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: 57/2021/DS-PT
Ngày: 19-01-2021
Về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy di chúc, liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Đào Quốc Thịnh

2. Bà Nguyễn Thị Thu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 558/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy di chúc, liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6024/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26019/2020/QĐH ngày 22 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Đoan T , sinh năm 1993
Địa chỉ: Số 297/5 tầng trệt, đường H, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:
- Ông Châu Hậu T, sinh năm 1975 (có mặt)
Địa chỉ: Số 268 đường L, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 499 đường H, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lý Lệ Q, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 224/38 đường C, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lý Lệ H, sinh năm 1962 (có mặt)

2/ Ông Lâm Anh L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3/ Bà Lâm A, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lý Lệ H, ông Lâm A L, bà Lâm A là ông Trần Đức D – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Đức D-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Ông Lâm Khương B, sinh năm 1965 (vắng mặt)

5/ Ông Lâm Chí M, sinh năm 1993 (vắng mặt)

6/ Lâm Bội N, sinh năm 2000 (vắng mặt)

7/ Lâm Xuân H, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 42, đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Khương B, ông Lâm A L, ông Lâm Chí M là bà Lý Lệ H, sinh năm 1962; (có mặt)

Địa chỉ: Số 42, đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Lý H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 224/38 đường C, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

9/ Ông Lâm Quốc A, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 42, đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ nơi ở: A4/146 đường V, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

10/ Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 107 đường C, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Duy H – Phó trưởng Phòng Tư pháp Quận S (Quyết định ủy quyền số 5024/QĐ-UBND ngày 21/8/2018). (có mặt)

11/ Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 33-33A đường M, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P – Công chức Tư pháp hộ tịch Phường N, Quận S (Văn bản ủy quyền số 494/UBND ngày 27/6/2019). (có mặt)

12/ Văn phòng Công chứng S (vắng mặt)

Trụ sở: Số 136 đường B, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quang D – Chuyên viên, theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng S (Giấy ủy quyền số: 26/CV-CCSG ngày 10/9/2018).

Người làm chứng:

1/ Ông Lê Văn T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2/ Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1944 (có mặt)

Địa chỉ: 14/1 đường B, phường N, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/ Bà Đào K, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Số 68/20, đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/10/2014, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2016 và ngày 16/7/2019, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Huỳnh Đoan T do ông Châu Hậu T và bà Phạm Thị Ngọc T đại diện trình bày:

Ngày 08/7/2014, bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q có ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng Công Chứng S. Theo hợp đồng này thì bà Q bán nhà đất tại địa chỉ số 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Đoan T với giá là 2.500.000.000 đồng, bà T đã thanh toán đủ số tiền mua bán cho bà Q.

Ngày 12/7/2014, Bà T đã nộp thuế trước bạ và đã cập nhật nội dung thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003.

Tuy nhiên, khi bà T đến nhận nhà thì bà Q và những người liên quan là anh chị em của bà Lý Lệ Q là các ông, bà: Lâm Khương B, Lâm A, Lý Lệ H, Lâm Anh L, Lâm Chí M, Lâm Bội N, Lâm Xuân H vẫn chưa di dời và bàn giao căn nhà nói trên cho bà T.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc bà Lý Lệ Q, bà Lý Lệ H, ông Lâm Khương B, ông Lâm Anh L, ông Lâm Chí M, bà Lâm A, bà Lâm Xuân H, bà Lâm Bội N bàn giao căn nhà số 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Đoan T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Buộc bà Lý Lệ H, ông Lâm Khương B, ông Lâm A L, ông Lâm Chí M, bà Lâm A, bà Lâm Xuân H, bà Lâm Bội N bồi thường thiệt hại là tiền bà T phải thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng, tính từ ngày 01/01/2015 đến tháng 9/2020 (68 tháng) là 136.000.000đ.

Bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lý Lệ H. Trong trường hợp tòa tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà Q vô hiệu, phía bà T không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này.

Bị đơn là bà Lý Lệ Q trình bày:

Cha mẹ của bà Lý Lệ Q là bà Lâm Lên S (mất năm 2003) và ông Lý B (mất năm 1979) có 06 người con:

1/ Lâm Anh L, sinh năm 1968.

2/ Lâm A, sinh năm1967.

3/ Lý Lệ H, sinh năm 1962.

4/ Lâm Quốc A, sinh năm 1971.

5/ Lý Lệ Q, sinh năm 1975.

6/ Lý H, sinh năm 1964.

Căn nhà số 42, đường B, Phường N, Quận S có nguồn gốc trước đây là tài sản riêng của bà Lâm Lên S (giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 306/GP-UB ngày 24/11/1982 của UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Q và các anh chị em sống chung với mẹ tại nhà này. Năm 2002, bà Lâm Lên S lập di chúc cho bà Q căn nhà này.

Ngày 26/12/2003, bà Q được UBND Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 42, đường B.

Ngày 08/7/2014, bà Q bán căn nhà này cho bà Huỳnh Đoan T với giá 2.500.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền mua nhà và bà Q cũng đã giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho bà T. Ngày 12/7/2014, bà T đã nộp thuế trước bạ và đã đăng ký quyền sở hữu nhà từ ngày 29/8/2014.

Bà Q có ký hợp đồng thuê lại nhà 42 B của bà T trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 08/7/2014. Tuy nhiên, bà chỉ ở lại 01 tháng thì đã dọn đi. Khi đến hạn giao nhà cho bà T theo hợp đồng thì bà Q không giao nhà cho bà Trang được vì gia đình bà Hoa gồm: bà Lý Lệ H, ông Lâm Khương B, ông Lâm Chí M, trẻ Lâm Bội N (con bà Lý Lệ H), bà Lâm A, ông Lâm Anh L, Lâm Xuân H đang ở trong nhà mặc dù đã được bà Q thông báo về việc phải giao nhà cho bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bàn giao căn nhà số 42, đường B, Phường N, Quận S thì bà Q cũng đồng ý giao nhà và đã dọn ra khỏi nhà này.

Về yêu cầu độc lập của bà Lý Lệ H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy di chúc của bà Lâm Lên S. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày

26/12/2003, cập nhật nội dung thay đổi ngày 29/8/2014. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng Sài Gòn. Bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lý Lệ H vì việc UBND Phường 5, Quận S chứng thực di chúc là hợp pháp, giấy chứng nhận, hợp đồng mua bán đều đã được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bà Lý Lệ Q yêu cầu Tòa án áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện đối với việc bà H yêu cầu hủy di chúc của bà Lâm Lên S và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Q và bà T vô hiệu. Trong trường hợp tòa tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Qvà bà T vô hiệu, bà Q không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này.

Trong các đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/12/2014 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Quận S cấp cho bà Lý Lệ Q, đã cập nhật sang tên bà Huỳnh Đoan T ngày 29/8/2014; đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/12/2014 v/v yêu cầu hủy di chúc của bà Lâm Lên S; đơn yêu cầu độc lập đề ngày 21/11/2017 v/v yêu cầu hủy văn bản công chứng ngày 08/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng S giữa bà T và bà Q; Bản trình bày về việc xác định lại yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lệ H – bà H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Khương B, ông Lâm Anh L, ông Lâm Chí M trình bày:

Về quan hệ nhân thân giữa bà H và bà Q đúng như bà Lý Lệ Q đã trình bày.

Về nguồn gốc nhà 42 B Phường N Quận S: Sau khi ông Lý B chết thì bà Lâm Lên S bán căn nhà ở đường X Quận S là tài sản chung của bà S và ông Lý B để mua nhà ở đường 46, Quận M vào năm 1980. Một năm sau lại bán nhà ở đường 46 để mua căn nhà 183/26 G (nay là 42 B), Phường N, Quận S, TP. Hồ Chí Minh. Bà H cùng các anh chị em đã chuyển về sống cùng mẹ từ khi mua căn nhà này cho đến nay. Như vậy nhà 42 đường B, Phường N, Quận S có một phần tài sản là của ông Lý B.

Khi bà T đến yêu cầu giao nhà thì bà H mới biết có tờ di chúc của bà S do được Phòng Tài nguyên Môi trường trả lời khiếu nại cho bà H. Di chúc đã được Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S chứng thực. Tờ di chúc này là không hợp pháp vì bà Lâm Lên S là người H, không biết chữ nhưng không có người làm chứng khi lập di chúc. Thời điểm lập di chúc bà S đang bị bệnh ung thư giai đoạn cuối mà không có giấy khám sức khỏe xác định tinh thần. Ngoài ra, việc ngày lập di chúc và ngày chứng thực di chúc khác nhau là không đúng quy định. Dấu lăn tay của bà S trong bản di chúc đã lăn ngón trỏ phải bên phía trái rồi mới đến ngón trỏ trái bên phía phải là không đúng quy định chứng tỏ bà S đã lăn tay từ trước khi vào Ủy ban chứng thực.

Căn cứ vào bản di chúc do UBND Phường N Quận S chứng thực không đúng pháp luật, UBND Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003

mang tên bà Lý Lệ Q. Năm 2014, bà Q đã ký hợp đồng bán căn nhà này cho bà T.

Di chúc của bà S, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mang tên bà Q là không hợp pháp nên việc bà Q đứng tên bán căn nhà 42 đường B cho bà T là không đúng quy định pháp luật.

Nhà 42 đường B hiện do các ông, bà gồm: Lý Lệ H, Lâm Khương B, Lâm A L, Lâm Chí M, Lâm A, Lâm Xuân H, Lâm Bội N đang quản lý sử dụng.

Nay bà H yêu cầu Tòa án:

- Hủy tờ di chúc của bà Lâm Lên S được Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S chứng thực số 002, quyển số 01TP/CC-SCT/DCTC ngày 26/4/2002.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003 mang tên bà Lý Lệ Q, cập nhật sang tên bà Huỳnh Đoan T ngày 29/8/2014.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng S giữa bà T và bà Q.

Bà H không đồng ý yêu cầu giao nhà và yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà của nguyên đơn. Bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không tranh chấp phần chi phí sửa chữa nhà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lý Hưng trình bày:

Bà Lý H thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của bà Lý Lệ Q. Bà Lâm Lên S đã để di chúc cho bà Lý Lệ Q căn nhà 42 đường B vì trong suốt thời gian bà S bệnh thì bà Q lo thuốc thang nên mới nợ nần, phải bán nhà. Bà Hưng không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lý Lệ Hoa vì di chúc của bà S là hợp pháp, hoàn toàn theo đúng ý nguyện của bà S, tại thời điểm lập di chúc dù bà S bệnh ung thư nhưng bà S vẫn minh mẫn, sáng suốt, bà S là người Hoa sinh sống tại Việt Nam từ lúc 05 tuổi, nghe nói rành Tiếng Việt và có đi học bổ túc văn hóa nên biết đọc chữ. Tuy nhiên, trong các giao dịch bằng văn bản thì theo thói quen bà S thường đánh dấu thập thay cho việc ký tên.

Trước đây ông Lý B chết 1979 và Lâm Lên S chết năm 2003 có căn nhà ở đường X Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông Lý B chết, bà S đã bán căn nhà này để lấy tiền lo cho các con. Bên ngoại cho tiền mua căn nhà ở đường 46, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh để mẹ con bà S cùng ở, được khoản 01 năm thì bán căn nhà ở đường 46, bên ngoại cho thêm tiền để mua nhà 42 B, Phường N, Quận S. Như vậy nhà 42 B là tài sản riêng của bà S, không có phần đóng góp của ông B. Trước khi mất, bà S có nói cho các con biết việc lập di chúc cho bà Q được hưởng căn nhà.

Bà Lâm A vắng mặt có bản tự khai trình bày: Sau khi bán căn nhà ở đường X (là tài sản của ông Lý B và bà Lâm Lên S), bà S mua căn nhà 183/26

đường G (42 B) cùng các con chuyển về đây ở. Năm 2003 bà S mất không để lại di chúc. Năm 2014, bà Lý Lệ Q yêu cầu những người đang ở trong nhà phải dọn ra khỏi nhà này vì bà Q đã bán nhà. Bà Lâm A và các anh chị em đã có nhiều đơn yêu cầu Phòng Tài nguyên Môi trường Quận S đề nghị không đăng bộ các giao dịch của bà Lý Lệ Q liên quan đến căn nhà này. Nay đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003 cho bà Lý Lệ Q. Bà Lâm A không có yêu cầu về chi phí sửa chữa nhà.

+ Ông Lâm Quốc A vắng mặt, có bản tự khai trình bày:

Căn nhà 42 B trước đây thuộc sở hữu của mẹ ông là Lâm Lên S. Năm 2002, bà S lập di chúc có chứng thực của UBND Phường N, Quận S để lại nhà này cho bà Lý Lệ Q.

Bà Lý Lệ Q là người vay mượn tiền để chăm sóc, thuốc men cho bà S trong suốt 7 năm bà S bị bệnh, không có anh chị em nào đóng góp.

Bà Qlà chủ sở hữu của căn nhà 42 B nên việc bà Qbán nhà cho bà Trang là hợp pháp. Đề nghị Tòa án buộc bà Lý Lệ H, ông Lâm Anh Lương, bà Lâm A phải giao nhà cho bên mua là bà Huỳnh Đoan T rang.

+ Chị Lâm Bội N vắng mặt có bản tự khai trình bày:

Chị Lâm Bội N là con của bà Lý Lệ H, hiện chị Nhi đang sống trong nhà 42 B. Chị N không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án.

Chị Lâm Xuân H vắng mặt có bản tự khai trình bày: Chị Lâm Xuân H hiện đang sống tại nhà 42 đường B Phường N, Quận S. Chị Hiền thống nhất với ý kiến của mẹ ruột là bà Lâm A.

+ Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S do bà Nguyễn Thị P đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S đã chứng thực di chúc của bà Lâm Lên S theo đúng quy định pháp luật, số chứng thực di chúc 002, quyển số 01TP/CC-SCT/DCTC ngày 26/4/2002 cũng đã được UBND Phường N, Quận S lưu sổ chứng thực di chúc, từ chối nhận di sản, Phường N, Quận S, quyển số 1/TP/CC-SCT/DCTC, mở sổ ngày 01/7/2001. Tại thời điểm chứng thực bà Lâm Lên S hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, bà S biết đọc, đã tự nhờ người đánh máy bên ngoài và đến Ủy ban yêu cầu chứng thực. Khi đến Ủy ban bà đã đọc rõ, thể hiện đúng ý chí của bà và Chủ tịch Ủy ban đã công bố lại nội dung di chúc một lần nữa đúng ý chí của bà nên Chủ tịch đã chứng nhận di chúc nói trên. Bà H cho rằng bà S không biết đọc là không đúng. Do vậy Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S không đồng ý yêu cầu của bà H về việc hủy di chúc số 002, quyển số 01TP/CC-SCT/DCTC ngày 26/4/2002.

Ủy ban nhân dân Quận S do ông Nguyễn Bá M và bà Đỗ Thị Duy H đại diện trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 ngày 26/12/2003 của UBND Quận S cho bà Lý Lệ Q tại nhà số 42 đường B, P5, Quận 6 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND TP. Hồ Chí

Minh về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại TP. Hồ Chí Minh.

Văn phòng Công chứng S do ông Nguyễn Quang D đại diện theo ủy quyền vắng mặt, có bản tự khai trình bày:

Ngày 08/7/2014, Văn phòng Công chứng S đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194 về việc mua bán căn nhà số 42 đường B, Phường N, Quận S giữa bên bán là bà Lý Lệ Q và bên mua là bà Huỳnh Đoan T. Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà nêu trên, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng mua bán, tự nguyện ký kết văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng. Như vậy, việc Văn phòng công chứng S chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật hiện hành.

+ Người làm chứng là ông Lê Văn T có đơn xin vắng mặt và lời khai trình bày: Ông T công tác tại Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S, TP. Hồ Chí Minh từ tháng 10/1986 đến tháng 7/2007 thì nghỉ việc, ông phụ trách công tác về nhà đất. Trong thời gian công tác tại UBND Phường N, Quận S, ông T có biết bà Lâm Lên S vì trước đây, ông ở tại nhà số 203/41 lầu 2 đường K, Phường N, Quận S từ năm 1990 đến năm 2000, cách nhà bà S chỉ vài trăm mét, mỗi ngày đi làm ông đều đi ngang nhà bà S. Đồng thời trong quá trình làm việc tại UBND Phường N, Quận S, ông có 02 lần tiếp xúc với bà S.

Lần thứ nhất vào khoảng năm 1999, khi ông giữ chức vụ quản lý viên nhà đất nay là địa chính nhà đất thì ông có xuống nhà bà S để hướng dẫn bà S kê khai nhà đất năm 1999. Lúc này bà S chỉ trình bày về nguồn gốc nhà đất, ông và một nhân viên đi cùng ghi nhận nội dung bà S trình bày vào tờ kê khai đăng ký nhà, đất. Sau đó bà S có ký vào tờ kê khai nhà đất năm 1999, bà S chỉ ký (ông không nhớ rõ bà S ký tên hay ghi dấu thập vì sự việc quá lâu), còn họ tên bà S là do người nhân viên đi cùng ông ghi vào.

Lần thứ 02 vào năm 2001 ông có giải quyết vụ thưa kiện của bà S về việc nhà kế bên có nhà vệ sinh thấm nước qua tường nhà bà S. Ông T xuống trực tiếp nhà bà S để kiểm tra hiện trạng và lập biên bản đề nghị nhà kế bên khắc phục.

Qua 02 lần tiếp xúc với bà S như nêu trên cũng như việc đi làm ngang nhà bà S thì ông chỉ thấy bà S ký tên 01 lần duy nhất vào tờ kê khai nhà đất năm 1999, ngoài ra ông chưa thấy bà S viết chữ nên ông không biết bà S có biết viết chữ hay không, ông chỉ biết bà S biết nói tiếng Việt và nghe hiểu tiếng Việt.

Trong số những người con của bà Lâm Lên S ông chỉ biết bà Lý Lệ Q, vì bà Qthường xuyên ở tại nhà 183/26 đường G, gần nhà ông trước đây, ông có làm tờ xác nhận, xác định bà Lâm Lên S nghe được và nói được tiếng Việt Nam để bà Q cung cấp cho Tòa án.

Người làm chứng là ông Huỳnh Văn G có đơn xin vắng mặt và lời khai trình bày:

Ông Huỳnh Văn G ở tại nhà 14/1 B, Phường N, Quận S từ năm 1977 đến nay, cách nhà bà Lâm Lên S khoảng 10 căn. Ông là Trưởng Ban Mặt trận khu phố. Khoảng năm 1993, ông Gồng phụ trách việc vận động các hộ dân đóng góp để làm đường G, bà S có đóng góp tiền làm đường nhưng bà không ký tên vào danh sách mà chỉ đánh dấu dấu thập vào chỗ tên bà S. Ông G có hỏi "Sao bà không ký tên?" thì bà S cho rằng không biết chữ nên chỉ đánh dấu thập. Bà S nói chuyện với ông G bằng tiếng Việt và nói chuyện với hàng xóm cũng bằng tiếng Việt. Khoảng năm 1990, bà S đi đăng ký tạm trú cho chồng bà Lý Lệ H tại trụ sở khu phố thì ông G làm Trưởng Ban Mặt trận khu phố phụ trách ghi sổ do công an phường phát xuống, bà S ký vào sổ với tư cách là người cho ở và chỉ đánh dấu thập, không ký tên.

+ Người làm chứng là bà Đào K trình bày:

Bà K là hàng xóm của bà Lâm Lên S. Trước đây nhà bà K có địa chỉ là: 173/10A đường G, Phường N, Quận S, nay là số 68/20 đường B, Phường N, Quận S, TP. Hồ Chí Minh, bà K ở tại đây từ nhỏ cho đến nay. Bà K làm tổ trưởng tổ M, tại khu phố H, Phường N, Quận S, khu vực có nhà 42 đường B của bà S từ năm 2018 cho đến nay (trước năm 2018 bà K làm tổ trưởng tổ T, bà S ở tổ S vừa được sáp nhập vào tổ của bà K vào năm 2018 là tổ M hiện nay). Bà K biết bà S từ lâu nhưng không có tiếp xúc với bà S mà chỉ thấy bà S thường đến chơi nhà người bạn là bà Trần Bửu L (bà L đã chết) ở cách nhà bà K vài căn.

Bà S là người Tiều, bà K là người Quảng, tiếng Tiều và tiếng Quảng khác nhau, nói chuyện sẽ không hiểu. Bà K không tiếp xúc với bà S, chỉ thấy bà S đến nhà người bạn của bà S ở trong xóm, hai người này nói chuyện với nhau bằng tiếng Tiều.

Bà K biết bà S không biết viết chữ Việt, không biết đọc chữ Việt, vì bà S là người Tiều, phần lớn những người Tiều điều không biết đọc, không biết viết chữ Việt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 128/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Huỳnh Đoan T do bà Phạm Thị Ngọc Thủy và ông Châu Hậu T đại diện:

Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký ngày 08/7/2014 giữa bà Lý Lệ Q và bà Huỳnh Đoan T có chứng nhận của Văn Phòng Công Chứng Sài Gòn - số công chứng: 015194, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD - về việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 42 đường B, Phường N, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lý Lệ Q và các ông, bà: Lý Lệ H, Lâm Khương B, Lâm Anh L, Lâm Chí M, Lâm A, Lâm Xuân H, Lâm Bội N có trách nhiệm giao cho bà

Huỳnh Đoan T nhà, đất tại 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003, cập nhật sang tên ngày 29/8/2014.

Thời hạn giao nhà là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Đoan T do bà Phạm Thị Ngọc T và ông Châu Hậu T đại diện đòi các ông bà Lý Lệ H, Lâm Khương B, Lâm Anh L, Lâm Chí M, Lâm A, Lâm Xuân H, Lâm Bội N bồi thường số tiền 136.000.000đ (Một trăm ba mươi sáu triệu đồng) là khoản tiền bà T phải đi thuê nhà tính từ 01/01/2015 đến tháng 9/2020.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lệ H về việc yêu cầu:

- Hủy tờ di chúc của bà Lâm Lên S được Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S chứng thực số 002, quyển số 01TP/CC-SCT-DCTC ngày 26/4/2002.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003 mang tên bà Lý Lệ Q, cập nhật sang tên bà Huỳnh Đoan T ngày 29/8/2014.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng S giữa bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/10/2020, bà Huỳnh Đoan T có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét phần bồi thường thiệt hại.

Ngày 06/10/2020, bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhưng xin rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Bị đơn bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L và luật sư bảo vệ quyền lợi yêu cầu hủy di chúc của bà Lâm Lên S; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cập nhật sang tên bà Huỳnh Đoan T rang; Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Đoan T đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, nên không xét.

Xét kháng cáo của bà Trang yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 136.000.000đ là tiền bà thuê nhà trong thời gian chưa được nhận nhà. Bà T ký hợp đồng mua bán nhà với bà Q, không có thoả thuận nào với bà H, bà A, ông L và những người khác đang cư trú tại căn nhà này; không có thoả thuận nào khác với bà Q nếu không giao nhà thì phải bồi thường tiền thuê nhà như yêu cầu khởi kiện, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bà H, bà A, ông L:

Trong quá trình tranh chấp phía bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L cho rằng không biết việc bà S lập di chúc cho bà Q năm 2002, còn bà Lý H và ông Lâm Quốc A tại bản tự khai ngày 19/12/2014, bút lục số 173, 174 cho rằng có việc năm 2002 bà Lâm Lên S lập di chúc cho bà Q nhà đất trên do bà Q là người vay mượn tiền lo chi phí điều trị bệnh ung thư cho bà S trong 7 năm, mà không có công sức đóng góp nào của các ông bà H, A, L. Sau khi bà S chết, bà Q đã lập khai nhận di sản và được cấp giấy chứng nhận năm 2003. Năm 2013 bà Q đăng báo và treo bảng bán nhà số 42 đường B, Phường N, Quận S, đến năm 2014 bà Huỳnh Đoan T mua căn nhà trên. Hai người còn khẳng định việc bà S lập di chúc, bà Q được cấp giấy và việc bán nhà các ông bà A, H, L đều biết rõ. Hai ông, bà đồng ý việc giao nhà cho bà T cũng như buộc những người liên quan khác giao nhà cho bà T.

Qua các lời trình bày trên cũng như quá trình khai nhận di sản, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q và việc bà Q bán nhà thì các ông bà Lâm A, Lâm Anh L, Lý Lệ H cho rằng không hề biết việc này và cho rằng bà S không biết đọc, biết viết chữ Việt, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh.

Toà án sơ thẩm xét di chúc công nhận di chúc lập có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S là có cơ sở đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Q ký hợp đồng bán nhà cho bà T là hoàn toàn hợp pháp có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước và được cập nhật sang tên đúng quy định. Tại phiên toà phúc thẩm cũng không có ai cung cấp thêm chứng cứ mới. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà H, bà A và ông L.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Đoan T; không chấp nhận kháng cáo của bà H, bà A và ông L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Quốc A, bà Lâm A, Chị Lâm Bội N, chị Lâm Xuân H, đại diện Văn phòng công chứng S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người làm chứng là ông Lê Văn T vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

1/ Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Đoan T: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy việc rút đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

2/ Xét kháng cáo của bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 306/GP-UB ngày 24/11/1982 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Lâm Liên S đối với căn nhà số 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với kết cấu nhà 3 tầng, tường gạch, bê tông cốt thép, diện tích 36m^2, diện tích xây dựng 90m^2 đã trước bạ ngày 02/12/1982.

Ngày 16/4/2002, bà Lâm Liên S lập di chúc để lại nhà đất trên cho con gái là Lý Lệ Q, được Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S chứng thực ngày 26/4/2002 theo quy định. Năm 2003, bà bà Lâm Liên S chết, bà Lý Lệ Qlập thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3566/2003 ngày 26/12/2003.

Ngày 08/7/2014, bà Lý Lệ Q ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 015194 tại Văn phòng công chứng S đối với nhà đất tại địa chỉ số 42 đường B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Đoan T với giá là 2.500.000.000 đồng, bà Trang đã thanh toán đủ số tiền mua bán cho bà Q. Ngày 12/7/2014, bà T nộp thuế trước bạ và được đăng ký quyền sở hữu sang tên ngày 29/8/2014. Bà Q, bà H, ông A đồng ý việc giao nhà cho bà T và thống nhất ý kiến của bà Q do bà Q đã bán nhà và nhận đủ tiền từ bà T. Tuy nhiên, khi bà T đến nhận nhà thì bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L và gia đình đang ở trong nhà này không đồng ý giao nhà.

Do đó, bà Huỳnh Đoan T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các ông bà ông Lâm Khương B, bà Lý Lệ H, ông Lâm Anh L, ông Lâm Chí M, bà Lâm Bội N, bà Lâm Xuân H, bà Lâm A phải bàn giao nhà đất trên cho bà là có căn cứ chấp nhận.

Xét, trong quá trình tranh chấp phía bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L cho rằng không biết việc bà Lâm Lên S lập di chúc cho bà Lý Lệ Q năm 2002, còn bà Lý H và ông Lâm Quốc A tại bản tự khai ngày 19/12/2014

(BL 173, 174) cho rằng năm 2002 có việc bà Lâm Lên S lập di chúc cho bà Lý Lệ Q nhà đất trên, do một mình bà Q là người đứng ra vay mượn tiền để lo chi phí điều trị bệnh ung thư cho bà S trong 7 năm, mà không có công sức đóng góp nào của các ông bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L. Sau khi bà S chết, bà Q lập khai nhận di sản và được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 ngày 26/12/2003. Năm 2013, bà Lý Lệ Q đăng báo và treo bảng bán nhà số 42 B, Phường N, Quận S. Đến năm 2014, bà Huỳnh Đoan T mua căn nhà trên. Ngoài ra, bà Lý Hưng và ông Lâm Quốc A còn khẳng định việc bà Lâm Lên S lập di chúc, việc bà Qcđược cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và việc bà Qbán nhà các ông bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L đều biết rõ. Hai ông, bà đồng ý việc giao nhà cho bà T cũng như buộc những người liên quan khác giao nhà cho bà T.

Qua các lời trình bày trên cũng như quá trình khai nhận di sản, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Q, và việc bà Q bán nhà thì các ông bà Lâm A, Lâm Anh Lương, Lý Lệ H cho rằng không hề biết là không đúng cho rằng bà S không biết đọc, biết viết chữ Việt, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh.

Toà án sơ thẩm xét công nhận di chúc lập có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S là có cơ sở đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Lý Lệ Q ký hợp đồng bán nhà cho bà Huỳnh Đoan T là hoàn toàn hợp pháp có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và được cập nhật sang tên đúng quy định.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Lý Lệ H, bà Lâm A, ông Lâm Anh L cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông bà Lý Lệ H, Lâm A, Lâm Anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Đoan T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Lý Lệ H, Lâm A, Lâm Anh L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 649, 651, 652, 655, 656, 661 Bộ luật dân sự 1995;

- Áp dụng khoản 1 Điều 432 Bộ Luật dân sự 2005;

- Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết số 02/2012/HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án;

- Áp dụng Điều 26, khoản 4 Điều 29; Điều 48 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Huỳnh Đoan T do bà Phạm Thị Ngọc T và ông Châu Hậu T đại diện:

Xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được ký ngày 08/7/2014 giữa bà Lý Lệ Q và bà Huỳnh Đoan T có chứng nhận của Văn Phòng Công Chứng Sài Gòn - số công chứng: 015194, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD về việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 42 B, Phường N, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lý Lệ Qvà các ông, bà: Lý Lệ H, Lâm Khương B, Lâm Anh L, Lâm Chí M, Lâm A, Lâm Xuân H, Lâm Bội N có trách nhiệm giao cho bà Huỳnh Đoan T nhà, đất tại 42 B, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003, cập nhật sang tên ngày 29/8/2014.

Thời hạn giao nhà là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Huỳnh Đoan T do bà Phạm Thị Ngọc T và ông Châu Hậu T đại diện đòi các ông bà Lý Lệ H, Lâm Khương B, Lâm Anh L, Lâm Chí M, Lâm A, Lâm Xuân H, Lâm Bội N bồi thường số tiền 136.000.000đ (Một trăm ba mươi sáu triệu đồng) là khoản tiền bà T phải đi thuê nhà tính từ 01/01/2015 đến tháng 9/2020.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lệ H về việc:

- Hủy tờ di chúc của bà Lâm Lên S được Ủy ban nhân dân Phường N, Quận S chứng thực số 002, quyển số 01TP/CC-SCT-DCTC ngày 26/4/2002.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3566/2003 do UBND Quận S cấp ngày 26/12/2003 mang tên bà Lý Lệ Q, cập nhật sang tên bà Huỳnh Đoan T ngày 29/8/2014.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 015194, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng S giữa bà Huỳnh Đoan T và bà Lý Lệ Q.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Đoan T phải nộp 6.800.000đ (Sáu triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AC/2012/06748 ngày 10/10/2014 và 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AD/2014/0003278 ngày 12/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, bà Huỳnh Đoan T còn phải nộp 5.700.000đ (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng).

Bà Lý Lệ Q phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lý Lệ H phải nộp 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo theo biên lai thu số AD/2014/0003309 ngày 18/5/2016 và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0028572 ngày 28/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Bà H được nhận lại 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AC/2012/07193 ngày 05/01/2015 của Chi cục Thi hành án Quận S, TP Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Đoan T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0010625 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

Các ông bà Lý Lệ H, Lâm A, Lâm Anh L mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2019/0010626, AA/2019/0010627, AA/2019/0010628 cùng ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận :
- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;

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

- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận S;
- Chi cục THADS Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

Phạm Thị Thảo