TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2024/DS-ST
Ngày: 29/3/2024
V/v Tranh chấp yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Bà Trần Thị Ngọc Hương

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/3/2024 và 29/03/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 58/2014/TLST-DS ngày 21/02/2014, về việc tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 927/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số I, đường Đ, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Số G, Đường A, Khu dân cư B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 78, Đường 18, Khu dân cư Bình Hưng, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường Â, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông **Nguyễn Hồng V**, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Ông Hoàng Ngọc L1, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A - B đường Đ, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số B đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Minh V1 - Trưởng phòng Tài nguyện và môi trường Quận X (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Trương Hoàng V2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Phan Thị Thu L2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, đường Â, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Lô P, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu V3, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Lô P, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1925 (đã chết), gồm:

3.7.1. Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1957 (vắng mặt)

3.7.2. Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1950 (vắng mặt)

3.7.3. Bà Đỗ Thanh M, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.7.4. Bà Đỗ Thanh N1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

3.7.5. Bà Đỗ Thanh T3, sinh năm 1943 (vắng mặt)

3.7.6. Ông Đỗ Thanh T4, sinh năm 1957 (đã chết)

3.8. Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 Impasse Des M P, F.

3.9. Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: A R.Rien. App 112CA. Brossard, P du Q, Canada.

3.10. Bà Đỗ Thanh M, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: B E P, C, Colorado 80015 USA

3.11. Bà Đỗ Thanh N1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 168A Rue de Grenelle 75007 France

3.12. Bà Đỗ Thanh T3, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: A R.Rien. App 112CA. Brossard, P du Q, Canada.

3.13. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Thanh T4, sinh năm 1957 (chết năm 2018), gồm:

3.13.1. Bà Phan Thị X, sinh năm 1944 (vắng mặt)

3.13.2. Bà Đỗ Thanh V4, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3.13.3. Ông Đỗ Thanh T5, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, đường Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2013, 25/10/2013, 31/10/2013, 22/12/2013; bản tự khai ngày 21/3/2014 và các biên bản làm việc tại Tòa ông Nguyễn Xuân H là nguyên đơn trình bày:

Căn nhà số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N2 đồng sở hữu. Ông C và bà N xuất cảnh ra nước ngoài trước năm 1978. Năm 1978, Nhà nước thu hồi nhà trong diện cải tạo tư sản. Tháng 9/1988, Ủy ban nhân dân Quận E ban hành Quyết định số 214/QĐ-UB chấp nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho hộ bà Đỗ Thanh T3 (con ông C và bà N). Căn nhà trên chưa được cấp chủ quyền nhà vì có đồng sở hữu định cư ở nước ngoài.

Năm 2001, bà Đỗ Thanh T3 bán 96m^2 trệt cho ông Hoàng Ngọc L1. Bà T3 đã giao Quyết định số 214/QĐ-UB cho ông L1 làm ủy quyền công chứng tại Phòng Công chứng số 02 cho hộ ông L1 vào ở và sửa chữa.

Tháng 03/2008, bằng hợp đồng thuê nhà với hộ ông Hoàng Ngọc L1, bà Đỗ Thanh T3 và ông Đỗ Thanh T4 đại diện gia đình thỏa thuận bán căn nhà trên cho ông L1 với giá 480 lượng vàng 24K, ông đã giao cho toàn bộ gia đình bà T3 231 lượng vàng 24K. Tháng 6/2008, gia đình ông Nguyễn Xuân H được nhận nhà vào ở tại lầu 1, 2, 3 nhà số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T4 đã làm ủy quyền công chứng cho ông H để làm giấy tờ nhà và sửa chữa nhà hư hỏng để ở.

Như vậy, căn nhà số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trước khi ông Đỗ Thanh T4 và bà Đỗ Thanh T3 xác lập các thủ tục pháp lý tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) trong tình trạng là nhà của Nhà Nước quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu

nhà cho tư nhân mà Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng các văn bản sau đây:

- Văn bản cam kết về tài sản do bà Nguyễn Thị N lập số 00744 ngày 17/3/2010;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của ông Đỗ Thanh T4 khai số 004699 ngày 06/9/2010;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của ông Đỗ Thanh T2 khai số 00804 ngày 19/3/2010;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh T3 khai số 00537 ngày 01/3/2010;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh M (Việt Kiều) khai số 2279 ngày 03/6/2010;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh N1 (Việt Kiều) khai số 2280 ngày 03/6/2010;

- Hợp đồng ủy quyền của ông Đỗ Thanh T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hồng V số công chứng số 005144 ngày 21/9/2010.

Ông Nguyễn Xuân H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên các văn bản do Phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận việc giao dịch mua bán căn nhà số A - 20 đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/4/2022 và 27/9/2022 ông Nguyễn Xuân H bổ sung yêu cầu khởi kiện và các đối tượng khởi kiện sau:

Việc công chứng sai tạo cơ sở cho việc bán nhà nhiều lần cho nhiều người để chiếm đoạt tài sản của người mua nhà. Tạo cơ sở pháp lý để Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận E lợi dụng các văn bản công chứng trên để cấp chủ quyền nhà sai pháp luật là cơ sở chủ nhà chiếm đoạt tài sàn từ việc bán nhà cho nhiều người. Gây thiệt hại về tài sản lớn từ việc mua bán nhà bất hợp pháp của chủ nhà gây nên thiệt hại cho gia đình ông. Ông H yêu cầu Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông số tiền lãi theo mức lãi suất 7%/năm theo ngân hàng. Tính từ ngày 03/02/2008 cho đến ngày 08/9/2023 (tạm tính là 16 năm), cụ thể: 28.000.000.000 đồng x 7% x 16 năm, tổng là 31.360.000.000 đồng.

Năm 2008, sau khi ông Hoàng Ngọc L1 và bà Đỗ Thanh T3 ký Giấy bán nhà cho ông H thì đã ủy quyền cho ông làm Giấy tờ sở hữu nhà. Ông H đã đi trích lục hồ sơ gốc giấy tờ nhà mà trước đây bà T3 đã nộp tại Quận E để xin được cấp chủ quyền nhà nhưng hồ sơ bà T3 đã rút về ngày 23/9/2009 nên ông H không có hồ sơ gốc để xin cấp chủ quyền nhà. Ngày 04/01/2010, ông Đỗ Thanh T4 đã giấu ông H để lập giấy bán nhà cho bà L và ông V và giao cho bà L làm giấy tờ nhà. Ngày 17/9/2010, ông T4 làm xong giấy tờ nhà do ông T4 đứng tên. Ngày 21/9/2010, ông T4 đã làm hợp đồng uỷ quyền nhà cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hồng V và có xác nhận Văn phòng C1. Ngay sau đó, bà

Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V đã bán căn nhà này cho ông Trương Hoàng V2 và bà Phan Thị Thu L2 vào ngày 01/10/2010 (có giấy cấp chủ quyền nhà kèm theo) và đuổi gia đình ông ra khỏi nhà. Ông Đỗ Thanh T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V thống nhất bà L và ông V nhận trách nhiệm trả lại cho ông 462 lượng vàng 24K. Bà L và ông V có viết cam kết tại Công an Q1, Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5 vào ngày 10/4/2013 trả tiền cho ông nhưng đến nay vẫn không trả. Vì vậy, ông H yêu cầu ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L bồi thường thiệt hại cho ông số vàng theo thỏa thuận của hợp đồng là 231 lượng vàng 24K và số vàng phạt vi phạm hợp đồng là 231 lượng vàng 24K. Tổng cộng là 462 lượng vàng 24K tương đương 28.000.000.000 đồng (tạm tính theo giá vàng ngày 08/9/2023).

Bị đơn Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) ủy quyền cho bà Phạm Xuân T6 có bản tự khai ngày 06/8/2014; 09/8/2014 trình bày:

Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) xác nhận có thực hiện việc công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Đỗ Văn C là căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu của những người thừa kế. Hồ sơ công chứng về thừa kế nói trên có số công chứng 004699 ngày 06/9/2010.

Việc công chứng đã được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế đã được niêm yết đầy đủ tại địa phương. Trong suốt thời gian niêm yết và cả sau này, Văn phòng C1 không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những năm 2001, 2008, 2011 đến nay (2014) căn nhà số A - 20 đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã được nhiều người thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng, thế chấp và đã được nhiều cấp Tòa án xét xử ban hành bản án có hiệu lực pháp luật. Trong đó ghi nhận việc công chứng của Văn phòng C1 là đúng thủ tục và pháp luật.

Đề nghị Tòa án xem xét để xác định quyền khởi kiện tranh chấp tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông Nguyễn Xuân H. Nếu ông Nguyễn Xuân H có quyền yêu cầu này thì xác định thời hiệu khởi kiện của ông H. Đồng thời, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hồng V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc L1 có bản tự khai ngày 16/3/2015 trình bày:

Ngày 18/01/2001, bà Đỗ Thanh T3 có ký hợp đồng tay bán cho ông L1 phần tầng trệt phía trước của căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E có diện tích 93m^2 với giá 300 lượng vàng 24K. Bà Đỗ Thanh T3 cam kết sẽ làm đầy đủ thủ tục sang tên nhà cho ông. Bà T3 đã nhận hết số vàng bán nhà, đồng thời đã giao nhà cho ông L1 vào ở từ ngày 18/5/2001. Bà T3 có ủy quyền cho ông làm thủ

tục giấy tờ nhà, nhưng vì nhà này đang có sự tranh chấp trong gia đình nên chưa làm được. Bà T3 hứa sẽ dàn xếp với gia đình làm thủ tục sau. Tuy nhiên, sau khi bán nhà cho ông L1 năm 2008 bà T3 tiếp tục bán nhà này cho ông Nguyễn Xuân H. Sau đó ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V bán cho vợ chồng ông Trương Hoàng V2 và bà Phan Thị Thu L2. Ông V2 và bà L2 lại bán tiếp cho bà Nguyễn Thị Thu V3 trong đó có cả phần diện tích nhà bà T3 đã bán cho ông L1 trước đó. Vụ việc này ông L1 đã khởi kiện ra tòa án. Tòa xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T3 vô hiệu nên đã tuyên buộc bà T3 trả cho ông 300 lượng vàng 24K. Ông L1 trả lại bà T3 117m^2 phần diện tích mà ông đã mua. Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng Ngọc L1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo Văn bản số 13/TNMT ngày 05/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận E cung cấp thông tin, tài liệu liên quan nhà, đất số A đường T, Phường A, Quận E:

Ủy ban nhân dân Quận E giao Phòng Tài nguyên về Môi trường Thành phố T9 tổng hợp, phúc đáp Tòa án như sau:

1. Nguồn gốc nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ A - B T, Phường A,Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh? Quá trình kê khai nhà, đất qua các thời kỳ như thế nào và căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Từ trước đến nay, ai là người đóng thuế sử dụng đất hàng năm của nhà, đất này?

Ngày 26 tháng 9 năm 1988, Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 214/QĐ-UB về việc chấp nhận quyền sở hữu căn nhà số A đường T, Quận E đối với chị Đỗ Thanh T3.

Ngày 12 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 583225, số vào sổ cấp GCN: CH01372 cho ông Đỗ Thanh T4 (là người đại diện những người thừa kế quyền sử dung đất, quyền sở hữu nhà ở của ông Đỗ Văn C).

Ngày 02 tháng 8 năm 2010 Chi cục T10 có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 98/TB-CCT.5-LPTB số BN: 01826 đối với chủ tài sản là Đỗ T (đại diện).

Ngày 06 tháng 9 năm 2010, văn phòng C1 lập Văn bản Khai nhận di sản thừa kế số 004699 ghi nhận ông Đỗ Thanh T4 "là người được trọn quyền thừa hưởng toàn bộ căn nhà số A đường T, Phường A, Quận E nếu trên, được đứng toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, trước bạ ngày 14 tháng 9 năm 2010.

Ngày 14 tháng 9 năm 2010 Chi cục T10 có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2357/TB-CCT.5-LPTB số BN: 02326 đối với chủ tài sản là Đỗ Thanh T4.

Ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197405, số vào sổ cấp GCN: CH01915 cho ông Đỗ Thanh T4.

Ngày 22 tháng 9 năm 2010, ông Đỗ Thanh T4 (do bà Nguyễn Thị Ngọc L được ủy quyền) đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Trương Hoàng V2 – bà Phan Thị Thu L2 theo Hợp đồng bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 031209/HĐ-MBCN, số công chứng 031209, quyển số 09 tại Phòng C3, trước bạ ngày 29 tháng 9 năm 2010.

Ngày 29 tháng 9 năm 2010 Chi cục T10 có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 2496/TB-CCT.5-LPTB số BN: 2462 đối với chủ tài sản là ông Trương Hoàng V2.

Ngày 01 tháng 10 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197370, số vào sổ cấp GCN: CH02079 cho ông Trương Hoàng V2 – bà Phan Thị Thu L2.

Ngày 28 tháng 10 năm 2011, ông Trương Hoàng V2 – bà Phan Thị Thu L2 đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu V3 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 033857/HĐMBCN, số công chứng 033857, quyển số 10 tại Phòng C3, trước bạ tại Chi cục T12 5 ngày 01 tháng 11 năm 2011, đã dăng ký tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận E ngày 12 tháng 12 năm 2011.

2. Hiện trạng nhà, đất tại địa chỉ số A - B T, Phường A, Quận5, Thành phố Hồ Chí Minh như thế nào? Hiện ai đang là người quản lý sử dụng, nhà đất nêu trên đã bản/ chuyển nhượng/ thế chấp/ cho thuê cho những ai? Nếu đã bán/ chuyển nhượng/ thế chấp/ cho thuê, thì đề nghị cung cấp rõ thông tin, địa chỉ của cá nhân, tổ chức (nếu có)

Theo Công văn số 1175/UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Phường E, Quận E có nội dung: "Hiện trạng thực tế sử dụng tại căn nhà 1 T:

- Phần diện tích 18-20 trệt trước Tản Đà do ông Hoàng Ngọc L1 sinh năm 1948 đang quản lý và sử dụng, hiện tại ông L1 không thường xuyên ở tại địa chỉ A trệt T, Phường A, Quận E.

- Phần diện tích 18-20 trệt sau, lầu 1 + lầu 2 + lầu 3 sau Tản Đà được bà Nguyễn Thị Thu V3 cho thuê sử dụng và giao bà Nguyễn Thị X1 đại diện quản lý cụ thể: tầng trệt bà X1 để ở và làm văn phòng một phần, phần còn lại cho thuê làm tiệm móng tay; lầu 1 + lầu 2 + lầu 3 đang cho sinh viên thuê để ở (do những người thuê ký hợp đồng thuê với bà V3 vì vậy bà X1 không cung cấp được các hợp đồng thuê)".

Ủy ban nhân dân Quận E ủy quyền cho ông Châu Minh V1 tham gia tố tụng trong vụ án. Ông V1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V3 có bản tự khai ngày 16/3/2015 trình bày:

Bà và chồng là ông Huỳnh Văn T1 mua căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E vào ngày 28/10/2011 của vợ chồng ông Trương Hồng V5 và bà Phan Thị Thu L2. Khi mua bà có xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, và đến xem nhà. Do nhà đang trống vợ chồng bà V3 mới đồng ý mua. Vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà ngày 14/12/2011. Sau đó, bà thế chấp nhà cho ngân hàng A. Việc bà mua nhà là đúng qui định về trình tự và thủ tục mua bán.

Bà V3 không có ý kiến gì về việc tranh chấp của ông Nguyễn Xuân H với Phòng C2. Trường hợp Tòa xét thấy người bán nhà cho bà không hợp pháp, nhà bị thu hồi lại thì bà V3 yêu cầu ông Trương Hoàng V2 và bà Phan Thị Thu L2 trả lại tiền bà đã mua nhà và lãi suất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 18/9/2019, bà Nguyễn Thị Thu V3 trình bày bà không còn giữ bản chính hợp đồng mua bán giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Trương Hoàng V2 - bà Phan Thị Thu L2. Bà cũng không còn thế chấp nhà cho Ngân hàng A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh B theo kết quả trả lời Công văn 11 ủy thác tư pháp của Tòa ngày 24/1/2016: Ông B xác nhận lại ông không phải là con của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị N đính kèm bản sao giấy khai sinh của ông có tên mẹ là bà N, không có tên cha là ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thanh T2 theo Văn bản 17/7/2007 trình bày: Tôi ký tên dưới đây là Đỗ Thanh T2 sinh ngày 30/9/1950, con của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị N. Bằng giấy này, tôi chấp nhận và tuyên bố rằng chị cả của tôi là bà Đỗ Thanh T3 và em trai út của tôi là ông Đỗ Thanh T4 là những chủ sở hữu hợp pháp của bất động sản tọa lạc tại số A -20 đường T, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản Đã hợp pháp hóa chữ ký ngày 16/4/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thanh N1, bà Đỗ Thanh T3, bà Đỗ Thanh M trình bày theo Văn bản ủy thác thu thập chứng cứ năm 2016: Các bà cùng với mẹ là bà Nguyễn Thị N và các anh chị em ruột trong gia đình là những người được hưởng di sản thừa kế là căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh tự nguyện nhường lại phần trong tài sản thừa kế là căn nhà trên mà các bà được hưởng cho ông Đỗ Thanh T4. Ông Đỗ Thanh T4 sẽ được toàn quyền quản lý và sử dụng căn nhà, được toàn quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xác lập quyền sở hữu, toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, thế chấp hoặc tặng cho căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng V2, bà Phan Thị Thu L2, ông Huỳnh Văn T1, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Thanh T4 (đã chết) gồm bà Phan Thị X, bà Đỗ Thanh V4, ông Đỗ

Thanh T5 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

1- Ông giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là ông Nguyễn Hồng V; bà Nguyễn Thị Ngọc L và Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) theo các đơn và văn bản đã trình bày trong quá trình tố tụng.

Đối với yêu cầu Buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) phải thu hồi văn bản đã công chứng mua bán căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình tố tụng ngày 15/5/2020 và tại phiên tòa ông H đã rút yêu cầu này.

2- Đối với yêu cầu Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E liên đới bồi thường cho ông số tiền lãi theo mức lãi suất 7%/năm theo ngân hàng tính từ ngày 03/02/2008 cho đến ngày 08/9/2023 (tạm tính là 16 năm), 28.000.000.000 đồng x 7% x 16 năm, tổng là 31.360.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E cũng chịu trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông tổng số vàng 231 lượng vàng 24K tương đương 14.000.000.000 đồng (tạm tính theo giá vàng ngày 08/9/2023) do đã công chứng và cấp Giấy chứng quyền sở hữu nhà không đúng theo qui định của pháp luật vì những sai phạm này mà cho đến nay bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V không trả lại số vàng cho ông theo cam kết.

3- Trước đây ông có nêu các yêu cầu Tòa án hủy các giấy tờ sau do Ủy ban nhân dân Quận E ban hành, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BA 583225 tên ông Đỗ Thanh T4 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 12/7/2010.

-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BC 197405 tên ông Đỗ Thanh T4 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 17/9/2010.

-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BC 197370 tên ông Trương Hoàng V2, bà Phan Thị Thu L2 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 01/10/2010.

-Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 033857/ HĐ-MBCN công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Trương Hoàng V2, bà Phan Thị Thu L2 và bà Nguyễn Thị Thu V3.

-Thông báo cấp tín dụng của Ngân hàng A tài sản đảm bảo nhà 18 - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với tên bà Quách Mỹ N2.

-Thông báo trả lời đồng ý cấp tín dụng cho khách hàng của Ngân hàng A với bà Nguyễn Thị Thu V3 có tài sản đảm bảo là nhà 18 - 20 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Giấy cập nhật sang tên chủ quyền nhà 18-20 Tản Đà cho ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thu V3.

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng khi tòa án yêu cầu ông nộp đơn khởi kiện bổ sung và tài liệu chứng cứ chứng minh cho các yêu cầu này để tòa thực hiện thủ tục tố tụng thụ lý theo qui định của pháp luật thì ông không yêu cầu nữa và đã xác định bằng văn bản không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do các bị đơn ông Nguyễn Hồng V, bà Nguyễn Thị Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không cung cấp lời khai và tòa án không tiến hành hòa giải, đối chất được.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân H khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện, ông H có quyền khởi kiện vụ án, xác định đúng tư cách đương sự , thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt và ủy thác cho các đương sự, ủy quyền là hợp lệ. Tòa án giải quyết đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Viện kiểm sát không kết luận nội dung và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ qui định pháp luật để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H khởi kiện nhiều bị đơn với các yêu cầu khác nhau. Tranh chấp với bị đơn là ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông H yêu cầu "đòi tài sản và bồi thường thiệt hại". Tranh chấp đối với Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" và "Yêu cầu bồi thường". Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện đang cư trú tại nước ngoài nên theo quy định tại khoản 2 và khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Xác định luật áp dụng, quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện:

- Ông Nguyễn Xuân H khởi kiện tranh chấp đối với Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) về tranh chấp yêu cầu tuyên bố các văn bản do Văn phòng công

chứng chứng thực năm 2010 vô hiệu nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2005, Luật Công chứng 2006 giải quyết vụ án.

- Theo ông H trình bày từ tháng 3 đến tháng 9/2010 đã chứng thực Văn bản cam kết về tài sản và các Văn bản khước từ di sản thừa kế liên quan đến căn nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh sai pháp luật dẫn đến việc ông Đỗ Thanh T4 và bà Đỗ Thanh T3 đã bán căn nhà này cho nhiều người khác khi trước đó năm 2008 đã ký Giấy bán căn nhà này cho ông. Việc này làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên năm 2013 ông H khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố các văn bản do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) chứng thực là vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xét thấy việc khởi kiện của ông H là phù hợp với các Điều 121, 122, 127, 128, 129 Bộ luật Dân sự 2005 và Khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Căn cứ Khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 qui định thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu: "*Đối với giao dịch dân sự được qui định tại Điều 128 và Điều 129 Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố Giao dịch Dân sự vô hiệu không bị hạn chế".* Như vậy, ông H khởi kiện là trong thời hiệu theo qui định của pháp luật.

- Xác định quyền khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H: Theo quy định tại Điều 12, 35, 45, 49, 63, 64 Luật Công chứng năm 2006 khi cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật thì một trong những chủ thể như công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền yêu cầu Tòa án Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Và khi chủ thể còn lại không đồng ý với yêu cầu này dẫn đến tranh chấp thì Tòa án sẽ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo thủ tục Tố tụng dân sự. Xét trong vụ án này ông Nguyễn Xuân H là người ký hợp đồng mua căn nhà tại địa chỉ số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Đỗ Thanh T4 và bà Đỗ Thanh T3 là một trong những người có quyền sở hữu nhà, đất này theo Quyết định số 214/QĐ-UB ngày 26/9/2008 của Ủy ban nhân dân Quận E. Các văn bản công chứng ông H yêu cầu hủy do Phòng C2 chứng thực đều có liên quan đến chủ sở hữu căn nhà 1 T Quận E; các bên có tranh chấp nên ông H khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ theo qui định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.3] Xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T4 có ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T7 ngày 12/3/2015 tham gia tố tụng số công chứng 004848 của Văn phòng C1. Tuy nhiên, ông T4 đã chết vào năm 2018 nên ủy quyền hết hiệu lực. Tòa đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đỗ Thanh T4 tham gia tố tụng trong vụ án.

Trong vụ án này ông Nguyễn Xuân H khởi kiện các bị đơn gồm Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1), ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Đối với Ủy ban nhân dân Quận E, ông H cho rằng Ủy ban căn cứ văn bản do Công chứng chứng thực sai cấp Giấy chứng nhận là không đúng nên yêu cầu liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cùng với Văn phòng C1 (nay là Văn phòng

C1). Tòa xác định Ủy ban nhân dân Quận E tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[1.4] Về việc ủy quyền và sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận E có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

- Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H cho ông Nguyễn Xuân T công chứng ngày 30/11/2021 tại Văn phòng C1 là hợp lệ.

-Giấy ủy quyền ngày 30/5/2014 của ông Phạm Xuân T8 - Trưởng Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) cho bà Đỗ Châu Mỹ L3 đại diện theo ủy quyền đề ngày 26/5/2014 là hợp lệ.

- Giấy ủy quyền số 14/UQ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận E cho bà Nguyễn Thị Lan P1 tham gia tố tụng là hợp lệ.

[1.5] Về xác định phạm vi khởi kiện của nguyên đơn và thực hiện thủ tục ủy thác thu thập chứng cứ:

[1.5.1] Trong quá trình tố tụng ông H bổ sung yêu cầu về việc hủy các Giấy tờ sau:Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BA 583225 tên Đỗ Thanh T4 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 12/7/2010. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BC 197405 tên Đỗ Thanh T4 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 17/9/2010. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BC 197370 tên Trương Hoàng V2, Phan Thị Thu L2 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 01/10/2010. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 033857/HĐ-MBCN công chứng tại Văn phòng Công chứng số 02 giữa ông Trương Hoàng V2 và bà Phan Thị Thu L2. Thông báo cấp tín dụng của Ngân hàng A tài sản đảm bảo nhà 1 T tên bà Quách Mỹ N2. Thông báo trả lời đồng ý cấp tín dụng cho khách hàng của Ngân hàng A với bà Thu V3 có TS đảm bảo là nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy cập nhật sang tên chủ quyền nhà 1 T cho ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thu V3. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình tố tụng Ông H đã rút các yêu cầu này do đó Tòa án không làm thủ tục thụ lý giải quyết theo qui định của pháp luật.

[1.5.2] Tòa án đã thực hiện thủ tục ủy thác đối với: Bà Đỗ Thanh N1 theo Công văn 1407 ủy thác tư pháp lần 1 ngày 13/10/2014 và Công văn 788 ủy thác tư pháp lần 2 ngày 22/6/2015; Bà Đỗ Thanh T2 theo Công văn 1406 ủy thác tư pháp lần 1 ngày 13/10/2014 và Công văn 787 ủy thác tư pháp lần 2 ngày 22/6/2015; Bà Đỗ Thanh M theo Công văn 1408 ủy thác tư pháp lần 1 ngày 13/10/2014 và Công văn 786 ủy thác tư pháp lần 2 ngày 22/5/2015;

Ông Đỗ Thanh B theo Công văn 11 ủy thác tư pháp lần 1 ngày 05/01/2016 và Ông B trả lời 24/01/2016.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất. Tuy nhiên, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên cùng với tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đương sự khởi kiện có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình có căn cứ và hợp pháp, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó và chịu trách nhiệm về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của mình theo quy định tại Điều 6, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia quá trình giải quyết vụ án và cung cấp các chứng cứ, tài liệu liên quan nhưng vắng mặt, phải chịu trách nhiệm vì sự vắng mặt của mình. Do đó, Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H với bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc L; ông Nguyễn Hồng V về yêu cầu trả số vàng mua nhà 231 lượng vàng 24K và bồi thường thiệt hại 231 lượng vàng 24K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Xuân H là nguyên đơn chỉ cung cấp được bản photo các tài liệu, chứng cứ do bản chính đã bị thất lạc. Toà án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo qui định của pháp luật và yêu cầu các đương sự và cơ quan có thẩm quyền cung cấp bản chính và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan để chứng minh cho yêu cầu của các đương sự có cơ sở giải quyết vụ án này. Đối chiếu các tài liệu nêu trên với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù nguyên đơn chỉ cung cấp được bản photo tài liệu chứng cứ nhưng nội dung của tài liệu này phù hợp với tài liệu chứng cứ khác; phù hợp Bản án sơ thẩm số 295/2012/DS-ST ngày 25/9/2012 của Tòa án nhân dân Quận 5 và Bản án Dân sự phúc thẩm số 483/2013/DSPT ngày 11/4/2013 của Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" giữa nguyên đơn ông Hoàng Ngọc L1 và bị đơn là bà Đỗ Thanh T3, thống nhất lời khai của các đương sự tại Tòa, phù hợp bản "Tường trình tranh chấp thưa kiện nhà 18-20 Tản Đà" của bà Nguyễn Thị Ngọc L tại cơ quan Công an ngày 10/4/2013 và các kết quả xác minh của Tòa án tại cơ quan có thẩm quyền nên có căn cứ để công nhận các chứng cứ là bản photo do ông H cung cấp theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.2] Căn cứ tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự có cơ sở xác định:

Theo Hợp đồng thỏa thuận bán nhà tại số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/02/2008 giữa bên bán là bà Đỗ Thanh T3, ông Đỗ Thanh T4 (là con đẻ của ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị N) và bên mua nhà ông Nguyễn Xuân H. Nội dung thỏa thuận "*Hai bên thỏa thuận việc mua bán nhà 1 T phường A, quận E – Tình trạng nhà được UBND phường E trả lại quyền sở hữu cho bà Đỗ Thanh T3 theo quyết định 214/QD9UB Q5 ngày 26/9/2008, hiện tại bà T3 đang làm đơn xin cấp chủ quyền nhà. – Giá bán tại thời điểm ngày 3/2/2008 được hai bên thống nhất là 480 (bốn trăm tám mươi) cây (lượng) vàng 24K. ..".* Theo Biên bản thanh toán tiền mua nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 3 năm 2003, giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thanh T3 và ông Đỗ Thanh T4 các bên thỏa thuận "*…Bên bán nhà có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý sớm nhất để hoàn thành hợp đồng mua bán. Bên mua nhà sau khi đã trả số tiền trên cho bên bán nhà và số tiền 08 cây (lượng) cho ông L1 trước khi trả nhà, bên mua nhà được vào ở tầng trệt nhà A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích nhà ông L1 trả lại) để làm nhà ở*".

Hội đồng xét xử xét thấy, thỏa thuận bán nhà giữa ông Đỗ Thanh T4, bà Đỗ Thanh T3 và ông Nguyễn Xuân H có bản thanh toán tiền mua nhà là sự việc có thật. Giá mua bán nhà đất là 480 lượng vàng. Số tài sản mà ông T4 và bà T3 đã nhận của ông H là 231 lượng vàng. Theo xác nhận của ông Đỗ Thanh T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V thể hiện: Trong đơn khởi kiện vụ án thụ lý số 260/2016/TLST-DS ngày 14/7/2016 của ông T4 và bản tự khai của ông T4 gửi Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định số tài sản phải trả cho ông H là 462 lượng vàng 24K. Ghi nhận trong đơn của ông T4 tố cáo bà L và ông V gửi Phòng Cảnh sát hình sự ngày 25/08/2014 và trong phần 2 giấy hứa bán nhà ngày 04/01/2010 bà L, ông V thỏa thuận chịu trách nhiệm trả số tiền mua nhà cho ông H là 462 lượng vàng (gồm tiền phạt).

Cũng theo nội dung Giấy ủy quyền về việc xin cấp giấy chủ quyền nhà của ông Đỗ Thanh T4 ngày 23/6/2008 cho ông Nguyễn Xuân H có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường E, Quận E thì ông T4 ghi nhận ông H "*…Được thay mặt tôi liên hệ các cơ quan ban ngành để giải quyết về mặt thủ tục pháp lý, việc xin cấp chủ quyền nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh*". Tại phiên tòa, ông H cũng xác nhận do ông không thể làm tiếp được thủ tục mua bán nhà nên đã thống nhất cho ông T4 thỏa thuận hứa bán nhà 18 - 20 T Quận E cho vợ chồng bà L, ông V và bà L ông V có trách nhiệm trả lại cho ông tiền mua nhà và bồi thường thiệt hại. Xét, hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà 18 – 20 Tản Đà ngày 03/02/2008, giữa bà Đỗ Thanh T3 và ông Đỗ Thanh T4 với ông Nguyễn Xuân H là Hợp đồng vô hiệu vì hai bên chỉ lập thỏa thuận bán nhà viết tay; tại thời điểm giao dịch thì căn nhà chỉ có Quyết định số 214/QĐ-UB ngày 26/9/1988 chấp nhận quyền sở hữu căn nhà số A T, Phường A, Quận E đối với hộ bà Đỗ Thanh T3". Như vậy, căn nhà này không thuộc sở hữu hợp pháp của

cá nhân bà T3 và ông T4 nên việc ông T4 và bà T3 ký Giấy bán nhà cho ông H là trái pháp luật, vi phạm Điều 122, 124 và Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005.

Xét thấy, sau khi ông Nguyễn Xuân H tố cáo bà Nguyễn Thị Ngọc L về hình sự thì tại Cơ quan Viện Kiểm sát nhân dân Quận 5 và Công an Quận 5 Thành phố Q1 bà L có bản tường trình tranh chấp thưa kiện nhà 18-20 Tản Đà đề ngày 10/4/2013 theo đó bà cam kết trả cho ông H 231 lượng vàng 24K. Theo nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/C41-C44 ngày 20/4/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ C4 theo đơn khiếu nại của ông H đã nhận định: Trước khi ký "*Giấy hứa bán nhà 18-20 T...*" cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Đỗ Thanh T4 đã thông báo cho ông H biết việc ông T4 sẽ thuê người làm Giấy chứng nhận nhà để bán cho người khác vì ông H không làm được giấy tờ nhà và cũng không tiếp tục thanh toán tiền theo cam kết; khi ký "*Giấy hứa bán nhà 18-20 T...",* ông T4 bàn giao và bà L đã nhận trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền và vàng gia đình ông T4 đã nhận của ông H. Có cơ sở xác định, việc ông H ký tên dưới mục "*Người nhận cam kết*" tại Tờ cam kết ngày 23/11/2010 do ông T4 viết đồng nghĩa với việc ông H chấp thuận để ông T4 chuyển giao nghĩa vụ thanh toán cho bà L và ông V. Do không có yếu tố hình sự nên cơ quan công an đã trả lời ông H không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy, việc ông H khởi kiện yêu cầu bà L và ông V tại Tòa theo thủ tục dân sự yêu cầu ông V và bà L trả lại số tiền mua nhà 231 lượng vàng theo giá hiện nay là có căn cứ theo qui định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại 231 lượng vàng như trên đã phân tích, giao dịch mua bán nhà giữa bà Đỗ Thanh T3, ông Đỗ Thanh T4 và ông Nguyễn Xuân H vô hiệu. Căn cứ Điều 137 Bộ luật qui định "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận phần yêu cầu này bồi thường thiệt hại của ông H.

[2.2] Về khởi kiện tranh chấp các văn bản do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận việc giao dịch mua bán căn nhà số A - B T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu:

[2.2.1] Văn bản cam kết về tài sản có chứng nhận của Văn phòng C1 số 00744 ngày 17/3/2010 của bà Nguyễn Thị N:

Nội dung bản cam kết thể hiện: Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Đỗ Văn C (đã chết năm 1994) và là mẹ của các ông/bà: Đỗ Thanh T3, Đỗ Thanh T2, Đỗ Thanh B, Đỗ Thanh T4, Đỗ Thanh M và Đỗ Thanh N1. Cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung cam kết sau đây: "*1. Tạo lập và sở hữu tài sản: Nhà nước Việt Nam đã công nhận cho gia đình tôi được sở hữu căn nhà 1 đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và cho phép ông Đỗ Thanh T4 được thụ hưởng làm chủ sở hữu căn nhà. Ông Đỗ Thanh T4 có toàn quyền quyết định và thực hiện quyền chủ sở hữu đối với tài sản theo quy định của pháp luật, tôi cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại hoặc tố cáo nào liên quan đến tài sản nói trên...".* Hội đồng xét xử xét thấy*:*

Người kê khai văn bản cam kết tài sản là bà Nguyễn Thị N đang định cư nước ngoài. Bà N và chồng là ông Đỗ Văn C là chủ sở hữu nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975, sau đó nhà bị nhà nước tịch thu cải tạo tư sản năm 1978 đến năm 1988 trả lại cho hộ bà Đỗ Thanh T3 là con ruột của ông C và bà N là người đồng thừa kế đứng đơn xin nhà. Theo Quyết định số 214/QĐ-UB ngày 26/9/1988 của Ủy ban nhân dân Quận E tại Điều II thể hiện : "*Chấp nhận quyền sở hữu căn nhà số A - 20 đường T, Phường A, Quận E; đối với hộ bà Đỗ Thanh T3"*. Theo nội dung cam kết này bà N đồng ý để lại cho con trai là Đỗ Thanh T4 thực hiện quyền chủ sở hữu nhà theo qui định của pháp luật là có căn cứ vì ông T4 là con đồng thời là một trong những thành viên trong hộ bà Đỗ Thanh T3.

Do đó, có cơ sở xác định văn bản cam kết về tài sản do bà Nguyễn Thị N lập tại thời điểm công chứng, bà Nguyễn Thị N có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung văn bản cam kết phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội; người lập văn bản cam kết đã đọc lại văn bản này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản này trước sự có mặt công chứng viên là phù hợp pháp luật. Công chứng viên Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận là đúng qui định.

Quan điểm ông Nguyễn Xuân H cho rằng từ năm 1988, sau khi được trả nhà cho hộ gia đình bà Đỗ Thanh T3 đến ngày bà T3 bán nhà cho hộ ông Hoàng Ngọc L1, ông Nguyễn Xuân H, nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp chủ quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Khi bán nhà cho hộ ông L1, bà T3 đã giao giấy tờ nhà 1 T cho ông L1. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N không phải là sở hữu nhà không được quyền lập văn bản cam kết về tài sản là không có căn cứ bởi lẽ theo tài liệu chứng cứ và phân tích trên, các giao dịch mua bán giữa ông L1, ông H với bà T3 và ông T4 là vô hiệu. Việc ông H cho rằng bà N lập văn bản này nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài sản là không có căn cứ vì bà N không tham gia giao dịch hay nhận tiền chuyển nhượng của ông H. Văn bản cam kết về tài sản của bà N ghi rõ thông tin địa chỉ và tình trạng pháp lý của căn nhà 1 T. Như vậy, không có căn cứ cho rằng nội dung văn bản cam kết này của bà N cung cấp thông tin sai sự thật theo ý kiến của ông H.

[2.2.2] Văn bản nhường quyền hưởng di sản có chứng nhận của Văn phòng C1 số 00537 ngày 28/02/2010 và ngày 01/3/2010 của bà Đỗ Thanh T3:

Theo Văn bản này có nội dung: Tôi cùng với ông Đỗ Thanh T4 là những người được hưởng di sản thừa kế là căn nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay tôi tự nguyện tặng cho (nhường) toàn bộ các phần trong tài sản là căn nhà nêu trên mà tôi được hưởng cho ông Đỗ Thanh T4. Ông Đỗ Thanh T4 được toàn quyền quản lý và sử dụng căn nhà, được toàn quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xác lập quyền sở hữu, toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, thế chấp hoặc tặng cho căn nhà.

Xét, Văn bản nhường quyền hưởng di sản là do bà Đỗ Thanh T3 lập; Tại thời điểm công chứng, bà Đỗ Thanh T3 có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo

quy định của pháp luật; Nội dung văn bản phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội.

Quan điểm ông Nguyễn Xuân H cho rằng Văn bản nhường quyền hưởng di sản khi trước đó bà Đỗ Thanh T3 ký hợp đồng cùng với ông Đỗ Thanh T4 đã bán nhà cho hộ ông Hoàng Ngọc L1 (2001) và hộ ông Nguyễn Xuân H (2008) đã giao giấy tờ nhà. Vậy bà T3 đã khai gian, đã lừa dối pháp luật trong văn bản này. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) không xác minh mà vẫn lập văn bản nhường quyền di sản của bà T3 là sai luật là không có cơ sở; Bởi lẽ: Việc bà T3 thực hiện thủ tục nhường quyền hưởng di sản cho ông T4 để đảm bảo việc thực hiện thủ tục cho ông T4 làm đại diện đứng tên khai nhận di sản thừa kế. Đồng thời, như phân tích trên giữa ông T4 và ông H đã thỏa thuận việc ông T4 giao cho ông H làm thủ tục giấy tờ sở hữu nhưng ông H không làm được và đồng ý nhận lại số tiền mua nhà từ vợ chồng ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/C41-C44 ngày 20/4/2018 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ C4 xác định bà Đỗ Thanh T3: "*Không có ý thức chiếm đoạt thể hiện ở việc bà T3 giao cho ông T4 trách nhiệm trả nợ cho ông H và ông L1 khi ký Văn bản nhường quyền hưởng di sản".* Nên không có căn cứ cho rằng bà T3 khai gian dối trước pháp luật như trình bày của ông H.

[2.2.3] Xét các Văn bản nhường quyền hưởng di sản có chứng nhận của Văn phòng C1 số 00804 ngày 19/3/2010 của Ông Đỗ Thanh T2; Văn bản nhường quyền hưởng di sản có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 03/6/2010 của Bà Đỗ Thanh M; Văn bản nhường quyền hưởng di sản có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 03/6/2010 của Bà Đỗ Thanh N1:

Theo các văn bản này, các ông bà đều khai trình nội dung như sau: Tôi cùng với mẹ Nguyễn Thị N và các anh chị em ruột trong gia đình là những người được hưởng di sản thừa kế là căn nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay tôi tự nguyện tặng cho (nhường) toàn bộ các phần trong tài sản thừa kế là căn nhà nêu trên mà tôi được hưởng cho ông Đỗ Thanh T4. Ông T4 được toàn quyền quản lý và sử dụng căn nhà, được toàn quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xác lập quyền sở hữu , toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, thế chấp hoặc tặng cho nhà.

Lời chứng của công chứng viên chứng nhận: Tại thời điểm công chứng, các ông, bà có năng lực hành vi dân sự phù hợp với qui định của pháp luật. Nội dung văn bản phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội.

[2.2.4] Đối với Văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Đỗ Thanh T4 khai số 004699 ngày 06/9/2010:

Ông T4 khai nhận di sản thừa kế của ông Đỗ Văn C chết ngày 05/12/1994 với nội dung ông C chết không để lại di chúc và những người thừa kế của ông C gồm: Cha mẹ ông C đều đã chết trước ông C. Vợ ông C là bà Nguyễn Thị N sinh năm 1925, con Đỗ Thanh T3 sinh năm 1943, con đỗ Thanh T2 sinh năm 1950, con Đỗ Thanh T4 sinh năm 1957, con Đỗ Thanh M sinh năm 1959, con Đỗ Thanh Nữ sinh năm 1961. Những người được hưởng di sản thừa kế của ông

C theo pháp luật gồm các ông/bà: Nguyễn Thị N, Đỗ Thanh T3, Đỗ Thanh T2, Đỗ Thanh M, Đỗ Thanh N1 đều có văn bản nhường phần mình được hưởng phần thừa kế của ông C trong căn nhà và đất ở tại địa chỉ 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên cho ông T4.

Theo Thông báo niêm yết nội dung di sản thừa kế từ ngày 05/8/2010 đến ngày 05/9/2010 đối với nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng C1 đã thực hiện niêm yết 02 văn bản gồm: Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế là bất động sản số 93/VPCCTT ngày 03/8/2010, tại địa chỉ 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản niêm yết thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế là bất động sản tại địa chỉ 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Có cơ sở xác định Văn phòng C1 đã đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục và thực hiện đúng qui trình khai nhận di sản theo qui định của pháp luật.

Căn cứ Văn bản công chứng ngày 12/7/2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 583225 số vào sổ cấp GCN: CH0 1372 cho ông Đỗ Thanh T4 đại diện cho các đồng thừa kế. Theo Kết luận Số: 1475/KL-UBND Thành phố H ngày 08 tháng 4 năm 2014 trả lời tố cáo của ông H thể hiện: "*Sau khi Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông T4 đã liên hệ cơ quan công chứng lập thủ tục khai nhận di sản. Việc căn cứ vào các chứng từ chứng minh các đồng thừa kế khước từ, tặng cho hoặc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở khi lập thủ tục khai nhận di sản là trách nhiệm của cơ quan công chứng. Trong đó, ông Đỗ Thanh T4 có đơn tường trình, cam kết về quan hệ nhân thân có xác nhận ngày 27 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân phường E, Quận E và ông T4 lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 004699 ngày 06 tháng 9 năm 2010 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung văn bản khai nhận di sản thừa kế và cam kết không bỏ sót người thừa kế nào. từ ngày 05 tháng 8 năm 2010 đến 05 tháng 9 năm 2010 Văn phòng C1 xác nhận không nhận được khiếu nại, tố cáo nào.*" Thực tế, cho đến nay cũng không có phát sinh tranh chấp của đồng thừa kế hợp pháp giữa ông Đỗ Thanh T4 và Cơ quan công chứng.

Xét, việc ông Nguyễn Xuân H cho rằng những người hưởng di sản thừa kế nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ông T4 đã ghi thiếu 01 người là ông Đỗ Thanh B, Việt kiều, sinh năm 1957, đang định cư ở Pháp là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo bản sao Tờ khai gia đình cũ lập ngày 25 tháng 06 năm 1974 của Đô Thành S có ghi nhận các người con ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị N như sau:

1. Đỗ Thanh T4 (Sinh 13/7/1957) (con trai)
2. Đỗ Thanh M (Sinh 27/01/1959) (con gái)
3. Đỗ Thanh N1 (Sinh 28/5/1961) (con gái)
4. Đỗ Thanh T3 (Sinh 02/6/1943) (con gái)

5. Đỗ Thanh T2 (Sinh 1950) (con trai).

Không có tên ông Đỗ Thanh B.

Cũng theo khai sinh của ông Đỗ Thanh B do ông cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo kết quả ủy thác ông B có mẹ là bà Nguyễn Thị N và phần ghi tên cha bỏ trống. Theo lời khai của ông Đỗ Thanh B thì ông không phải là con của ông Đỗ Văn C. Theo nội dung cam kết, bà N cũng xác định bà là mẹ của ông Đỗ Thanh B và không xác định ông B là con của ông C là phù hợp tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai xác nhận của ông Đỗ Thanh B.

Xét, quan điểm ông Nguyễn Xuân H cho rằng công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 06/9/2010 của ông Đỗ Thanh T4 là sai vì trước đó đã công chứng các văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế cho các đồng thừa kế như: Đỗ Thanh T2 (khai ngày 19/3/2010), Đỗ Thanh T3 (khai ngày 28/02/2010 và 01/3/2010), Đỗ Thanh N1 (khai ngày 03/6/2010), Đỗ Thanh M (khai ngày 03/6/2010). Xét các văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế của các anh chị em ông T4 đều có nội dung nhường quyền hưởng di sản thừa kế cho ông T4. Việc ông T4 khai nhận di sản thừa kế là phù hợp pháp luật.

Có cơ sở xác định căn cứ các Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị N và Văn bản khước từ Di sản thừa kế của các ông/bà: Nguyễn Thị N, Đỗ Thanh T3, Đỗ Thanh T2, Đỗ Thanh M, Đỗ Thanh N1 và Văn bản ông T4 khai nhận di sản thừa kế là phù hợp qui định pháp luật.

[2.2.5] Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông Đỗ Thanh T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hồng V số công chứng số 005144 ngày 21/9/2010:

Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ pháp lý của hợp đồng uỷ quyền ngày 21/9/2010: Theo Văn bản số 13/TNMT ngày 05/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan nhà, đất số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì *"...ngày 06 tháng 9 năm 2010, Văn phòng C1 lập Văn bản Khai nhận di sản thừa kế số 004699 ghi nhân ông Đỗ Thanh T4 là người được trọn quyền thừa hưởng toàn bộ căn nhà số A đường T, Quận E nêu trên, được đứng toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt. Ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197405, số vào sổ cấp GCN: CH01915 cho ông Đỗ Thanh T4. Ngày 22 tháng 9 năm 2010, ông Đỗ Thanh T4 (do bà Nguyễn Thị Ngọc L được ủy quyền) đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Trương Hoàng V2 – bà Phan Thị Thu L2 theo Hợp đồng bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 031209/HĐ-MBCN, số công chứng 031209, quyển số 09 tại Phòng C3, trước bạ ngày 29 tháng 9 năm 2010".* Và theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2010 giữa ông T4 và bà L có nội dung ông T4 ngụ tại địa chỉ số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền định đoạt căn nhà tại số A T cho bà Nguyễn Thị Ngọc L sinh năm 1972, ngụ tại địa chỉ số A, đường Â, Phường C,

Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản này được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) công chứng.

Theo kết luận số 1475/KL-UBND Thành phố H, ngày 08 tháng 4 năm 2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố kết luận nội dung tố cáo của ông Nguyễn Xuân H thì*: "...Ngày 06 tháng 9 năm 2010, ông Đỗ Thanh T4 lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 004699 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1). Ngày 14 tháng 9 năm 2010, ông T4 có đơn đề nghị đăng ký biến động. Căn cứ vào Văn bản khai nhận di sản thừa kế trên, ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01915 cho cá nhân ông Đỗ Thanh T4 với tư cách là chủ sở hữu, là đúng quy định."* Vì vậy, có cơ sở xác định sau khi ông T4 được Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 197405, số vào sổ cấp GCN: CH01915 ngày 17 tháng 9 năm 2010 thì ngày 21/9/2022 ông T4 với tư cách của sở hữu hợp pháp của căn nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc L toàn quyền định đoạt căn nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/C41-C44 ngày 20/4/2018 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ C4 xác định: "*Trước khi ký giấy bán nhà 1 T Quận E cho ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L thì ông T4 đã thông báo cho ông H biết việc ông T4 sẽ thuê người làm Giấy chứng nhận nhà để bán nhà cho người khác vì ông H không làm được Giấy tờ nhà và cũng không tiếp tục thanh toán tiền*". Do đó, việc ông T4 thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế ngày 06/9/2010 để bổ sung thủ tục làm giấy tờ sở hữu nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân H cho rằng việc lập văn bản thừa kế vào tháng 3 và tháng 6/2010 nhưng trước đó Ủy ban nhân dân Quận E đã cấp Giấy chứng nhận đại diện thừa kế cho ông Đỗ Thanh T4 đứng tên là sai. Xét, Văn bản ủy quyền của ông Đỗ Thanh T4 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L đề ngày 22/9/2010 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông T4 ngày 21/9/2010 chứ không phải căn cứ vào Giấy chứng nhận đại diện thừa kế cho ông T4.

Ý kiến của ông Nguyễn Xuân H cho rằng cơ quan công chứng đã công chứng Hợp đồng ủy quyền nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Ngọc L đã thiếu kiểm tra, xác minh vì căn nhà này trước đó đã lập 02 lần hợp đồng ủy quyền. Xét:

- Về hợp đồng ủy quyền giữa bà Đỗ Thanh T3 và ông Hoàng Ngọc L1: Xét thấy: Năm 2002, bà Đỗ Thanh T3 đã làm hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng số 02 cho ông Hoàng Ngọc L1 là người mua nhà. Nội dung văn bản ủy quyền cho ông L1 làm thủ tục giấy tờ nhà A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quyết định 214/QĐ ngày 26/9/1988 Ủy ban nhân dân Quận E đã tuyên trả lại nhà cho hộ gia đình bà T3. Việc tranh chấp mua bán căn nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây giữa ông L1, bà

T3 đã được Tòa án nhân dân Quận 5 xét xử sơ thẩm ngày 25/09/2012 và Tòa án nhân dân thành phố tuyên Bản án số 483/2013/DSPT ngày 11/04/2013 (Bản án đã có hiệu lực pháp luật). Theo đó, Tại trang 3 và trang 5 của Bản án nói trên ghi nhận: Từ năm 2001 các bên đã giao dịch giấy tay về việc mua bán từng phần căn nhà số A đường T Bản án đã tuyên vô hiệu giao dịch giữa ông L1 và bà T3. Do đó đến nay ủy quyền giữa ông L1 và bà T3 cũng không còn hiệu lực vì đã được xem xét bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về Giấy ủy quyền giữa ông Đỗ Thanh T4 và ông Nguyễn Xuân H. Xét thấy: theo Giấy ủy quyền về việc xin cấp giấy chủ quyền nhà của ông Đỗ Thanh T4 ngày 23/6/2008 cho ông Nguyễn Xuân H có chứng thực của Ủ bản nhân dân Phường A, Quận E với nội dung: "*Được thay mặt tôi liên hệ các cơ quan ban ngành để giải quyết về mặt thủ tục pháp lý, việc xin cấp chủ quyền nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh*". Giấy ủy quyền này ký năm 2008 có nội dung xin cấp Giấy chủ quyền nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do của Ủ bản nhân dân Phường A, Quận E chứng thực. Còn ủy quyền của ông Đỗ Thanh T4 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng nhà trên cơ sở Giấy chủ quyền đã được cấp hợp lệ. Việc công nhận ông T4 là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất này đã được bản án có hiệu lực pháp luật công nhận và Ủy ban nhân dân Thành phố xác nhận việc Ủy ban nhân dân cấp GCN sở hữu cho ông T4 là đúng. Giấy Ủy quyền thực hiện các thời điểm khác nhau, có nội dung ủy quyền khác nhau, không vi phạm pháp luật nên ông H cho rằng ủy quyền của ông T4 cho bà L là trái pháp luật là không có cơ sở.

Xét quan điểm của ông Nguyễn Xuân H cho rằng hợp đồng ủy quyền về bất động sản giữa ông Đỗ Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Ngọc L về nhà 1 T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị lớn nhưng hợp đồng ủy quyền này không có thù lao là không có cơ sở bởi lẽ không có qui định nào của pháp luật qui định việc ủy quyền có giá trị lớn phải có thù lao.

Như phân tích trên, Văn bản cam kết về tài sản do bà Nguyễn Thị N lập và các văn bản nhường quyền hưởng di sản thừa kế căn nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh của các ông/bà: Đỗ Thanh T3, Đỗ Thanh T2, Nguyễn Thị N, Đỗ Thanh N1, Đỗ Thanh M đã được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Cơ quan công chứng đã thu thập hồ sơ, tài liệu đầy đủ, hợp pháp và từ thời điểm thực hiện công chứng không có bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến căn nhà số A đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tranh chấp tuyên bố các Văn bản trên vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường của ông Nguyễn Xuân H đối với Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E, xét thấy:

[2.4.1] Về yêu cầu Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường: Ông H cho rằng việc công chứng sai tạo cơ sở cho việc lừa đảo bán nhà nhiều lần cho nhiều người để chiếm đoạt tài sản của người mua nhà gây thiệt hại về tài sản lớn

từ việc mua bán nhà bất hợp pháp của chủ nhà gây nên thiệt hại cho gia đình ông và tạo cơ sở pháp lý để Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận E lợi dụng các văn bản công chứng trên để cấp chủ quyền nhà sai pháp luật là cơ sở chủ nhà chiếm đoạt tài sản. Xét: Như phân tích trên, có cơ sở xác định việc cơ quan công chứng chứng thực 07 Văn bản trên là đúng pháp luật. Cơ quan Công chứng đã thực hiện đúng qui trình công chứng. Việc bà Nguyễn Thị Ngọc L không thực hiện nghĩa vụ với ông H là trách nhiệm của cá nhân không liên quan trách nhiệm của cơ quan công chứng. Ông H cũng đã khởi kiện buộc bà L thực hiện nghĩa vụ trong vụ án này. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn Xuân H.

[2.4.2] Về yêu cầu bồi thường của ông Nguyễn Xuân H đối với Ủy ban nhân dân Quận E liên đới chịu trách nhiệm cùng Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường cho ông 231 lượng vàng 24K: Theo ông h cho rằng Ủy ban nhân dân Quận E có lỗi khi các lần cấp chủ quyền sai pháp luật xảy ra tại nhà 18 – 20 đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến việc bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V không trả tiền mua nhà 231 lượng vàng 24K cho ông theo bản cam kết. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận E phải liên đới cùng Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) bồi thường cho ông số vàng 231 lượng 24K này.

Xét, theo phạm vi khởi kiện của mình ông Nguyễn Xuân H không yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận E cấp liên quan đến nhà 1 đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nên không có cơ sở xác định sai phạm của Ủy ban nhân dân Quận E trong vụ án này. Đồng thời, như dẫn chiếu, phân tích và trích kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì trên việc Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận chủ sở hữu cho ông Đỗ Thanh T4 đối với nhà số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/9/2010 là có căn cứ, đúng pháp luật. Văn bản ủy quyền của ông Đỗ Thanh T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc L là hợp lệ. Đồng thời, việc bà L không thực hiện theo cam kết trả tiền cho ông H là do ông không chấp thuận theo phương án thanh toán theo đề nghị của bà L và khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa. Trong vụ án này, Hội đồng xét xử cũng đã chấp nhận yêu cầu của ông về việc buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông 231 lượng vàng 24K ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn Xuân H.

[2.5] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ông Nguyễn Xuân H có Đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 04/3/2023 về việc phong toả tài sản của người có nghĩa vụ thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Nguyễn Hồng V nhưng không cung cấp được thông tin tài sản cần phong tỏa. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Xuân H xác định không yêu cầu nữa.

[3] Về chi phí tố tụng và về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí ủy thác tư pháp ông Nguyễn Xuân H đã nộp và đã thực hiện xong.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Xuân H được hoàn lại số tiền tạm nộp án phí đồng theo Biên lai tạm nộp án phí lệ phí Tòa án số AG/2010/06532 ngày 20/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá vàng 24K ngày 29/3/2024 có giá 81.000.000 đồng/ lượng. Số vàng 231 lượng tương đương 18.711.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Xuân H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận nhưng trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí trên số tiền phải thi hành nhưng ông V được miễn do trên 60 tuổi. Theo qui định của Điều 17 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ chồng có quyền lợi và nghĩa vụ ngang nhau về tài sản do đó có cơ sở xác định bà L phải nộp ½ án phí trên tổng số tiền phải thi hành là 63.355.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Từ nhận định trên, nhận thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tố tụng là có căn cứ, về nội dung Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xét xử vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 418 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 121, 122, 124, 127, 128, 129, Khoản 2 Điều 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 35, 45, 49, 62, 63, 64 Luật Công chứng 2006;

Căn cứ Điều 17 Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H về việc Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Văn bản cam kết về tài sản do bà Nguyễn Thị N lập số công chứng 00744 ngày 17/3/2010 của Văn phòng C1;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của ông Đỗ Thanh T4 số công chứng 004699 ngày 06/9/2010 của Văn phòng C1;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của ông Đỗ Thanh T2 số công chứng 00804 ngày 19/3/2010 của Văn phòng C1;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh T3 số công chứng 00537 ngày 01/3/2010 của Văn phòng C1;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh M số công chứng 2279 ngày 03/6/2010 của Văn phòng C1;

- Văn bản nhường quyền di sản thừa kế của bà Đỗ Thanh N1 số công chứng 2280 ngày 03/6/2010 của Văn phòng C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H về việc yêu cầu Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) và Ủy ban nhân dân Quận E có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông 231 lượng vàng 24K tương đương 18.711.000.000 đồng

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H đối với bị đơn là ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Buộc ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L liên đới trả lại cho ông Nguyễn Xuân H số vàng 231 lượng vàng 24K tương đương 18.711.000.000 đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H buộc ông Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị Ngọc L liên đới bồi thường thiệt hại cho ông 231 lượng vàng 24K tương đương 18.711.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí ủy thác tư pháp ông Nguyễn Xuân H đã nộp và đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Xuân H được hoàn lại số tiền tạm nộp án phí 200.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/06532 ngày 20/02/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L phải liên đới chịu án phí trên tổng số tiền phải thi hành cho ông H là 63.359.500 đồng.

Ông Nguyễn Hồng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/40).

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

DSST2013TATP-1681
1 000057 659212
24.04.2023 11:11
Nguyễn Xuân Hải

Đặng Huyền Phương