**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 239/2023/DS-PT
Ngày: 27 - 4 - 2023

*V/v: "Tranh chấp về thừa kế, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở bị vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở".*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 **Lê Thúy Cầu**

*Các Thẩm phán:* Ông **Trần Xuân Minh**

Ông **Hoàng Minh Thịnh**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Thái Lê Quỳnh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Từ ngày 21 đến ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công kH vụ án dân sự thụ lý số 665/2022/TLPT-DS ngày 20-12-2022 về việc "*Tranh chấp về thừa kế, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở bị vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1618/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 847/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Trương Minh T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: 440/26/4 NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ tạm trú: 39/15 Đường số 6, Khu phố 5, phường LT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**** Bị đơn:***

1/ Ông Trương Minh T2, sinh năm 1956.

2/ Bà Trần Thị Thiên K, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ thường trú: 1413 Haddington Dr., Riverside, CA 92507, USA.

Cùng địa chỉ tạm trú: 331/13 Đ, Phường 4, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diên theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trương Minh Vĩnh Th, sinh năm 1989 (văn bản ủy quyền lập ngày 24-7-2017 có xác nhận của Đại sứ quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Hoa Kỳ). Địa chỉ: 331/13 Đ, Phường 4, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1/ Bà Trương Thị Minh Th1, sinh năm 1957. Địa chỉ: 9/12 N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Th1:* Bà Trương Thị Minh Tr, sinh năm 1965. Địa chỉ: 440/26/4A NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 22-5-2020). Vắng mặt.

2/ Ông Trương Minh Tr1, sinh năm 1963. Địa chỉ: 9/12 N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3/ Bà Trương Thị Minh Th2, sinh năm 1959. Địa chỉ: 440/26 NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4/ Bà Trương Thị Minh Tr2, sinh năm 1964. Địa chỉ: 440/26/2B NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5/ Bà Trương Thị Minh Tr, sinh năm 1965. Địa chỉ: 440/26/4A NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6/ Ông Trương Minh Th, sinh năm 1967. Địa chỉ: 440/26/2A NK, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

7/ Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 155 NVT, Phường 11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Nguyễn Đình T3, sinh năm 1971 (Theo công văn số 146/UQ-UBND ngày 11-7-2017). Địa chỉ: Số 3B L, Phường 12, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Ông Phan Ngọc B - Phó phòng Tài nguyên & Môi trường quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

8/ Phòng công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 47A NVĐ, Phường 6, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Hồng Ph, sinh năm 1980 (theo giấy ủy quyền ngày 13-7-2017). Vắng mặt.

9/ Ông Trương Minh Vĩnh Th, sinh năm 1989. Địa chỉ: 331/13 Đ, Phường 4, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

10/ Bà Trương Thị Minh L, sinh năm 1981. Địa chỉ: 9/12 N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Trương Minh T1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Tại đơn khởi kiện ghi ngày 17-04-2017; trình bày tại các bản tự kH, trình bày trong phiên họp kiểm tra chứng cứ và phiên hòa giải và lời kH tại Tòa, nguyên đơn ông Trương Minh T1 trình bày như sau:*

Nguyên đơn là con của ông Trương Minh T3, sinh năm 1931, chết ngày 30-7-2015 và bà Lê Thị H sinh năm 1931, chết ngày 02-5-2011. Sinh thời, cha mẹ nguyên đơn có với nhau 08 người con gồm:

1. Trương Minh T2, sinh năm 1956

2. Trương Thị Minh Th, sinh năm 1957

3. Trương Thị Minh Th2, sinh năm 1959

4. Trương Minh T1, sinh năm 1961

5. Trương Minh Tr2, sinh năm 1963

6. Trương Thị Minh Tr3, sinh năm 1964

7. Trương Thị Minh Tr, sinh năm 1965

8. Trương Minh Th1, sinh năm 1967

Ngoài ra không có con riêng nào khác.

Trong thời gian sống chung, cha và mẹ nguyên đơn có tạo lập được khối tài sản chung, trong đó có nhà đất tại số 9/12 N, phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 49/2009/UQ-GCN do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 08-01-2009.

Trước khi qua đời, cha mẹ của nguyên đơn không lập di chúc để định đoạt đối với khối tài sản nêu trên. Tuy nhiên, trước đó vào tháng 5/2011, mẹ của nguyên đơn là bà Lê Thị H bị bệnh nặng phải điều trị dài ngày tại bệnh viện, còn cha là ông Trương Minh T3, tuổi cao, tinh thần không còn minh mẫn, con trai trưởng là ông T2 cùng vợ là bà K đã tự ý liên hệ mời công chứng viên để đến nhà và vào bệnh viện nơi bà H đang điều trị để lập Hợp đồng tặng cho tài sản là một phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số 9/12 N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh để thụ hưởng cá nhân mà không thông qua ý kiến của các anh chị em khác là thành viên trong gia đình.

Sau khi nhận nhà và đất theo hợp đồng công chứng, ông T2 và bà K có ý định bán phần tài sản được cha mẹ tặng cho để đi nước ngoài. Phát hiện được sự việc này, các anh em khác trong gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông T2, bà K họp bàn để phân chia tài sản do cha mẹ để lại theo quy định của pháp luật nhưng ông T2, bà K cố tình né tránh, không hợp tác. Hơn nữa còn không cho nguyên đơn vào phần nhà trên để thờ cúng nhang khói cho tổ tiên, ông bà.

Vì các lý do trên, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án với các yêu cầu như sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20819 lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10-9-2009.

- Thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA504042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00008 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 28-12-2009 đối với một phần nhà đất tại số 9/12 N, phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên sở hữu của ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K.

- Buộc ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K phải có trách nhiệm trả lại phần nhà đất nêu trên do cha mẹ chết để lại để chia thừa kế theo quy định pháp luật.

*Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 07-8-2020, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

1. Về phần tài sản chung theo di nguyện của cha mẹ thì sử dụng chung, không chia cho ai.

2. Khi làm hợp đồng tặng cho tài sản tại Phòng công chứng thì sức khỏe của bà H rất yếu và không có giấy khám sức khỏe của bệnh viện.

3. Trong diện tích căn nhà số 9/12 chỉ có một lối đi ở cổng chính, nếu cho xây bít thì H hộ bên trong của ông Triết và bà Lập không có lối ra vào. Đề nghị được Tòa án xem xét giải quyết phần này.

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 07-9-2020 của ông Trương Minh T1 có ghi:

- Hủy hợp đồng tặng cho tài sản đối với phần sân của căn nhà số 9/12A N, Phường 8, quận PN.

- Nguyên đơn chỉ thừa nhận di nguyện do cha mẹ để lại: Phần nhà thờ giao cho ông T2, bà K thờ cúng nhưng phần sân thì giao cho 03 hộ Trương Minh T2, Trương Minh Tr1, Trương Thị Minh L sử dụng chung.

*Trình bày tại các bản kH, tại các phiên hòa giải bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K trình bày:*

*Tại bản kH lập ngày 26-03-2018, bị đơn ông T2, bà K trình bày:* Theo yêu cầu công chứng của bị đơn, vào ngày 10-6-2009 tại Phòng Công chứng Nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và tại số nhà 9/12 N, Phường 8, quận PN, ông Trương Minh T3, bà Lê Thị H đã lập hợp đồng tặng cho một phần nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ trên cho con trai trưởng là ông T2 và con dâu là bà K. Phần diện tích xây dựng là 46,12m$^2$ trên diện tích đất là 132,43m$^2$. Số công chứng Hợp đồng là 20819 do Công chứng viên Lê Thị Phương Liên ký ngày 10-9-2009. Đây là Hợp đồng tặng cho tài sản không có bất kì điều kiện gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA504042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00008 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 28-12-2009 vợ chồng bị đơn đã tiến hành các thủ tục nộp lệ phí trước bạ sang tên để xác lập chủ quyền cá nhân. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý chấp nhận, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh Thành trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp tại số 9/12 N, quận PN được cha là ông Trương

Minh T3 mua lại của người khác, có nguồn tiền tặng cho từ ông nội. Ông Trương Minh T2 là con trai trưởng nên được cha mẹ làm giấy cho một phần nhà và phần sân theo lời dặn là dùng vào việc thờ cúng ông bà tổ tiên. Tại thời điểm tặng cho nhà, mẹ là bà H bị mắc nhiều chứng bệnh về thần kinh, T3 trí không ổn định nên bà (Thành) có đề nghị với mẹ là phải ghi rõ phần nhà giao cho ông T2 chỉ được ở, không được bán. Thực tế, thời điểm đó có ba gia đình đang cư trú và sử dụng chung phần sân gồm hộ ông T2, ông Triết và bà Lập. Sau khi được tặng cho, ông T2 đã lên tiếng bít lối đi ra vào nhà chung. Đầu năm 2016, bà (Thành) phát hiện vợ ông T2 làm thủ tục xây dựng và có ý định bán căn nhà trên cho người khác dẫn đến xáo trộn về quyền lợi trong gia đình. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận. Trong đơn, ngoài chữ ký tên của bà Thành còn có chữ ký của bà Trương Thị Minh Thủy, Trương Thị Minh Tr, Trương Thị Minh Trang, Trương Minh Tr1, Trương Minh T1.

*Tại bản tự kH ghi ngày 30-10-2017 bà Thành còn nêu ý kiến như sau:*

- Hủy hợp đồng tặng cho số 20819 ngày 10-9-2019 lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần nhà đất tại số 9/12 N, Phường 8, quận PN do ông T3, bà H tặng cho ông T2, bà K.

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BA504042 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 28-12-2009 cấp cho ông T2, bà K.

- Giải tỏa quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho 08 thành viên trong gia đình là con của ông T3, bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Tr1 trình bày:*

*Tại bản tự kH và đơn yêu cầu độc lập ngày 20-11-2018 ông Triết trình bày như sau:* Ông cùng cháu ruột là bà Trương Thị Minh L là đồng sở hữu nhà và đất số 9/12 N, Phường 8, quận PN. Nguồn gốc nhà đất là do cha mẹ tặng cho theo Hợp đồng tặng cho nhà đất số 13813 ngày 03-7-2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 49/2009/UB-GCN do UBND quận PN cấp ngày 08-01-2009 đã được đăng ký thay đổi quyền sở hữu ngày 26-9-2016.

Vào năm 2009, cha mẹ ông đã lập hợp đồng công chứng tặng cho một phần căn nhà và đất còn lại tại số 9/12 N, Phường 8, quận PN cho con trai trưởng là Trương Minh T2 cùng vợ là Trần Thị Thiên K, sau đó ông T2 bà K đã thực hiện việc tách thửa, sang tên phần nhà đất đươc tặng cho. Trong quá trình xin cấp giấy, không biết vì lý do gì ông T2, bà K lại được Ủy ban nhân dân quận PN cấp toàn bộ phần diện tích sân chung của căn nhà trên. Nay ông T2, bà K có ý định xây bít lối đi chung nên phần nhà của ông và bà Lập không có lối ra vào. Việc làm này của ông T2, bà K là vi phạm pháp luật về thông hành địa dịch và trái với di nguyện của cha mẹ. Trước đây, ông Trương Minh Tr1 có đơn yêu cầu độc lập nhưng trong quá trình hòa giải tại Tòa án, ông Triết đã tự nguyện rút lại đơn yêu cầu này. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh Thủy, bà Trương Thị Minh Trang trình bày:*

*Tại bản tự kH lập ngày 30-12-2017 có chữ ký của bà Thủy, bà Trang (đơn do ông T1 nộp) có nêu như sau:*

Căn nhà số 9/12 N, Phường 8, quận PN do cha mẹ tạo lập và cùng đứng tên sở hữu, căn nhà có được từ nguồn tiền cha mẹ dành dụm và ông nội cho thêm. Bản thân H bà lớn lên trong căn nhà này. Sau khi lập gia đình riêng, H bà không còn lưu cư tại đây nhưng nếp nhà vẫn giữ. Người T1 tiếp phụ cha mẹ trong việc thờ cúng ông bà tổ tiên là người con thứ 3 là bà Trương Thị Minh Thành, bên cạnh đó còn có người em thứ 6 là ông Trương Minh Tr1. Lúc làm Hợp đồng tặng cho tài sản đối với ông T2, bà K thì tình trạng sức khỏe của cha mẹ lúc này rất yếu; mẹ bị bệnh thần kinh trước năm 1975, có biểu hiện mãn tính phải điều trị dài ngày tại bệnh viện. Khi đó cha đã hơn 80 tuổi. Khi ký Hợp đồng tặng cho tài sản H bà không được hay biết, không có mặt để chứng kiến việc lập hợp đồng tặng cho.

Sau khi được cha mẹ tặng cho một phần tài sản tại căn nhà trên thì bà K đã âm thầm hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu cho vợ chồng mình, bao gồm cả phần sân chung, gây ảnh hưởng quyền lợi cho H hộ phía sau. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh Tr:* Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh L:*

Bà là đồng sở hữu nhà, đất tại số 9/12 N, Phường 8, quận PN, tại bản tự kH ngày 20-11-2018 bà Lập viết: ông Trương Minh Tr1 là cậu ruột, đồng sở hữu phần nhà số 9/12 N, Phường 8, quận PN, thấy rằng ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K có ý định xây bít toàn bộ phần diện tích sử dụng chung trong căn nhà số 9/12 N nên các hộ bên trong không còn lối ra vào, việc làm này của ông T2 là vi phạm pháp luật về thông hành địa dịch, trái di nguyện của ông bà trước khi qua đời. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Thiền:*

*Tại đơn ngày 25-4-2018, ông Trương Minh Thiền có ý kiến như sau:* Tôi đã được cha mẹ cho nhà số 440/26/24 NK, Phường 3, quận PN để sinh sống, không còn liên quan gì đến tranh chấp trên. Vì thế xin từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án theo yêu cầu của các bên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Vĩnh Th:*

Ông là con của ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K. Trong vụ án, ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông T2, bà K) có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Trương Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh Thành, cụ thể bị đơn yêu cầu Tòa án buộc: ông T1 phải bồi thường tiền vé máy bay di chuyển từ nước ngoài về Việt Nam tham gia giải quyết vụ kiện 200.000.000 đồng và buộc bà Trương Thị Minh Thành bồi thường tiền thuê nhà trong 14 tháng, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 70.000.000 đồng.

*Vào ngày 28-8-2022, ông Trương Minh Vĩnh Th đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với ông T1 và yêu cầu độc lập bà Thành.*

*Trong đơn trình bày ý kiến ngày 28-4-2022 ông Trương Minh Vĩnh Th cho biết:* Trước đây ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K đã thể hiện ý định tự nguyện cắt một phần đất của mình có chiều ngang 2.5m, chiều dài khoảng 10m chạy dọc phần đất thẳng ra mặt tiền hẻm số 9 N để giải quyết lối đi riêng cho H hộ bên trong nhưng phía nguyên đơn và người liên quan không đồng ý. Vì lý do trên với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Th xin rút toàn bộ đề nghị hòa giải này. H hộ còn lại tự liên hệ với chính quyền địa phương để mở lối đi riêng cho mình theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Đình Tuấn và ông Nguyễn Công Chiến theo giấy ủy quyền số 146/GUQ-UBND quận PN ngày 11-7-2017 và giấy ủy quyền số 503/GUQ-UBND quận PN ngày 22-5-2020 như sau:*

*Trình bày của ông Nguyễn Đình Tuấn: theo bản tự kH lập ngày 18-8-2017:* Ủy ban nhân dân quận PN ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0008 ngày 28-12-2009 đối với căn nhà số 9/12A N, Phường 8, quận PN cho ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

- Nếu trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu theo hợp đồng số 20819 thực hiện tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan có thẩm quyền sẽ thu hồi giấy chứng nhận số CH0008 cấp ngày 28-12-2009 theo quy định tại điểm k khoản 4 Điều 25 Luật Đất đai 2013. Vì bận công tác, ông Tuấn xin được vắng mặt khi được Tòa án triệu tập xét xử (ông Tuấn được Ủy ban nhân dân quận PN cử đi làm việc theo Quyết định số 146/UQ-UBND ngày 11-7-2017.

*- Trình bày của ông Nguyễn Công Chiến theo giấy Ủy quyền số 503/UQ-UBND ngày 22-5-2020 với nội dung như đã được ghi trong 2 công văn số 882/UBND ngày 30-7-2020 và công văn số 832/UBND-TNMT ngày 06-8-2020 với nội dung tóm tắt:*

Trường hợp nhà 9/12 N do ông Trương Minh T3, bà Lê Thị H làm chủ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 49/2009/UB-GCN ngày 08-01-2009 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp.

Ngày 21-8-2009, Trưởng phòng quản lý ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận PN đã kiểm tra bản vẽ căn nhà trên tách làm 2 phần: Hiện nay là nhà 9/12A và phần còn lại là nhà 9/12. Toàn bộ phần nhà 9/12 có 2 lối đi: một lối là tại mặt tiền giáp hẻm, một lối đi giáp hẻm bên hông nhà là lối đi cho phần còn lại. Tuy nhiên lối đi của nhà 9/12 không thể hiện giống trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 49/2009/UB-GCN ngày 08-01-2009. Hiện 2 lối đi còn giữ hiện trạng không thay đổi. Trường hợp nhà số 9/12 (phần còn lại) lập hoặc xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan chức năng sẽ xem xét cập nhật phần của lối đi hiện hữu cho phù hợp với hiện trạng có sẵn của nhà số 9/12, nếu chủ nhà có yêu cầu mở thêm cửa đi ra hẻm xi măng thì nộp đơn đến Ủy ban nhân dân quận PN để được xem xét, giải quyết.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phan Thị Hồng Ph là đại diện theo ủy quyền có công văn gửi Tòa án cho biết:* Quá trình lập thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho tài sản, Phòng Công chứng Nhà nước số 6 đã được trình bày trong bản tự kH ngày 13-7-2017 gửi Tòa án, đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1618/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

Căn cứ Điều 167, Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 10 Luật Đất đai năm 2003; Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 14 Luật Nhà ở năm 2005. Tuyên xử:

1/ Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp chia thừa kế đối với nhà đất tại số 9/12A N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K về việc buộc nguyên đơn ông Trương Minh T1 phải bồi thường tiền vé máy bay di chuyển từ nước ngoài về Việt Nam tham gia giải quyết vụ kiện là 200.000.000 đồng và buộc bà Trương Thị Minh Thành bồi thường tiền thuê nhà để lưu cư chờ Tòa án giải quyết tranh chấp trong 14 tháng, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 70.000.000 đồng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Trương Minh T3, bà Lê Thị H với ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K đối với phần nhà tại số 9/12A N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập tại Phòng công chứng nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất số CH 00008 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K ngày 28-12-2009 với lý do giấy chứng nhận trên đã được chính quyền địa phương cấp cho ông T2, bà K là không đúng ý chí của người tặng cho tài sản, được lập ra khi cha mẹ hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Minh T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn cho rằng căn nhà số 9/12 N, phường 8, quận PN là tài sản chung của các anh chị em trong gia đình (08 người con). Tuy nhiên, ông T2 cùng vợ là bà K đã tự ý lập Hợp đồng cha, mẹ tặng cho tài sản là một phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số 9/12 N không thông qua ý kiến của các anh chị em khác là không đúng; phía sau nhà, đất số 9/12 N còn có 02 hộ ông Trương Minh Tr1 và hộ

Trương Thị Minh L đang sinh sống trên cùng thửa đất chỉ có lối đi chung duy nhất nhưng ông T2, bà K có ý định xây bít, hộ bên trong không còn lối ra vào. Đề nghị hủy hợp đồng tặng cho tài sản đã được Phòng Công chứng Nhà nước số 6, TP. Hồ Chí Minh chứng thực số 20819 ngày 10-9-2009; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận PN cấp đứng tên Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nhà, đất số 9/12 N do cụ Trương Minh T3, cụ Lê Thị H đã lập hợp đồng tặng cho bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K (nhà xây 46,12m$^2$/132,43m$^2$) được Phòng Công chứng Nhà nước số 6, TP. Hồ Chí Minh chứng thực đúng pháp luật. Sau đó, bị đơn đã nộp lệ phí trước bạ sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận PN cấp ngày 28-12-2009 là hợp pháp, đề nghị bác đơn khởi kiện và bác kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, vì: Nhà, đất số 9/12 N do cụ Trương Minh T3, cụ Lê Thị H đã lập hợp đồng tặng cho bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K đúng quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T1, giữ nguyên Bản án số 1618/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của csc đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh và văn bản pháp luật.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1]** Về tố tụng:

Ngày 28-9-2022, nguyên đơn ông Trương Minh T1 làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình tố tụng sơ thẩm: Ông Trương Minh T1 đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp chia thừa kế đối với nhà đất tại số 9/12A N, Phường 8, quận PN. Đồng thời, đại diện theo ủy quyền ông Trương Minh Vĩnh Th rút đơn phản tố của bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K về việc: Buộc ông Trương Minh T1 phải bồi thường tiền vé máy bay di chuyển từ nước ngoài về Việt Nam tham gia giải quyết vụ kiện là 200.000.000 đồng và buộc bà Trương Thị Minh Thành bồi thường tiền thuê nhà lưu cư chờ Tòa án giải quyết tranh chấp trong 14 tháng, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tổng cộng 70.000.000 đồng. Đây là sự là tự nguyện của các đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu trên là đúng pháp luật.

**[2]** Các đương sự đều thừa nhận căn nhà số 9/12A (số cũ: 9/19) N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Trương Minh T3 và cụ Lê Thị H được

Ủy ban hành chính xã PN chứng nhận của phòng Chưởng Khế Sài Gòn được Ty điền địa tỉnh Gia Định cấp ngày 11-5-1966. Cụ Trương Minh T3 và cụ Lê Thị H có 08 người con, gồm: Trương Minh T2, Trương Thị Minh Thành, Trương Thị Minh Thủy, Trương Minh T1, Trương Minh Tr1, Trương Thị Minh Trang, Trương Thị Minh Tr và Trương Minh Thiên. Nguyên đơn cho rằng căn nhà số 9/12 N, phường 8, quận PN là tài sản chung của 08 anh chị em trong gia đình sau khi cha mẹ đã mất. Bị đơn cho rằng cụ T3, cụ H khi còn sống đã lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K vì là con trai trưởng thờ phụng ông bà tổ tiên. Về điều này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K nhà, đất số 9/12A ngày 10-9-2009 là vô hiệu, bởi lẽ: Hợp đồng dựa trên 02 giấy ủy quyền cùng ngày 25-8-2008 có cùng một mẫu giấy với nội dung giống nhau đứng tên Trương Minh T3 và Lê Thị H, đó là:*"1. Làm hồ sơ hợp pháp hóa nhà 9/12 N, Phường 8, quận PN ..(vì sức khỏe yếu không tiện đi lại nhiều). 2. Trong phạm vi ủy quyền được liên hệ với cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về hành vi đã được ủy quyền, được quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền..tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi ông (bà) Trần Thị Thiên K nhân danh tôi thực hiện việc ủy quyền trên đây".* Như vậy, 02 giấy này chỉ ghi chung chung, không rõ ràng, vị trí nhà, đất (nhà 9/12A, nhà 9/12). Đồng thời, cụ T3, cụ H chỉ ủy quyền cho bà K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - hợp pháp hóa nhà, đất số 9/12 N, Phường 8, quận PN để quản lý, sử dụng, chứ không phải là tặng cho nhà đất.

Tại phần cuối Hợp đồng tặng cho nhà, đất số 9/12A được Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 20819 ngày 10-9-2009, có ghi:*"bà H có biểu hiện lẫn nhưng các đương sự không yêu cầu giám định"* phù hợp lời kH của nguyên đơn và những người liên quan cho rằng bà H tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho không còn minh mẫn, không đủ năng lực hành vi dân sự để ký hợp đồng tặng cho tài sản. Về hình thức giấy ủy quyền ghi tên ông T2, bà K đứng tên*"nhà **9/12**"*, trong khi Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại ghi "nhà ***9/12A***" là không đúng hiện trạng nhà, đất. Phía sau nhà *9/12A* còn có 02 ngôi nhà của ông Trương Minh Tr1 và bà Trương Thị Minh L cùng nằm trên thửa 9/12 N, quận PN.

**[3]** Mặt khác, hồ sơ vụ án có 02 Sơ đồ hiện trạng vị trí - giáp ranh nhưng bản vẽ 14-7-2020 thì Sơ dồ **có ngõ nhỏ** đi ra đường hẻm xi măng. Còn bản vẽ ngày 05-01-2021 thì **không có ngõ nhỏ** đi ra đường hẻm xi măng để đi ra đường N. Các căn nhà phía sau (nhà 9/12) không có lối đi, mà phải đi chung cổng với lối đi của căn nhà 9/12A. Điều này phù hợp với lời kH trước đây của vợ chồng ông T2, bà K rằng căn nhà 9/12A chỉ có 01 lối đi duy nhất nên các bên đương sự thỏa thuận để mở lối đi nhưng không thành.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho nhà, đất số 9/12A được Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 20819 ngày 10-9-2009 vô hiệu về hình thức và nội dung nên kháng cáo của nguyên đơn Trương Minh T1 có cơ sở chấp nhận.

**[4]** Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 504042 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K ngày 28-12-2009: Như phân tích ở phần

[2], [3], do Hợp đồng tặng nhà, đất 9/12A vô hiệu nên kéo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất số BA 504042 ngày 28-12-2009 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K vô hiệu. Do đó cần thiết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA504042 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K ngày 28-12-2009.

Ngoài ra, căn nhà 9/12 N, Phường 8, quận PN thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ T3, cụ H để lại cho 08 người con, trong đó có ông Trương Minh T2 nhưng các đương sự không tranh chấp. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

**[5] Về chi phí:** Các chi phí giám định chữ ký, nguyên đơn tự nguyện chịu và nguyên đơn đã nộp đủ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Trương Minh T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng nên không được chấp nhận.

**[6]** Về án phí:

**6.1. Án phí phúc thẩm:** Ông Trương Minh T1 được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

**6.2. Án phí sơ thẩm:**

- Yêu cầu khởi kiện của Ông Trương Minh T1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, tính đến thời điểm xét xử ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K đã trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 25 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên;*

*Căn cứ Điều 147, Điều 217, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 12, Điều 24, Điều 25, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.*

## QUYẾT ĐỊNH :

**I.** Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Trương Minh T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1618/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. **Tuyên xử:**

Áp dụng Điều 117, 118,123, 163, Điều 174 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 4, Điều 7, Điều 8 và Điều 15 Luật Nhà ở năm 2005.

1/ Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp chia thừa kế đối với nhà đất tại số 9/12A N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K về việc buộc nguyên đơn ông Trương Minh T1 phải bồi thường tiền vé máy bay di chuyển từ nước ngoài về Việt Nam tham gia giải quyết vụ kiện là 200.000.000 đồng và buộc bà Trương Thị Minh Thành bồi thường tiền thuê nhà để lưu cư chờ Tòa án giải quyết tranh chấp trong 14 tháng, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 70.000.000 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Trương Minh T3, bà Lê Thị H với ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K đối với phần nhà tại số 9/12A N, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập tại Phòng công chứng nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

4/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất số CH00008 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Trương Minh T2 và bà Trần Thị Thiên K ngày 28-12-2009 với lý do giấy chứng nhận trên đã được chính quyền địa phương cấp cho ông T2, bà K là không đúng ý chí của người tặng cho tài sản, được lập ra khi cha mẹ hạn chế năng lực hành vi dân sự.

**II. Án phí dân sự:**

Ông Trương Minh T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn lại ông Trương Minh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.562.500 (Một triệu năm trăm sáu mươi H nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0034199 ngày 12-5-2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, hoàn lại cho ông Trương Minh T2, bà Trần Thị Thiên K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0049968 ngày 19-10-2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27 - 4 - 2023).*

***Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Thúy Cầu**