao dịch công nhận đã đọc hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Công chứng viên đã tiến hành cho các bên ký tên, điểm chỉ vào văn bản công chứng theo quy định.

Khi tiến hành việc công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và các giấy tờ mà các bên đã cung cấp.

2. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017;

+ Người yêu cầu công chứng:

Bà Ngô Minh Anh Th1, sinh năm 1973, Chứng minh nhân dân: 022541529, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 118 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Minh Tr và bà Trương Thị Diệu A theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/7/2008.

Ông Ngô Minh Tr, sinh năm 1941, Chứng minh nhân dân; 020281968, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 120 ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trương Thị Diệu A, sinh năm 1945, Chứng minh nhân dân: 020449988, cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Hộ khẩu thường trú: 716 Quốc lộ 52, Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nội dung yêu cầu công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trương Thị Diệu A và ông Ngô Minh Tr. Đối tượng của Hợp đồng này là quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số: 2003, tờ bản đồ số: 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003.

+ Hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp:

Phiếu yêu cầu công chứng, Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu của bà Ngô Minh Anh Th1; Sổ hộ khẩu hộ bà Trương Thị Diệu A; Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn của bà Nguyễn Thị Th2 và ông Đặng Ngọc S; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/7/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003.

+ Quy trình thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Yêu cầu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cung cấp hồ sơ, kiểm tra, nghiên cứu hồ sơ do khách hàng cung cấp những giấy tờ đã liệt kê nêu trên và thông tin trao đổi với người yêu cầu công chứng; tra cứu ngăn chặn: Quyền sử dụng đất nêu trên không bị ngăn chặn trên trang thông tin công chứng của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thông tin khách hàng cung cấp, gửi văn bản đã soạn thảo (bản dự thảo) cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và các bên đã tự đọc lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi các bên đã thống nhất được nội dung, Văn phòng đã in văn bản chính thức, Công chứng viên đã giải thích nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch. Những người tham gia giao dịch công nhận đã đọc hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Công chứng viên đã tiến hành cho các bên ký tên, điểm chỉ vào văn bản công chứng theo quy định.

Khi tiến hành việc công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn, Hợp đồng ủy quyền, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ mà các bên đã cung cấp.

Văn phòng Công chứng MVC đã thực hiện việc chứng nhận 02 Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

+ Văn phòng Công chứng MVC xin vắng mặt trong tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị

Kim Ph có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải, xét xử của Toà án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Minh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Minh T1 trình bày:

Nguyên đơn ông Ngô Minh T rút yêu cầu giải quyết tranh chấp thừa kế đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 831 đường HHG, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 20 đường TĐX, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 122 Bis đường ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Ngô Minh T có các yêu cầu cụ thể như sau:

1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2008 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A cho bà Ngô Minh Anh Th1 là vô hiệu do bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

4. Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 20/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A.

5. Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 16/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do UBND Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

6. Chia thừa kế đối với phần di sản bà Trương Thị Diệu A để lại cụ thể như sau: Nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lại tại phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ) có tổng diện tích là 1.499m^2 + 295,4m^2 = 1.794,4m^2 giá trị hiện

tại theo Chứng thư thẩm định giá là 175.200.421.800 đồng. Trong đó, phần di sản thừa kế của bà A chết để lại (tương ứng với 50%) có diện tích 897,2m^2 với giá trị 87.600.210.900 đồng. Phần ông T được hưởng thừa kế bằng 1/3 di sản tương ứng với diện tích 897,2m^2/3 = 299,07m^2 có giá trị là 29.200.070.300 đồng. Ông T yêu cầu thừa hưởng bằng tiền.

- Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H trình bày:

Toàn bộ số tiền mua bán nhà đất 67.900.000.000 (sáu mươi bảy tỷ chín trăm triệu) đồng đã được bà Th1 đã giao cho ông Tr thông qua một người bà con (là dì). Ông Tr đã xác nhận điều này, đồng thời ông Tr xác nhận đã sử dụng hết số tiền trên. Bà Th1 và ông Tr không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1813/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T yêu cầu: Chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ số 122 Bis ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà đất tại địa chỉ 831 HHG, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất tại địa chỉ số 20 TĐX, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2008 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A cho bà Ngô Minh Anh Th1 là vô hiệu do bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

Bà Ngô Minh Anh Th1, ông Ngô Minh Tr có trách nhiệm liên đới hoàn lại số tiền 35.000.000.000 (ba mươi lăm tỷ) đồng cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

Bà Ngô Minh Anh Th1, ông Ngô Minh Tr có trách nhiệm liên đới hoàn lại số tiền 32.900.000.000 (ba mươi hai tỷ chín trăm) đồng cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

- Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 20/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A.

- Hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 16/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

- Buộc bà Ngô Minh Anh Th1 có trách nhiệm phải trả cho ông Ngô Minh T số tiền thừa kế được hưởng là 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng.

Giao bà Ngô Minh Anh Th1 và ông Ngô Minh Tr được sở hữu nhà đất thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

Phần giá trị sở hữu bà Ngô Minh Anh Th1 và ông Ngô Minh Tr không yêu cầu nên Tòa án không xét.

Dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 đối với bà Ngô Minh Anh Th1, ông Ngô Minh Tr bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Dành quyền khởi kiện cho bà Ngô Minh Anh Th1 đối với ông Ngô Minh Tr về số tiền thừa kế 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng của ông Ngô Minh T mà bà Th1 đã đưa cho ông Ngô Minh Tr bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

+ Ngày 08/10/2022, bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr có đơn kháng cáo (do người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 và ông Tr là ông Nguyễn Thành H thực hiện) với cùng nội dung là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do:

Tại phiên tòa sơ thẩm, đã làm rõ việc nguyên đơn biết việc bán nhà và đất nên dọn đi khỏi nhà để bán; đồng thời, số tiền bán nhà và đất được sử dụng một phần để mua nhà cho nguyên đơn một căn nhà là nơi nguyên đơn đang ở. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 và ông Tr đã đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một người trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Đây là phần chính trong tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng nội dung bản án sơ thẩm không thể hiện và không sử dụng án lệ này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm không bảo vệ người thứ ba ngay tình khi họ đã được công nhận quyền sở hữu tài sản hợp pháp. Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định pháp luật dân sự 2015, dẫn đến việc người mua là người thứ ba ngay tình khởi kiện bên bán là bà Th1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tr đòi bồi thường làm sự việc thêm phức tạp, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên.

Trong vụ án này, bà Th1 chỉ là người đại diện cho cha mẹ bán nhà và đất theo ủy quyền, số tiền bán nhà và đất bà Th1 cũng đã trả lại đầy đủ cho cha bà Th1 là ông Tr như nội dung Hợp đồng ủy quyền. Ông Tr cũng đã có văn bản gửi cho Tòa án xác nhận đã nhận đủ số tiền và sử dụng hết, nhưng Bản án sơ thẩm vẫn tuyên bà Th1 có nghĩa vụ phải trả tiền cho nguyên đơn là điều vô lý.

+ Ngày 27/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do, ông S và bà Th2 đã tiến hành mua bán nhà và đất đúng quy định của pháp luật, đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S, bà Th2 với bà Th1, đồng thời hủy giấy chứng nhận Nhà nước đã cấp cho vợ chồng ông S, bà Th2 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và bà Th2 được pháp luật bảo hộ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, ông S và bà Th2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông, bà.

+ Ngày 31/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 1813/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với nhận định:

Bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016 nên căn cứ vào các Điều 611, 612, khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Ngô Minh Tr, ông Ngô Minh T và bà Ngô Minh Anh Th1 là hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản thừa kế của bà A là ½ khối tài sản chung vợ chồng ông Tr và bà A. Ngày 23/01/2017, bà Th1 ký các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông S, bà Th2. Ông Tr thừa nhận đồng ý với việc chuyển nhượng và đã nhận số tiền bán nhà, đất. Ông T không đồng ý và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, bà Th1 thực hiện việc chuyển nhượng mà không có ý kiến của ông T, trong khi ông T là người được hưởng phần di sản thừa kế của bà A nên các hợp đồng chuyển nhượng cùng ký ngày 23/01/2017 giữa bà Th1 với vợ chồng ông S, bà Th2 chỉ vô hiệu đối với phần ông T được hưởng thừa kế theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, do nhà đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Tr và bà A, không xác định được phần tài sản riêng của mỗi người nên hủy các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giải quyết chưa đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù nguyên đơn ông T và bị đơn bà Th1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà Th2 đã được triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục giải thích về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông S và bà Th2 chưa có ý kiến về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, căn cứ mục 2 Phần III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTA ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này Tòa án vẫn phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Th2. Việc Bản án sơ thẩm dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại cho ông S, bà Th2 đối với ông Tr, bà Th1 bằng một vụ kiện khác dẫn đến việc giải quyết không triệt để, không thể hiện mong muốn, ý chí của ông S và bà Th2.

Về án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hai hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T được Bản án sơ thẩm chấp nhận vô hiệu, trong trường hợp này, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bà Th1, ông Tr chỉ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Th1, ông Tr phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 175.900.000 đồng là áp dụng sai pháp luật về án phí, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà Th1, ông Tr.

Đối với án phí sơ thẩm về chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật trong vụ án này, do chỉ có ông T yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của bà A, nên theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông T, bà Th1 và ông Tr, mỗi người đều phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của số tiền được hưởng từ di sản của bà A là 29.200.070.300 đồng (1/3). Bản án sơ thẩm buộc bà Th1 phải chịu án phí dân sự trên 2/3 tổng giá trị tài sản chung của bà A, ông Tr (137.200.000 đồng); không buộc ông T và ông Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần các đương sự này được hưởng từ di sản của bà A, là áp dụng sai pháp luật về án phí, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà Th1.

Từ những nhận định nêu trên, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐ-VKS-DS ngày 31/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng: Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 1813/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm *(sau đây gọi tắt là Quyết định kháng nghị phúc thẩm hoặc Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).*

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr, có cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H tham gia phiên tòa trình bày: Kháng cáo của bà Th1 và ông Tr là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T được hưởng phần chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà Trương Thị Diệu A với số tiền là 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn ông Ngô Minh T, kháng cáo của bà Th1 và ông Tr đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, với lý do:

Bà Th1 không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà Th1 phải có trách nhiệm phải trả số tiền này cho ông T, vì bà Th1 chỉ là người đại diện cho cha, mẹ bán nhà đất theo ủy quyền, số tiền bán nhà đất bà Th1 cũng đã trả lại đầy đủ cho cha bà Th1 là ông Tr như nội dung Hợp đồng ủy quyền; ông

Tr cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền này và đồng ý là người có trách nhiệm phải trả số tiền 29.200.070.300 đồng cho ông T.

Mặt khác, đến nay các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất do bà Th1 (là người đại diện theo ủy quyền của cha, mẹ) đứng ra bán và chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 đã được hai bên thực hiện xong, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan đều đã được đảm bảo theo quy định pháp luật. Trong vụ án này, ông S và bà Th2 là bên thứ ba ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ, sửa bản án sơ thẩm về phần này theo hướng, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T đối với yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán và chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Th1 với vợ chồng ông S, bà Th2 cùng các giấy tờ liên quan trong vụ án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung H1 tham gia phiên tòa trình bày: Ông S và bà Th2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ những phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và bà Th2. Vì ông S và bà Th2 đã tiến hành việc mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông S, bà Th2 với bà Th1, đồng thời hủy giấy chứng nhận Nhà nước đã cấp cho vợ chồng ông S, bà Th2 là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và bà Th2 được pháp luật bảo hộ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Luật sư Ngô Th trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Minh T, với nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr, do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H thực hiện, đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số: 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một đồng thừa kế chuyển nhượng; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng kháng cáo này là không cơ sở. Vì bà Th1 không cho ông T biết việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có ½ là di sản thừa kế của bà Trương Thị Diệu A chưa chia; số tiền thu được từ việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng không được chia cho ông T. Do ông T không biết về việc mua bán và chuyển nhượng nhà đất giữa các bên nên không đủ điều kiện và căn cứ để áp dụng Án lệ số: 16/2017/AL công nhận các

hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th1 với ông S, bà Th2 trong vụ án này.

Đối với Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định, việc bà Th1 ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà Th2 chỉ vô hiệu với phần ông T (phần ông T được hưởng thừa kế) theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015, là không đúng. Vì tài sản tranh chấp trong vụ án này là bất động sản, đây là khối tài sản chung vợ chồng ông Tr và bà A, hai bên chưa thỏa thuận chia nên được xem là tài sản chung hợp nhất. Do đó, trong trường hợp này không thể áp dụng vô hiệu từng phần theo Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2, Tòa án cấp sơ thẩm đã Thông báo cho biết nội dung tranh chấp vụ án, triệu tập hợp lệ các lần hòa giải, công khai chứng cứ và triệu tập hợp lệ nhiều lần tham gia phiên tòa, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông S, bà Th2 là đúng quy định pháp luật. Do ông S, bà Th2 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể giải thích hậu quả hợp đồng vô hiệu cho các đương sự này được, nhưng đã dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại cho ông S và bà Th2 đối với bà Th1, ông Tr bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu, là có căn cứ. Trong trường hợp này, Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào mục 2 Phần III Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ để đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là không phù hợp, không đúng quy định pháp luật.

Tóm lại, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định các nội dung vấn đề tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr, ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 và không chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Nhà đất mà ông Tr, bà A lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 cho bà Th1 là tài sản chung vợ chồng ông Tr, bà A và là tài sản chung hợp nhất, nhưng khi bà A chết thì không còn là tài sản chung hợp nhất nữa vì đã phát sinh di sản thừa kế của bà A là ½ trong đó. Bà Th1 bán tài sản này cho ông S và bà Th2, do có sự đồng của ông Tr, nên chỉ vô hiệu đối với phần di sản của bà A. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th1 với ông S và bà Th2, là không đúng.

Sau khi bà A chết, ông T đã được chia thừa kế theo pháp luật di sản của bà A bằng tiền là 29.200.070.300 đồng. Quyền và lợi ích của ông T đã được đảm bảo theo quy định pháp luật và toàn bộ nhà đất mà ông Tr, bà A lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 cho bà Th1 đã được giao cho bà Th1 và ông Tr được sở hữu, sử dụng. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc một mình bà Th1 phải có trách nhiệm trả số tiền 29.200.070.300 đồng cho ông T là không phù hợp, trong trường hợp này phải buộc bà Th1 và ông Tr có trách nhiệm liên đới trả số tiền 29.200.070.300 đồng cho ông T mới đúng.

Bản án sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Th2. Việc Bản án sơ thẩm dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại cho ông S, bà Th2 đối với ông Tr, bà Th1 bằng một vụ kiện khác dẫn đến việc giải quyết không triệt để, không thể hiện mong muốn, ý chí của ông S và bà Th2.

Thêm nữa, về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm còn áp dụng sai pháp luật về án phí, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà Th1 và ông Tr, như nhận định tại Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 do người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 là ông Nguyễn Thành H thực hiện), cùng các Đơn kháng

cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr (do người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Nguyễn Thành H thực hiện), ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 đều nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ; Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐ-VKS-DS ngày 31/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng PTNH (tên mới: Văn phòng Công chứng MVC), Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr, ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 và nội dung yêu cầu Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:*

[2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2008 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.1a] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất thừa nhận, căn nhà và đất tại số 2/304Đ (số mới 716 Quốc lộ 52), Khu phố 2, phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7040/2001 ngày 07/5/2001 của UBND Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A, và phần đất vườn có diện tích 1.499m^2 thuộc thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Tr, bà A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tọa lạc tại số 2/304Đ (số mới 716 Quốc lộ 52), Khu phố 2, phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích đất 1.499m^2 thuộc thửa số 2003,

tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung vợ chồng ông Tr, bà A là đúng.

[2.1b] Tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2008 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, vợ chồng ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A (Bên A) ủy quyền cho bà Ngô Minh Anh Th1 (Bên B) được quyền thay mặt và nhân danh Bên A quản lý, trông nom, chuyển mục đích sử dụng, sử dụng, xây dựng, nghiệm thu công trình, cho thuê, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho căn nhà số 2/304Đ (số mới 716 Quốc lộ 52), Khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Bên A trong quyền sử dụng đất tại thửa 2003, tờ bản đồ 04 tại phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo quy định hiện hành. Thời hạn ủy quyền: 20 năm hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định của pháp luật (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008). Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 về năng lực hành vi và ý chí tự nguyện của những người tham gia, mục đích, nội dung và hình thức là đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.1c] Tuy nhiên, sau khi lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 thì bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016 tại Hoa Kỳ (theo Giấy chứng tử số hồ sơ lưu của tiểu bang 142-16-009300 ngày 28/01/2016 của Bộ Y Tế - Phòng Thống kê hộ tịch tại tiểu bang T., Hoa Kỳ, đã được Hợp pháp hóa lãnh sự và dịch sang Tiếng Việt). Theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì tài sản chung của vợ chồng ông Tr, bà A ủy quyền cho bà Th1 tại Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 là tài sản chung hợp nhất có thể phân chia theo thỏa thuận, quyết định của Tòa án nhưng chưa được phân chia xác định phần quyền sở hữu của mỗi người. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 424 và khoản 4 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 được xác định là đã chấm dứt kể từ ngày 25/01/2016. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 422, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 đương nhiên vô hiệu kể từ ngày 25/01/2016 và tuyên xử Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ nêu trên và không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.2.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 đã chấm dứt kể từ ngày 25/01/2016, nhưng sau đó bà Th1 vẫn sử dụng Hợp đồng ủy quyền này lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017, cùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Tr, bà A do bà Th1 là người đại diện ủy quyền với vợ chồng ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, cả hai hợp đồng này đều vi phạm pháp luật, là đúng. Song, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ của vụ án, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng và các đương sự liên quan, cụ thể như sau:

[2.2.1a] Do bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25/01/2016, căn cứ vào Điều 611 và Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định tại thời điểm vợ chồng ông S, bà Th2 mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 thì ½ nhà đất này là tài sản của ông Ngô Minh Tr, ½ nhà đất còn lại là di sản của bà A chết để lại được chia thừa kế theo pháp luật. Bà Trương Thị Diệu A chết không để lại di chúc, theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà A gồm ông Tr, ông T và bà Th1 nên mỗi người được hưởng là 1/3 phần di sản thừa kế của bà A để lại nêu trên.

Trong số những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị Diệu A thì chỉ có ông T yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà A và có yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017. Vì vậy, trong vụ án này, cần phải xem xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 thuộc trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của bà A do bà Th1 là đồng thừa kế của ông T thực hiện. Trong trường hợp này, Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: *"Ngày 23/01/2017, bà Th1 ký các hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử*

dụng đất với vợ chồng ông S, bà Th2. Ông Tr thừa nhận đồng ý với việc chuyển nhượng và đã nhận số tiền bán nhà, đất. Ông T không đồng ý và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, bà Th1 thực hiện việc chuyển nhượng mà không có ý kiến của ông T, trong khi ông T là người được hưởng phần di sản thừa kế của bà A nên các hợp đồng chuyển nhượng cùng ký ngày 23/01/2017 giữa bà Th1 với vợ chồng ông S, bà Th2 chỉ vô hiệu đối với phần ông T được hưởng thừa kế theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015", là có căn cứ.

Tuy nhiên, do ông T yêu cầu được hưởng thừa kế di sản của bà A bằng tiền. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà Trương Thị Diệu A trong vụ án này cụ thể như sau: Nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lại tại phường HP, Quận 9 (nay là thành phố TĐ) nêu trên có tổng diện tích là 1.499m^2 + 295,4m^2 = 1.794,4m^2 giá trị hiện tại theo Chứng thư thẩm định giá là 175.200.421.800 (một trăm bảy mươi lăm tỷ hai trăm triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn tám trăm) đồng. Ông T được hưởng 1/6 là 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà Th1 có trách nhiệm phải trả cho ông T số tiền thừa kế ông T được hưởng 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng.

Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà Th1 phải có trách nhiệm trả số tiền này cho ông T, với lý do cho rằng, bà Th1 chỉ là người đại diện cho cha, mẹ bán nhà đất theo ủy quyền, số tiền bán nhà đất bà Th1 cũng đã trả lại đầy đủ cho cha bà Th1 là ông Tr như nội dung Hợp đồng ủy quyền; ông Tr cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền này và đồng ý là người có trách nhiệm phải trả số tiền 29.200.070.300 đồng cho ông T, là không có cơ sở. Vì Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2008 đã chấm dứt kể từ ngày 25/01/2016, nhưng bà Th1 vẫn sử dụng Hợp đồng ủy quyền này để lập các Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S và bà Th2; bà Th1 là người trực tiếp nhận toàn bộ số tiền bán nhà đất từ ông S và bà Th2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định trách nhiệm bà Th1 sau khi bà A đã mất là phải giữ lại ½ giá trị tài sản là tiền bán nhà đất bởi đã phát sinh thừa kế nhưng bà Th1 vẫn giao số tiền này cho ông Tr, nên đã quyết định buộc bà Th1 có trách nhiệm phải trả cho ông T số tiền thừa kế ông T được hưởng 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T theo như yêu cầu của ông T trong việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà A. Kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr về phần này là không có cơ sở nên Hội đồng xét phúc thẩm không chấp nhận.

[2.2.1b] Mặt khác, xét việc vợ chồng ông S, bà Th2 đã tiến hành mua bán nhà và đất theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 là công khai, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, đã trả đủ tiền mua nhà đất cho bà Th1, đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ, đã nhận nhà đất và hoàn tất thủ tục giấy tờ sở hữu, sử dụng theo đúng quy định và và đang quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định tại nhà đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th1 và ông Tr đều cho rằng, ông S và bà Th2 là người thứ ba ngay tình, không đồng ý hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017.

[2.2.1c] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định giao bà Th1 và ông Tr được sở hữu nhà đất thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ngô Minh Anh Th1 và ông Ngô Minh Tr, có người đại diên tham gia phiên tòa trình bày, bà Th1 và ông Tr vẫn giữ nguyên quan điểm đồng ý bán nhà đất này cho ông S và bà Th2 như những nội dung đã thỏa thuận và thực hiện tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017. Theo đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, không cần thiết phải hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 để rồi các đương sự này phải tiến hành các thủ tục ký lại hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi quyền và lợi ích của các bên vẫn không thay đổi.

[2.2.2] Thêm nữa, trong vụ án này, nguyên đơn ông Ngô Minh T còn cho rằng, sau này có yêu cầu thì sẽ tiếp tục khởi kiện trong vụ án khác yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp thừa kế di sản của bà Trương Thị Diệu A đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 831 đường HHG, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 20 TĐX, Phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 122 Bis ĐBP, Phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hồ sơ vụ án thể hiện, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đất tại địa chỉ 20 TĐX, Phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đã được cập nhật do bà Ngô Minh Anh Th1 đang đứng tên. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Minh Tr và

người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành H cũng trình bày: Thời gian sống và làm việc tại Việt Nam, bà A và ông Tr tạo lập được một số tài sản và nhận được tặng cho từ gia tộc hai bên. Năm 2008, bà A và ông Tr định cư tại Hoa Kỳ; phần lớn tài sản bà A và ông Tr để lại cho bà Th1 mà không để lại cho ông T. Ông Tr và bà A quyết định để lại tài sản cho bà Th1 là bằng hình thức tặng cho và đã chuyển quyền sở hữu tài sản nhiều căn nhà cho bà Th1. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng xác nhận, hiện nay bà Th1 còn sở hữu nhiều nhà đất khác. Qua đó nhận thấy, bà Th1 còn sở hữu nhà đất khác nên cũng không cần thiết phải hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 để đảm bảo cho việc bà Th1 thi hành án trả cho ông T số tiền thừa kế ông T được hưởng 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng.

[2.2.3] Từ những nhận định nêu trên có đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 là chưa đủ căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ của vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng và các đương sự liên quan theo quy định pháp luật.

[2.3] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 là chưa đủ căn cứ như trên. Theo đó, đã có đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 20/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/5/2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A; hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 16/02/2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00111 QSDĐ/HP do UBND Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A, là không đúng.

[2.4] Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, với lý do: *"Ông S, bà Th2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án dù đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù nguyên đơn ông Tuyết và bị đơn bà Th1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng việc ông S, bà*

Th2 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục giải thích về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên chưa có ý kiến về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, căn cứ mục 2 Phần III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTA ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này Tòa án vẫn phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Th2", là có căn cứ, đúng quy định pháp luật (trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm có tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 vô hiệu, là đúng). Thế nhưng, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xác định, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 là không đúng. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 thuộc trường hợp không bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu nên không có hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu phát sinh phải giải quyết theo quy định pháp luật trong vụ án này. Do đó, Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với lý do nêu trên là không còn phù hợp để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Với các tài liệu chứng cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 (do người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 là ông Nguyễn Thành H thực hiện); chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr (do người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Nguyễn Thành H thực hiện); chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, buộc bà Ngô Minh Anh Th1 có trách nhiệm phải trả cho ông T số tiền thừa kế được hưởng là 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng; không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của ông T.

[4] Trong những ý kiến, quan điểm trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên phần này được chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Minh T do chỉ có một phần là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận về phần này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận; đồng thời, do sửa Bản án sơ thẩm nên 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Nguyên đơn ông Ngô Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn ông Ngô Minh T, bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr, theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 29.200.070.300 đồng được hưởng từ di sản của bà A. Theo đó, ông T, bà Th1 và ông Tr, mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 137.200.000 (một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo bà Ngô Minh Anh Th1, ông Ngô Minh Tr, ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 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, không phải nộp.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 (do người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 là ông Nguyễn Thành H thực hiện); chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr (do người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Nguyễn Thành H thực hiện); chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 55/QĐ-VKS-DS ngày 31/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 1813/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Căn cứ vào Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 48; Điều 146; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 227; Điều 228 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, khoản 1 và khoản 4 Điều 219, khoản 3 Điều 424, khoản 4 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 130, Điều 611, Điều 612 và Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T yêu cầu: Chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ: số 122 Bis ĐBP, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà đất tại địa chỉ: số 831 HHG, phường TX, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất tại địa chỉ: số 20 TĐX, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T:

Buộc bà Ngô Minh Anh Th1 có trách nhiệm phải trả cho ông Ngô Minh T số tiền thừa kế ông T được hưởng là 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T, cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 023892 quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08 tháng 7 năm 2008 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A cho bà Ngô Minh Anh Th1 là vô hiệu do bà Trương Thị Diệu A chết ngày 25 tháng 01 năm 2016.

+ Không chấp nhận hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000509 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 01 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

+ Không chấp nhận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000510 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 01 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng PTNH (nay là Văn phòng Công chứng MVC), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ngô Minh Anh Th1 với ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2.

+ Không chấp nhận hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 20 tháng 02 năm 2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7040/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 5 năm 2001 cho ông Ngô Minh Tr, bà Trương Thị Diệu A.

+ Không chấp nhận hủy phần cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là thành phố TĐ) cấp ngày 16 tháng 02 năm 2017 cho ông Đặng Ngọc S, bà Nguyễn Thị Th2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213721, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00111 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/8/2003 cho hộ bà Trương Thị Diệu A.

Dành quyền khởi kiện cho bà Ngô Minh Anh Th1 đối với ông Ngô Minh Tr về số tiền thừa kế 29.200.070.300 (hai mươi chín tỷ hai trăm triệu không trăm bảy mươi nghìn ba trăm) đồng của ông Ngô Minh T mà bà Th1 đã đưa cho ông Ngô Minh Tr bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

1.4. Về chi phí tố tụng giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Ngô Minh T phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 137.200.000 (một trăm ba

mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng, tổng cộng ông T phải chịu 137.800.000 (một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 177.550.000 (một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự ông T đã nộp gồm: 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0045504 ngày 14/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, 87.950.000 (tám mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0091915 ngày 01/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0092609 ngày 22/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, 47.600.000 (bốn mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0001165 ngày 05/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại là 39.750.000 (ba mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

+ Bị đơn bà Ngô Minh Anh Th1 phải chịu 137.200.000 (một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh Tr (P. Tr Minh Ngo) phải chịu 137.200.000 (một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo bà Ngô Minh Anh Th1, ông Ngô Minh Tr, ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 không phải nộp.

+ Hoàn trả cho bà Ngô Minh Anh Th1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Thành H là người đại diện theo ủy quyền nộp) theo Biên lai thu số: AA/2021/0003394 ngày 07/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho ông Ngô Minh Tr (P. Tr Minh Ngo) số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Thành H là người đại diện theo ủy quyền nộp) theo Biên lai thu số: AA/2021/0003395 ngày 07/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hoàn trả cho ông Đặng Ngọc S và bà Nguyễn Thị Th2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2021/0003376 ngày 04/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi

hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 15 tháng 8 năm 2023./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (24b).

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

Đỗ Đình Thanh