

Bản án số: 385/2020/DS-PT

Ngày: 22/5/2020

V/v Tranh chấp thừa kế, tranh  
chấp giao dịch đặt cọc.

**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 phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út  
Ông Đỗ Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga - Thư ký Toà án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ  
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 08/DSPT, ngày 05  
tháng 01 năm 2018 về: “Tranh chấp thừa kế, Tranh chấp giao dịch đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1090/DS-ST, ngày 14/9/2017 của Tòa án  
nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị của Viện Kiểm sát  
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số  
67/QĐKNPT - VKS - DS, ngày 16/10/2017.

Và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Nhi  
K, ông Nguyễn Huy D, bà Nguyễn Thị Th, ông Trần Hòa B kháng cáo toàn bộ bản  
án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1848/2020/QĐ-PT,  
ngày 24 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Hồ Minh T.** Sinh năm 1964.

Địa chỉ: 408/3 Đường NK, phường N, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Ngọc D. Sinh năm 1976.

Địa chỉ: 230 Đường NB, phường M.H, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Theo hợp đồng theo ủy quyền số 7920, ngày 28/3/2019 lập tại Văn phòng Công  
chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

**2. Bị đơn: Bà Phan Ngọc Xuân H.** Sinh năm 1944.

Địa chỉ: 408 (số mới 408A) Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

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

#### **3.1 Bà Hồ Thị H.** Sinh năm 1956.

Địa chỉ: 408/242 Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

#### **3.2 Bà Hồ Thị D.** Sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp C, xã TM, huyện DH, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

#### **3.3 Ông Trần Hòa B.** Sinh năm 1945.

Địa chỉ: 281/3B Đường TT, phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **3.4 Bà Nguyễn Thị Th.** Sinh năm 1954.

Địa chỉ: 408 Đường NK, phường N, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th:* Ông Cao Ngọc S. Sinh năm 1989.

Địa chỉ: 210/1A Đường HH, phường C, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

#### **3.5 Bà Hoàng Thị Nhi K.** Sinh năm 1973.

Địa chỉ: 190 đường số M.C, khu phố H, phường BDB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Nhi K:*

Ông Phạm Quang H. Sinh năm 1977.

Địa chỉ: 26 đường AT, Phường YP, Quận TH, Thành phố Hà Nội. Là Luật sư của Văn phòng Luật sư HL, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

#### **3.6 Bà Đỗ Thị Ngọc TH.** Sinh năm 1959.

Địa chỉ: 99/1B Đường NL, phường M.M, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

#### **3.7 Bà Nguyễn Thị Ngọc L.** Sinh năm 1972.

Địa chỉ: 152/13 Đường AL, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

#### **3.8 Ông Hà Hữu H.** Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Phòng 12.01B Chung cư BG, phường M.L, Quận M.M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn Tr.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2017. (Vắng mặt).

### **3.9 Ông Nguyễn Huy D. Sinh 1982**

Địa chỉ: 128/14 Đường TT, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Có đơn xin vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn Tr.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2017. (Vắng mặt).

Địa chỉ: E2 Villa L.a, phường B.A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Huy D:*

Ông Phạm Tất T là Luật sư thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

### **3.10 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Đầu tư TP.**

Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà L 13, Đường KT, phường NC, quận TX, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D là Tổng Giám đốc. (Vắng mặt).

### **3.11 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu DP.**

Trụ sở: 128 Đường DP, phường M.B, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy D là Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn Tr.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2017. (Vắng mặt).

### **3.12 Ngân hàng NPN.**

Trụ sở: 02 đường LH, quận BD, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ Chi nhánh: 02 Đường VK, phường Đường NB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Việt H.

Theo Giấy ủy quyền số 1589/UQ-CNSG-TKPC ngày 17/7/2017.

(Có công văn xin không tham gia phiên tòa).

### **3.13 Ủy ban Nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 99 Đường TT, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận B:*

Ông Hoàng Đại C.

Theo Giấy ủy quyền số 55/UQ-UBND, ngày 12/4/2017. (Vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Các căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis), nhà 408A (số cũ 408), nhà 408/3 (số cũ 408/4), nhà 406/5 (số cũ 406/23), nhà số 408/12 (số cũ 408/242B), đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc được xây cất trên khuôn viên ngôi chùa DTT thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn L

(chết 1920), và vợ là bà Võ Thị Th (chết năm 1938) là cụ ngoại của ông Hồ Minh T. Ông L và bà Th có tất cả 09 (chín) người con, 07 người chết lúc còn nhỏ, hai người còn lại là bà Hồ Thị L.e (là bà ngoại của ông Hồ Minh T) và ông Hồ Văn Nh là em trai của bà L.e.

Ông Hồ Văn Nh (chết ngày 01/10/1986) có vợ là bà Trương Thị H (chết), ông Nh chung sống với bà H không có con cái.

Bà Hồ Thị L.e có chồng là ông Trần Văn Q (đã chết). Bà L.e, ông Q có tất cả 05 người con, 04 người đã chết lúc nhỏ, chỉ còn lại bà Hồ Thị G (là mẹ ruột của ông T).

Bà G lấy người chồng thứ nhất là ông Trần Tấn P, chung sống có hai người con là Trần Tấn C chết lúc nhỏ, và bà Hồ Thị Ph (chết năm 1986). Sau khi người chồng thứ nhất chết, Bà G lấy người chồng thứ hai là ông Trần H.u (là cha của ông Hồ Minh T). Bà G và ông H.u có 05 người con, 02 người chết lúc còn nhỏ, còn lại Hồ Thị D, Hồ Thị H, Hồ Minh T. Ba của ông T là ông Trần H.u đã chết, mẹ ông T chết năm 1983.

Lúc còn sống qua các đời từ các ông bà L - Th, L.e - Q, Nh - H, G - H đều cùng con cháu sinh sống trên khuôn viên của ngôi tự đường này là số 408 đường HT, Quận B, (sau đó đổi thành số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Năm 1978, toàn bộ gia đình con cháu bà Hồ Thị L.e phải đi kinh tế mới nên nhà đất này do ông Hồ Văn Nh quản lý sử dụng và ông Nh có cho bà Phan Ngọc Xuân H vào ở tại đây.

Sau năm 1986, ông Nh chết. Năm 1993, bà H xuất trình di chúc và lập thủ tục xin hưởng di sản thừa kế của ông Nh để lại.

Do Ông L, bà Th chết không để lại di chúc, di sản chưa được phân chia. Hàng thừa kế thứ nhất và thứ hai không còn ai. Với tư cách là chất ruột của Ông L, bà Th (thuộc hàng thừa kế thứ 3), ông Hồ Minh T khiếu nại đòi quyền thừa kế di sản tại nhiều cơ quan chức năng. Năm 1998, vụ kiện được thụ lý tại Tòa án nhân dân Quận B, ông T đã yêu cầu đòi lại di sản thừa kế là các căn nhà của cụ L và Cụ Th chết để lại, và yêu cầu phân chia di sản đó theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Yêu cầu Tòa án xác định căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th để lại.

2/ Yêu cầu bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và những người đang chiếm giữ 02 căn nhà này phải trả lại nhà cho các đồng thừa kế của Ông L và bà Th và phân chia di sản cho những người thuộc hàng thừa kế thứ 3 là ông Hồ Minh T, bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị H. Do bà D và bà H đã đồng ý giao toàn bộ di sản cho ông T được hưởng nên đề nghị cho ông T được hưởng toàn bộ di sản.

3/ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho 02 bất động sản nêu trên

để ông T được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với 02 bất động sản này.

***Tại bản tự khai, các Biên bản hòa giải phía bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H trình bày:***

Nhà đất số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn Nh. Ông Hồ Văn Nh di chúc cho bà H toàn bộ nhà đất theo Di chúc ngày 11/12/1981. Di chúc hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, theo quy định của pháp luật thì bà là người được hưởng thừa kế theo di chúc đối với căn nhà số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, việc nguyên đơn kiện đòi căn nhà này là không phù hợp nên bị đơn bà H không chấp nhận.

***Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị D cùng trình bày:***

Về nguồn gốc căn nhà, các quan hệ nhân thân của Ông L bà Th với các hàng thừa kế theo đúng trình bày của ông Hồ Minh T. Nay bà H, bà D cùng xác định 02 căn nhà nêu trên là di sản thừa kế và các chị em bà gồm ông Hồ Minh T, Hồ Thị D, Hồ Thị H thuộc hàng thừa kế thứ 03 được hưởng theo quy định chung của pháp luật vì hàng thừa kế thứ nhất, hàng thừa kế thứ hai không có ai còn sống. Nay, các bà được thừa kế toàn bộ phần di sản của ông bà để lại theo pháp luật đối với căn nhà số 408 (số cũ 408Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, mọi quyền lợi của bà H, bà D trong vụ án này, các bà khước từ và đề nghị Tòa án tuyên giao cho ông Hồ Minh T và tất cả các nghĩa vụ của bà H, bà D trong vụ án này (nếu có) thì ông Hồ Minh T là người phải thực hiện vì ông Hồ Minh T được hưởng toàn bộ di sản. Do các bà không có thời gian để tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt.

Bà H và bà D có lập “Giấy cam kết” ngày 22/6/2011 có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường M.M, quận PN, thỏa thuận giao toàn bộ phần di sản cho ông T được hưởng và đứng tên chủ sở hữu.

***Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th cùng thống nhất trình bày:***

Ông Trần Hòa B và vợ là bà Nguyễn Thị Th hiện là chủ sở hữu căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc căn này do vợ chồng ông bà mua của bà Phan Ngọc Xuân H vào năm 1991, khuôn viên là 12m x 19m với giá 75.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Đây là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông bà được xác lập bằng việc mua bán hợp pháp với bà H. Việc mua bán hai bên đã tự thực hiện xong và tự chịu

trách nhiệm đối với giao dịch đã xác lập. Hai bên mua bán hợp pháp nên được pháp luật công nhận bằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đến nay ông B, Bà Th không có bất cứ yêu cầu gì đối với hợp đồng mua bán đã ký cũng như đối với bà H, nếu việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng gì đến quyền lợi thì ông tự thương lượng giải quyết với bà H, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết những phát sinh liên quan đến hợp đồng mua bán trong vụ án này. Đề nghị bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà đối với căn nhà số 408 đường Đường NK.

Đối với vụ án này ông bà chỉ có yêu cầu duy nhất là yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu của nguyên đơn Hồ Minh T và có biện pháp để nguyên đơn không lợi dụng việc khởi kiện kéo dài, làm ảnh hưởng đến đời sống của vợ chồng ông bà vì vụ kiện đã kéo dài gần 20 năm.

Đối với việc định giá, chiết tính chi phí sửa chữa xây dựng, trước đây Tòa án đã thực hiện, nay vợ chồng ông bà không yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án sử dụng kết quả định giá và chiết tính trước đây để giải quyết vụ án.

***Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K trình bày:***

Ngày 28/4/2010, bà cùng bà Nguyễn Thị Ngọc L đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Ngọc Xuân H để cùng mua chung toàn bộ nhà đất tại số 408 (số mới 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B của bà Phan Ngọc Xuân H với giá trị mua bán là 420 lượng vàng SJC. Theo đó các bà (Khoa, Loan) đã đặt cọc cho bà H 405 lượng vàng SJC để đảm bảo cho việc mua bán được thực hiện. Trong đó bà góp 140 lượng vàng SJC, bà Loan góp 265 lượng vàng SJC.

Bà Loan đã đại diện cho bà giao đủ 405 lượng vàng SJC cho bà H, bà đã trực tiếp giao cho bà Loan 140 lượng vàng. Khi đặt cọc, bà Loan là người trực tiếp đặt cọc và làm các thủ tục đặt cọc với bà H. Việc giao nhận tiền giữa bà Loan và bà H có giấy tờ hay không bà không biết mà chỉ biết có ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó hai bên đã hoàn tất việc đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Trung tâm vào ngày 28/4/2010.

Do nhà đất tại số 408 (số mới 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B nêu trên đang bị tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp di sản thừa kế” với ông Hồ Minh T nên bà và bà Loan vẫn chưa hoàn tất được việc mua bán với bà H.

Ngày 26/10/2014 Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành Quyết định Giám đốc thẩm để hủy toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giao về Tòa án nhân dân Quận B giải quyết lại từ đầu.

Bà thấy rằng việc giải quyết vụ án này có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, vì bà đã góp 140 lượng vàng SJC cùng bà Loan đặt cọc cho bà H mua căn nhà số 408 (số mới 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B. Vì vậy, trong vụ án này bà có các yêu cầu độc lập như sau:

1/ Trong trường hợp bà H được Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 408 (số mới là 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà yêu cầu: Hủy bỏ “Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất” đối với nhà đất

tại số 408 (số mới 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B giữa bà Phan Ngọc Xuân H với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP, do Văn phòng Công chứng Quận 10 lập ngày 26/3/2013 (số Công chứng 3595) và hủy các hợp đồng chuyển nhượng phát sinh tiếp theo. Buộc bà Phan Ngọc Xuân H phải thực hiện việc mua bán nhà đất tại số 408 (số mới 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B cho bà và bà Nguyễn Thị Ngọc L theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc số công chứng 001538, ngày 28/4/2010.

2/ Trong trường hợp bà Phan Ngọc Xuân H không được công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 408 (số mới là 408A) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà yêu cầu: Tòa án tuyên buộc bà Phan Ngọc Xuân H phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc tương đương 140 lượng vàng SJC mà bà Loan đã đặt cọc cho bà H.

***Tại bản tự khai Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP có ông Nguyễn Tiến D là người đại diện theo pháp luật trình bày:***

Tháng 03/2013, Công ty TP có mua của bà Phan Ngọc Xuân H căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá đã nêu trong hợp đồng công chứng. Công ty đã thanh toán đủ tiền theo hợp đồng cho bà H và nhận nhà, cập nhật quyền sở hữu nhà.

Năm 2015, Công ty TP đã bán căn nhà trên cho ông Hà Hữu H với giá đã nêu trong hợp đồng công chứng. Hai bên đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà, Công ty TP đã bàn giao nhà và đầy đủ giấy tờ cho ông H.

Ngày 19/04/2017, Công ty TP đã được Tòa án nhân dân Quận B thông báo về nội dung vụ án về việc tranh chấp thừa kế đối với căn nhà 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay Công ty TP có ý kiến như sau:

1/ Hiện Công ty TP không còn sở hữu đối với căn nhà trên nên Công ty xác định không có bất kỳ yêu cầu gì liên quan đến vụ án này.

2/ Việc mua bán hai bên đã tự thỏa thuận và giải quyết dứt điểm nên không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến việc mua bán.

3/ Đề nghị Tòa án không đưa Công ty TP vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu Tòa án vẫn đưa Công ty TP vào tham gia tố tụng thì Công ty đề nghị Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vắng mặt và đề nghị không tổng đạt các văn bản tố tụng cho Công ty TP.

***Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Hữu H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Ngày 09/4/2015 Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP (sau đây gọi tắt là Công ty TP) bán căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hà Hữu H với giá 27.000.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán đã được hai bên lập Hợp đồng tại Phòng Công chứng theo đúng quy định, việc mua bán giữa ông H và Công ty TP đã hoàn tất. Ông H đã thanh toán đủ số tiền mua nhà cho Công ty TP theo đúng hợp đồng và đã nhận đầy đủ giấy tờ chủ quyền và làm xong thủ tục đăng bộ sang tên.

Sau khi được đứng tên chủ sở hữu, ngày 11/4/2017 ông H đã ký hợp đồng công chứng bán căn nhà này cho ông Nguyễn Huy D với giá 30.000.000.000 đồng, việc mua bán giữa ông Hà Hữu H với ông D đã hoàn tất. Ông D đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông Hà Hữu H và đã nhận đầy đủ giấy tờ chủ quyền nhà số 408A đường Đường NK, Phường 5, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, việc mua bán tài sản này là hợp pháp và đúng pháp luật. Nay ông Nguyễn Huy D là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà này.

Việc nguyên đơn ông Hồ Minh T yêu cầu những người liên quan đến việc mua bán căn nhà trên phải trả nhà lại cho ông T là không hợp pháp, đề nghị Tòa án bác yêu cầu hoàn trả căn nhà trên của ông Hồ Minh T.

Với tư cách đại diện cho ông Hà Hữu H, ông Trung xác định: Việc mua bán căn nhà trên giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H với ông D là hợp pháp và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối nhau theo hợp đồng mua bán nên ông H không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không giải quyết việc mua bán giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H và ông D trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng mua bán, các bên tự thương lượng giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả trong vụ án này. Đối với vụ án này, ông H chỉ có một yêu cầu duy nhất đó là yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông D đối với căn nhà đã mua.

***Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy D có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Ông Nguyễn Huy D là người đã mua căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hà Hữu H với giá 30.000.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán được hai bên lập tại Văn phòng Công chứng HX. Việc mua bán giữa ông D và ông Hà Hữu H đã hoàn tất, ông D đã thanh toán đủ số tiền mua nhà cho ông Hà Hữu H và đã nhận nhà cùng giấy tờ chủ quyền nhà. Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông D đã làm thủ tục để đứng tên chủ sở hữu căn nhà theo quy định.

Việc mua bán căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông D và ông H là hợp pháp và đúng pháp luật.

Ngày 21/6/2017, ông D đã thế chấp căn nhà này cho Ngân hàng NPN, Chi nhánh SG để đảm bảo một phần nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu DP.

Nay, nguyên đơn ông Hồ Minh T yêu cầu những người liên quan đến việc mua bán căn nhà trên phải trả lại cho ông T là không hợp pháp, đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông Hồ Minh T.

Với tư cách đại diện cho ông Nguyễn Huy D, ông Trung xác định: Việc mua bán căn nhà trên của ông D và ông Hà Hữu H là hợp pháp và đã thực hiện xong nghĩa vụ đối nhau với theo hợp đồng mua bán nên ông D không có bất cứ yêu cầu gì đối hợp đồng này.

Đối với ông Hà Hữu H cũng như những người đã bán căn nhà này cho ông H. Ông D không tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa giải quyết việc mua bán căn nhà trong vụ án này mà chỉ đề nghị Tòa án nhân dân Quận B bảo vệ quyền lợi và quyền sở hữu hợp pháp cho ông D. Trường hợp nếu việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, thì ông D và ông H tự thương lượng giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án Quận B giải quyết hậu quả của việc mua bán.

Trong vụ án này ông D chỉ có yêu cầu duy nhất là được bảo vệ quyền sở hữu đối với căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì hiện nay ông D đang đứng tên chủ sở hữu và được pháp luật công nhận bằng Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

***Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu DP có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Công ty VMP có vay vốn tại Ngân hàng NPV - Chi nhánh SG theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201700863, ngày 21/6/2017. Để đảm bảo một phần khoản vay, ông Nguyễn Huy D là thành viên của Công ty VMP đã tự nguyện sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của ông D là nhà đất số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng. Việc ông D thế chấp hoàn toàn hợp pháp.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, Công ty VMP đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đối với vụ án này Công ty VMP không có bất cứ yêu cầu gì chỉ đề nghị Tòa án bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông D đối với căn nhà nêu trên.

***Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NPN có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Anh Công trình bày:***

Ngày 21/6/2017, Công ty Cổ phần Thương mại Xuất Nhập khẩu DP và Ngân hàng NPN - Chi nhánh SG ký kết Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-201700863 với Công ty TNHH VHP do ông Nguyễn Huy D đại diện. Để đảm bảo một phần nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay trên, Công ty VMP được ông Nguyễn Huy D dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Tài sản trên thuộc sở hữu của ông D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 354631, sổ vào sổ cấp GCN: CH 14171/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 17/4/2015, cập nhật thay đổi về chủ sở hữu ngày 05/5/2017.

Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 21/6/2017 tại Phòng công chứng HX, và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận B - Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/6/2017.

Khi được triệu tập và tham gia tố tụng trong vụ án này, thì Ngân hàng NPN, Chi nhánh SG mới biết căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B đang bị tranh chấp thừa kế.

Việc thế chấp tài sản đã được công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần Thương mại Xuất Nhập khẩu DP. Vì vậy, Ngân hàng NPN, Chi nhánh SG đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của Ngân hàng trong vụ tranh chấp thừa kế đối với căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Tại bản tự khai Ủy ban nhân dân Quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Đại C trình bày:***

Căn nhà số 408 NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể là: Giấy chứng nhận số 13578/GCN, ngày 16/01/2015 và Giấy chứng nhận số 14171/GCN, ngày 17/4/2015. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hai căn nhà trên là đúng theo quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận B giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế theo quy định của pháp luật.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

***Nguyên đơn trình bày:***

1/ Yêu cầu Tòa xác định căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th.

2/ Yêu cầu bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và những người đang chiếm giữ 02 căn nhà này phải trả lại nhà cho các đồng thừa kế của Ông L và bà Th là ông Hồ Minh T, bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị H. Do bà D và bà H đã đồng ý cho ông T được hưởng toàn bộ di sản là 02 căn nhà nêu trên nên đề nghị cho ông T được hưởng toàn bộ di sản.

3/ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 267798; số vào sổ: CH 13578/GCN, ngày 16/01/2015 đã cấp cho ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th là chủ sở hữu.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354631; số vào sổ: CH 14171/GCN, ngày 17/4/2015 cấp cho ông Nguyễn Huy D là chủ sở hữu.

Yêu cầu tuyên ông T được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với 02 bất động sản này.

Nguyên đơn tự nguyện hoàn trả cho bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H số tiền 365.800.000 đồng tương đương 10 lượng vàng SJC là tiền bà H hỗ trợ theo "Bảng giao ước" ngày 17/11/1993.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K trình bày:***

Giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án chấp nhận ý kiến của Luật sư.

Đề nghị được giao nộp chứng cứ là file ghi âm trong điện thoại để chứng minh bà Kh đã giao cho bà Loan 140 lượng vàng. Chứng cứ này hiện được ghi trong điện thoại của bà và bà cũng chưa chép ra được để giao cho Tòa. Bà Kh xác định, trong quá trình chuẩn bị xét xử bà không xuất trình và nộp chứng cứ này, nay mới xuất trình là vì nay bà mới thấy cần thiết.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Hữu H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Đề nghị Tòa bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Huy D đối với căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ pháp lý.

Việc mua bán nhà giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H với ông D là hợp pháp, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng mua bán nên ông H không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không giải quyết việc mua bán giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H và ông D trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng mua bán, việc mua bán các bên tự thương lượng giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả. Trong vụ án này ông H chỉ có một yêu cầu duy nhất đó là yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông D đối với căn nhà đã mua.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy D có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Đề nghị Tòa bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Huy D đối với căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ pháp lý.

Việc mua bán nhà giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H với ông D là hợp pháp và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng mua bán nên ông D không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không giải quyết việc mua bán giữa Công ty TP với ông H và giữa ông H và ông D trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng mua bán, việc mua bán các bên tự thương lượng giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả. Trong vụ án này, ông D chỉ có yêu cầu duy nhất là được bảo vệ quyền sở hữu đối với căn nhà số 408A đường Đường NK, vì

hiện nay ông đang đứng tên chủ sở hữu và được pháp luật công nhận bằng Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu DP có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Tr trình bày:***

Đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn Hồ Minh T.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NPN có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc Lan trình bày:***

Việc thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty VMP được ông Nguyễn Huy D dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ, đúng theo qui định pháp luật. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng NPN.

***Ông Phạm Quang H là Luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Nhi K trình bày:***

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, tạm đình chỉ vụ án vì cần phải xác minh xem bà H còn sống hay đã chết, nếu còn sống thì cũng không biết bà H có bị mất năng lực hành vi dân sự hay không.

Các đương sự bà Phan Ngọc Xuân H, bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị H, ông Trần Hòa B, bà Nguyễn Thị Th, bà Đỗ Thị Ngọc TH, bà Nguyễn Thị Ngọc L, Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP, Ủy ban nhân dân Quận B vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B phát biểu ý kiến:***

***Về tố tụng:*** Việc Tòa án nhân dân Quận B thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án là đúng theo quy định, tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về nội dung:*** Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Nhi K.

***Án sơ thẩm đã tuyên xử:***

***1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Minh T.***

1.1/ Xác định nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th đang quản lý sử dụng và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Nguyễn Huy D đang quản lý sử dụng là di sản của ông Hồ Văn L (chết năm 1920) và bà Võ Thị Th (chết năm 1938).

1.2/ Nguyên đơn ông Hồ Minh T cùng các bà Hồ Thị H, Hồ Thị D là những người thuộc hàng thừa kế thứ ba của ông Hồ Văn L bà Võ Thị Th được hưởng di sản thừa kế là nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/ Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Hồ Minh T với bà Hồ Thị H và bà Hồ Thị D về việc giao cho ông Hồ Minh T được hưởng toàn bộ di sản là nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4/ Hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 267798, số vào sổ: CH 13578/GCN, ngày 16/01/2015 đã cấp cho ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354631, số vào sổ: CH 14171/GCN, ngày 17/4/2015 cấp cho ông Hà Hữu H và cập nhật chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy D.

1.5/ Buộc bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Hồ Minh T nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà và đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận B lập ngày 15/11/2010 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

1.6/ Buộc bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy D phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Hồ Minh T nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận B lập ngày 06/09/2010 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

1.7/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Minh T về việc hoàn trả cho bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H số tiền 365.800.000 đồng (tương đương 10 lượng vàng SJC theo tỷ giá qui đổi ngày 14/9/2017 của Công ty Vàng bạc Đá quý SG).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn ông Hồ Minh T chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

1.8 / Tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu:

- Văn tự mua bán nhà được ký kết ngày 16/11/1991 giữa bà Phan Ngọc Xuân H với ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 3595, ký kết ngày 26/3/2013 giữa bà Phan Ngọc Xuân H với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007993, ký kết ngày 09/4/2015 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP với ông Hà Hữu H.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011779 ký kết ngày 11/4/2017 giữa ông Hà Hữu H với ông Nguyễn Huy D.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 1600-LCL-201700811, ký kết ngày 21/6/2017 giữa Ngân hàng NPN - Chi nhánh SG với ông Nguyễn Huy D và Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu DP. Việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu đã nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp và một trong các bên đương sự có yêu cầu.

1.9/ Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hồ Minh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K:**

Không chấp yêu cầu của bà Hoàng Thị Nhi K về việc buộc bà Phan Ngọc Xuân H phải trả 140 lượng vàng SJC.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K kháng cáo bản án với lý do: Quá trình xét xử sơ thẩm luôn vắng mặt bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà. Tòa án không xác định được hiện nay bà H còn sống hay đã chết. Việc xét xử không có bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Kh.

Ngày 21/9/2017 ông Nguyễn Huy D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/10/2017 ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo khiếu nại bản án sơ thẩm với cùng lý do bản án sơ thẩm không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, ông B, Bà Th.

Ngày 16/10/2017 Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 671/ĐKN- PT-VKS- DS:

Bản án xác định không đầy đủ các quan hệ tranh chấp: Yêu cầu của nguyên đơn ông T và bà Kh phải được thụ lý bổ sung là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà, tranh chấp đòi nhà, và quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Việc Tòa án Quận B ra thông báo thụ lý tranh chấp thừa kế

là chưa đầy đủ, vi phạm quyền tự quyết định và quyền tự định đoạt của các đương sự.

Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà sở hữu đất ở cũng như hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng, nhưng Tòa án vẫn nhận định và tuyên văn tự mua bán nhà ký giữa bà H với ông B và Bà Th, bà H với Công ty TP với ông H, Hợp đồng mua bán giữa ông H với ông D; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NPV bị vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vi phạm hình thức về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án Quận B đề nghị Văn phòng Đăng ký đất và Trung tâm Thông tin Tư vấn Công chứng Thành phố tạm ngưng việc đăng bộ sang tên chuyển dịch với hai căn nhà nói trên cũng như việc xóa bỏ biện pháp khẩn cấp ngăn chặn tạm thời theo công căn số 449/TAQ3 và quyết định số 405/TAQ3 cùng ngày 26/4/2017 là vi phạm về hình thức của việc ban hành quyết định vi phạm quy định tại khoản 3 điều 133 và khoản 1 điều 138 BLTT DS 2015.

Về xác định nghĩa vụ chịu án phí sai: Tòa án xác định ông Trần Hòa B, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Huy D là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng lại tính án phí không giá ngạch 50.000 đồng đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn được chấp nhận, trong khi các đương sự này không có yêu cầu độc lập là không phù hợp.

Triều tập thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thiếu hàng thừa kế. Tòa án Quận B xác định ông Cao Văn T, Cao Văn T, Cao Văn H và Trần Thị Bích Ph là người có liên quan vì họ là con bà Hồ Thị Ph, một người thuộc hàng thừa kế cùng với ông Hồ Văn T, nhưng Tòa án đã không đưa những người này vào tham gia tố với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ông Th và Bà B có ông Cao Ngọc S trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm với lý do việc mua bán và ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông Th và bà B là ngay tình, việc ông Nh đã ở và chiếm hữu nhà nói trên đã trên 30 năm, đủ điều kiện để công nhận quyền sở hữu nhà đất nói trên, để lập di chúc cho bà H. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà, công nhận quyền sở hữu nhà 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông B và Bà Th.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Hoàng Thị Nhi K có ông Phạm Quang H trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, không giải quyết yêu cầu của bà Hoàng Thị Nhi K khi bà Phan Ngọc Xuân H vắng mặt, bà H không đề đạt ý kiến của mình tại Tòa, nhưng cấp sơ thẩm lại tự xét xử vắng mặt bà H, bằng cách bác yêu cầu

bà Kh trong quan hệ đặt cọc, là vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Minh T đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm, vụ án này kéo dài suốt 20 năm, tài sản bị các đương sự chiếm đoạt trái pháp luật, đề nghị xét xử trả lại cho đúng người thừa kế hợp pháp là ông Hồ Minh T theo quy định pháp luật.

Bà Phan Ngọc Xuân H vắng mặt, đi khỏi nơi cư trú không có thông báo cho Tòa án biết nơi cư trú mới, dựa trên kết quả xác minh của Công an Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh Tòa án đã niêm yết xét xử vắng mặt bà H.

Công ty TNHH DP có ông Nguyễn Huy D đại diện có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông Phạm Văn Tr người đại diện theo ủy quyền cho ông Hà Hữu H và cho ông Nguyễn Huy D vắng mặt, dù đã nhận được tổng đạt hợp lệ.

Ngân hàng NPN có công văn xin không tham dự phiên tòa phúc thẩm, vì Ngân hàng đã giải chấp hợp đồng thế chấp nhà với Công ty TNHH Dầu khí VHP. Do Công ty này đã thanh toán xong nợ với Ngân hàng.

Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Đỗ Thị Ngọc TH; bà Phan Ngọc Xuân H; và bà Nguyễn Thị Ngọc L, đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP có đơn đề nghị xin không triệu tập Công ty tham gia phiên tòa. Tòa án đã tổng đạt thông báo quyết định xét xử cho công ty biết.

**Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút các nội dung kháng nghị các vấn đề sau:**

- Rút yêu cầu về việc đưa thêm người tham gia tố tụng trong vụ án đối với ông Cao Văn T ông Cao Văn Th, ông Cao Văn H và bà Hồ Thị Bích Ph, do Tòa án có triệu tập những người nói trên nhưng không biết địa chỉ những người này ở đâu, cũng như họ không có ý kiến gì, nên không có cơ sở xem xét.

- Về việc xác định thiếu các quan hệ tranh chấp và bổ sung án phí tranh chấp không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà, Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố đề nghị bổ sung tiêu đề loại việc kiện cho đầy đủ, rút lại kháng nghị về án phí, không cần thiết phải kháng nghị hủy án.

- Rút kháng nghị về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, với lý do tuy đương sự không có yêu cầu

nhưng việc giải quyết của cấp sơ thẩm là cần thiết tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông Th bà B, với công ty và ông D. Vì vậy, khi giải quyết vụ án cần thiết phải giải quyết các hợp đồng mua bán nhà giữa bà H với ông B, Bà Th. Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty TP với ông H, giữa ông H với ông D, là có cơ sở, nên rút lại kháng nghị này.

- Về vi phạm hình thức khi ra áp dụng, hủy bỏ các biện pháp khẩn cấp tạm thời, trong quá trình thụ lý giải quyết của cấp sơ thẩm có vi phạm nhưng không lớn nên nhắc nhở khắc phục vi phạm này nên không có kháng nghị phần này.

Đối với kháng cáo của các đương sự, Viện Kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo các yêu cầu của ông Trần Hòa B, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Huy D và bà Hoàng Thị Nhi K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **1./ Về thủ tục kháng cáo:**

Xét đơn kháng cáo của Hoàng Thị Nhi K, ông Nguyễn Huy D, ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th nộp là đúng thẩm quyền kháng cáo và còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Xét thấy kháng nghị của Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các nội dung đã kháng nghị.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự đúng thủ tục, nhưng ông Nguyễn Huy D, người vừa tham gia trong vụ án, với tư cách cá nhân, và vừa với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Dầu khí VHP, có đơn xin được xét xử vắng mặt, vì bận công tác không thể tham gia phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền cho ông D là Luật sư Phạm Văn Tr cùng Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D là ông Phạm Tất T đều vắng mặt tại phiên xử phúc thẩm, dù ông D đã nhận giấy triệu tập thay cho ông Trung.

Ngân hàng NPN, có công văn xin không tham dự phiên tòa phúc thẩm vì bên vay đã thanh toán xong nợ với Ngân hàng.

Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị Ngọc TH, bà Phan Ngọc Xuân H, và bà Nguyễn Thị Ngọc L, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP có đơn đề nghị xin không triệu tập Công ty tham gia phiên tòa. Công ty vắng mặt và đã được tổng đạt hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự này.

Để xem xét các vấn đề kháng cáo của ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th, của ông Nguyễn Huy D và bà Hoàng Thị Nhi K, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xác định lại những vấn đề nội dung vụ án đã được cấp sơ thẩm đánh giá và nhận định, xác định khối di sản thừa kế, và những người được hưởng di sản trong vụ án này, để từ đó nhận định về tính hợp pháp các giao dịch đối với di sản trong vụ án, nhằm xét các yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Trên cơ sở đó, xem xét việc nêu ý kiến rút các phần kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cả về tố tụng và về nội dung vụ án như sau:

## **2./ Xác định phạm vi khởi kiện của nguyên đơn:**

Xét vụ án này đã được xét xử theo thủ tục sơ thẩm và phúc thẩm, tuy nhiên, cấp Giám đốc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 04/02/2015, Tòa án nhân dân Quận B thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Nguyên đơn ông Hồ Minh T có thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể nguyên đơn chỉ yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa xác định căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th.

- Yêu cầu bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và những người đang chiếm giữ 02 căn nhà này phải trả lại nhà cho các đồng thừa kế của Ông L và bà Th là ông Hồ Minh T. Do bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị H đã đồng ý cho ông T được hưởng toàn bộ di sản là 02 căn nhà nêu trên nên đề nghị cho ông T được hưởng toàn bộ di sản.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 267798, số vào sổ: CH 13578/GCN, ngày 16/01/2015 đã cấp cho ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th là chủ sở hữu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354631, số vào sổ: CH 14171/GCN, ngày 17/4/2015 cấp cho ông Hà Hữu H là chủ sở hữu, và đã cập nhật ông Nguyễn Huy D là chủ sở hữu mới.

Ông T được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với di sản được hưởng.

Xét, việc nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện như đã nêu trên là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được cấp sơ thẩm giải quyết theo yêu cầu của đương sự, cấp phúc thẩm nhận thấy việc cấp sơ thẩm đã chấp nhận thay đổi rút lại bớt một phần nội dung khởi kiện, để xem xét giải quyết đơn thay đổi nội dung khởi kiện là phù hợp quy định pháp luật. [1]

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác định đủ các quan hệ tranh chấp trong vụ án. Tuy nhiên, tại

phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đã có quan điểm cho rằng, chỉ kiến nghị đề bổ sung cho đầy đủ tiêu đề quan hệ trong vụ án, chỉ kiến nghị sửa án, không hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có nhận định như sau:

Theo đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, đã có đủ cơ sở khẳng định đây là vụ án tranh chấp về tài sản thừa kế giữa nguyên đơn với bà Phan Ngọc Xuân H, người đã chiếm quyền sở hữu căn nhà số 480 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, dựa trên tờ di chúc do ông Hồ Văn Nh, để lại di chúc cho bà H. Cho nên, cơ bản đây chính là vụ án tranh chấp thừa kế. Trong quá trình thụ lý chuẩn bị xét xử, cấp sơ thẩm đã điều tra, xác định làm rõ các yêu cầu của các đương sự liên quan, các chủ thể của các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán căn nhà có nguồn gốc thừa kế, đã được xác định thêm những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng hầu như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, ngoại trừ tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Hoàng Thị Nhi K, chỉ là quan hệ phát sinh theo sau vụ án. Cho nên việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ chính của vụ án là tranh chấp thừa kế, và lồng vào giải quyết tất cả các yêu cầu phát sinh xoay quanh di sản thừa kế, như tuyên bố các quan hệ mua bán chuyển nhượng nhà bị vô hiệu, để buộc các chủ thể của hợp đồng mua bán di sản thừa kế đó, phải trả lại nhà, là đã giải quyết đầy đủ tất cả các quan hệ có trong vụ án, nên nhận thấy rằng việc cấp sơ thẩm chỉ xác định mối quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp thừa kế, là không có thiếu sót gì lớn.

Việc bổ sung thêm tiêu đề cho đầy đủ theo đề nghị của Viện Kiểm sát là cần thiết, nhưng xét cho cùng, trong phần quyết định của bản án đều đã có giải quyết đầy đủ các yêu cầu tranh chấp, chỉ cần thêm vào phần tiêu đề bản án các tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đòi lại tài sản thừa kế hoặc tranh chấp thừa kế” mà không thể sửa bản án vì chỉ vì kiến nghị như trên. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm dựa vào kiến nghị này của Đại diện Viện kiểm sát, đình chỉ kháng nghị đối với yêu cầu này của Viện kiểm sát và thêm tiêu đề là tranh chấp hợp đồng đặt cọc cho đầy đủ [2].

Đối với yêu cầu của ông Phạm Quang H đề nghị hủy án sơ thẩm, vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, giải quyết yêu cầu của bà Kh trong khi bà H vắng mặt, bà H chưa có ý kiến trình bày về thỏa thuận trả lại tiền cọc cho bà Kh mà Tòa vẫn xử bác yêu cầu bà Kh, vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định căn cứ hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật dân sự 2015, và hướng dẫn tại Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP quy định:

*“2... a)... Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 40, điểm b Khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015, thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có*

*quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*”. Cho nên cấp sơ thẩm đã áp dụng hướng dẫn của Nghị quyết số 04, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, và đã giải quyết yêu cầu của bà Kh dựa trên các chứng cứ do bà Kh xuất trình. Việc thỏa thuận của bà Kh và bà H (nếu có), cũng phải đúng quy định pháp luật mới được Tòa án công nhận, do đó không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm của người đại diện cho bà Kh, vì lý do tố tụng như đã phân tích trên. [3]

### **3./ Về thời hiệu khởi kiện:**

Án sơ thẩm đã căn cứ vào thời điểm khởi kiện của ông Hồ Minh T vào tháng 12/1998, yêu cầu đòi và phân chia di sản thừa kế của ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th, để áp dụng quy định chia thừa kế theo Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản hướng dẫn tại Mục a Điều 2.2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao có quy định: *“Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 01/7/1996, thì thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết 02/HĐTP, ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao...”*.

Xét, ông Hồ Văn L chết năm 1920, bà Võ Thị Th chết năm 1938, thời điểm mở thừa kế của Ông L bà Th áp dụng Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990, để xét về thời hiệu khởi kiện là 10 năm tính từ ngày 10/9/1990, nên việc nguyên đơn khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là hoàn toàn hợp lý.

### **4./ Về nội dung vụ án:**

#### **- Đối với di sản thừa kế:**

Cấp sơ thẩm đã dựa trên các căn cứ để xác định căn nhà số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc khuôn viên chùa DTT số 408 đường XT, phường M.U, Quận B (sau đó được đổi thành số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B), thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn L và bà Nguyễn Thị Thanh chết để lại. Các căn cứ đó là:

Lời khai của các bên đương sự cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án; Giấy phép xây cất của Ty Kỹ thuật SG ngày 13/12/1911, có nội dung cấp phép cho ông Hồ Văn L được xây cất một chòi tạm trước mặt chùa; Giấy phép của Sở Xây dựng thành phố SG ngày 04/04/1913 có nội dung cấp phép cho ông Hồ Văn L được phép tháo dỡ mái nhà lá thay thế bằng mái lợp ngói; Nội dung Báo cáo số 112/CV-TTtr ngày 29/9/1999 của Thanh tra Quận B gửi Ủy ban nhân dân Quận B có nội dung xác định rõ: *“Nguồn gốc nhà 408 Đường NK, phường N, Quận B là của ông Hồ Văn L và vợ là bà Võ Thị Th xây cất năm 1909, sửa chữa lại theo giấy phép của Sở Xây dựng thành phố SG ngày 04/4/1913”*; Kết quả trả lời xác minh tại Công văn số 649/TNMT, ngày 12/9/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B đã xác định: *“Nguồn gốc nhà 408 Đường NK, phường N, Quận B là của ông Hồ Văn L và vợ là bà Võ Thị Th xây cất năm 1909, sửa chữa lại theo giấy phép của Sở Xây dựng thành phố SG ngày 04/4/1913”*. Đơn xin thừa kế di sản ngày 04/02/1991 bị đơn bà Phan Ngọc Xuân

H cũng đã kê khai có nội dung: “*Nguyên căn nhà số 408 XT, phường N, Quận B do ông nội tôi là Hồ Văn L làm chủ sở hữu... tự xây cất năm 1909 và sửa chữa lại năm 1913...*”. Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/1990 bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H đã thừa nhận: “*Nguồn gốc căn nhà 408 Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th xây cất, tạo dựng từ năm 1909 và sửa chữa lại năm 1913*”.

Ngày 16/11/1991, bà Phan Ngọc Xuân H và ông Trần Hòa B, bà Nguyễn Thị Th đã lập văn tự, mua bán một phần khuôn viên chùa DTT với diện tích 228 m<sup>2</sup>, phần diện tích này đến nay được cấp số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích còn lại đến nay mang số 408A Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cấp sơ thẩm áp dụng Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Những tình tiết sự kiện sau đây không phải chứng minh*”: Một bên đương sự thừa nhận không phản đối những tính tiết, sự kiện... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy rằng căn cứ các nội dung trên để khẳng định nguyên đơn ông Hồ Minh T khởi kiện yêu cầu xác định căn nhà số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B (nay đã tách thành căn nhà số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản thừa kế của ông Hồ Văn L và bà Võ Thị Th, là phù hợp quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên, và là cơ sở để công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở theo Khoản 8 Điều 50 Luật đất đai 2003. Xét thấy, cần xác định căn nhà số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của Ông L, bà Th để lại.

**- Về hàng thừa kế:**

Cấp sơ thẩm đã dựa vào lời khai và sự thừa nhận của những người trong hàng thừa kế đã xác định được hàng thừa kế như sau:

Ông Hồ Văn L (đã chết năm 1920) và vợ là bà Võ Thị Th (đã chết năm 1938). Ông L bà Th có tất cả 09 người con, 07 người chết lúc còn nhỏ hai người còn lại là bà Hồ Thị L.e và ông Hồ Văn Nh.

Ông Hồ Văn Nh (đã chết năm 1986) có vợ là bà Trương Thị H (đã chết năm 1979), ông Nh bà H không có con.

Bà Hồ Thị L.e (đã chết năm 1972) có chồng là ông Trần Văn Q (đã chết) và có tất cả 05 người con chung, 04 người con đã chết lúc còn nhỏ chưa lập gia đình chỉ còn lại bà Hồ Thị G.

Bà G lấy người chồng thứ nhất là ông Trần Tấn P (đã chết) có hai người con là Trần Tấn C chết lúc nhỏ và bà Hồ Thị Ph (chết năm 1987).

Sau khi người chồng thứ nhất chết, Bà G lấy người chồng thứ hai là ông Trần H.u có 05 người con, 02 người chết lúc còn nhỏ, còn lại bà Hồ Thị D, Hồ Thị H, ông Hồ Minh T. Ông Trần H.u (đã chết), Bà G (đã chết năm 1983).

Hàng thừa kế thứ nhất và thứ hai của Ông L, bà Th hiện không còn ai, hàng thừa kế thứ ba chỉ còn lại ông T, bà D, bà H là chất gọi Ông L, bà Th bằng cụ cố ngoại.

Các lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với lời khai của các bà Hồ Thị H, Hồ Thị D; phù hợp với lời khai của những người làm chứng là các ông Phạm Văn G, Hồ Hữu D (*là những người sống lâu năm gần gia đình Ông L bà Th*); phù hợp nội dung Biên bản họp tổ dân phố 51-52-54 khu phố 4, phường N, Quận B; phù hợp với các Giấy khai sinh; Giấy chứng tử cùng các tài liệu khác do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày này cũng đã được phía bị đơn không phản đối mà thừa nhận tại Bản tự khai ngày 12/10/1999, và Bản tự khai ngày 27/5/2002. Từ đó cấp sơ thẩm đã xác định hàng thừa kế thứ nhất và thứ hai của Ông L, bà Th hiện không còn ai, hàng thừa kế thứ ba chỉ còn lại các ông bà Hồ Minh T, Hồ Thị H, Hồ Thị D.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định hàng thừa kế cuối cùng theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự năm 1995 cũng chỉ có ông T, bà D và bà H. Và áp dụng Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 qui định: “*Những tình tiết sự kiện không phải chứng minh*” để công nhận nhận định của cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định pháp luật về xác định hàng thừa kế thứ ba trong vụ án.

Đối với Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị phân yêu cầu đưa ông H, bà Phượng, ông Thành, ông T vào tham gia trong vụ án là không còn cần thiết, với lý do không biết địa chỉ những người này, và họ cũng không có yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần phân tích như sau: Theo giấy chứng tử bà Hồ Thị Ph là chị em với ông Hồ Minh T, bà Phước mất ngày 29/7/1987. Các con bà Ph là ông Cao Văn H, ông Cao Văn T, ông Cao Văn Th, bà Hồ Thị Bích Ph (bà Ph không có khai sinh, chỉ là các đương sự thừa nhận với nhau về việc bà Ph sinh năm 1986, là con bà Ph), như vậy tại thời điểm thụ lý cũng như xét xử sơ thẩm thì theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015, cũng chỉ xác định hàng thừa kế trong vụ án chỉ đến hàng thứ 3 mà thôi. Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định về người thừa kế theo pháp luật như sau: Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản. (Tương đương Khoản 3 Điều 651 Bộ luật dân sự 2015).

Khoản 1, Khoản 2 Điều 676 cũng chỉ quy định hàng thừa kế thứ ba của người để lại tài sản gồm: ...Người thừa kế theo pháp luật: “ 1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây: ...

c) Hàng thừa kế thứ ba gồm: Cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột, *chất ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại*”.

Trong khi di sản của cụ L và Cụ Th cũng chỉ để lại đến hàng thứ ba, các chất còn lại của cụ L và Cụ Th chỉ còn ba người là ông Hồ Minh T, bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị H, riêng bà Hồ Thị Ph cùng hàng thừa kế thứ ba với ông T, bà D và bà H, nhưng bà Phước chết năm 1987, các con của bà một mặt không được hưởng di sản của cụ Tổ, theo quy định tại Khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự, mà cũng không có quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng, vì bà Phước chết năm 1987, thời điểm chưa thụ lý vụ án, vì theo quy định tại Điều 62 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005, và Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 quy định về kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng như sau: *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng.”*. Như trên đã phân tích, do đây là tài sản của cụ L và Cụ Th để lại và chỉ còn những người ở hàng thừa kế thứ ba mới được quyền khởi kiện đòi tài sản thừa kế mà thôi. Đối chiếu trường hợp các con bà Phước, đã không phải là người trong hàng thừa kế quy định, và bà Phước cũng không có đang khởi kiện và chết, nên bà không có đang tham gia tố tụng và cũng không có để lại quyền tài sản gì của bà để các con bà tiếp tục kế thừa. Đó chính là lý do mà cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng.

Hơn nữa, trong khi di sản thừa kế để lại đang bị tranh chấp về quyền sở hữu do bà Phan Ngọc Xuân H và những người liên quan đang chiếm giữ, nên việc khiếu kiện đòi lại tài sản này chỉ có thể là những người nằm trong hàng thừa kế mà thôi.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 623 Bộ luật dân sự 1995 quy định: “Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình là 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế”, trong vụ án này thời hiệu được tính từ năm 1990, là giai đoạn Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực, trong khi ông Thành, ông T và ông H đều có ý kiến với Tòa án là không có tranh chấp gì đối với vụ án này, trong suốt 20 năm qua. Trong hồ sơ vụ án, có các tài liệu chứng minh tất cả những người này đã lần lượt nhận tiền từ ông Hồ Minh T mỗi người từ 10 đến 13 lượng vàng để lập các văn bản gửi cho Tòa từ chối tham gia vụ án và cam kết để ông T toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản, di sản của họ tộc để lại. Hiện ông Thành và Ông T đã chết, ông H và bà Phượng không có đơn yêu cầu giải quyết gì ở cấp sơ thẩm về quyền thừa kế của bà Phước nên cấp sơ thẩm đã không đưa những người này làm người có liên quan cũng là có cơ sở.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông Thành, ông T, ông H và bà Phượng không có quyền hưởng thừa kế, do không phải là người thừa kế trong vụ án này. Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nêu ý kiến không đưa những người này vào vụ án, cũng là phù hợp với phân tích đã viện dẫn theo với quy định của Khoản 3 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị này của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khi Viện kiểm sát có ý kiến không cần thiết đưa những người nói trên vào tham gia vụ án. [4]

#### **- Đối với việc phân chia di sản:**

Như trên đã phân tích, các ông bà Hồ Minh T, bà Hồ Thị H, bà Hồ Thị D là những người được hưởng di sản của Ông L, bà Th là nhà đất số 408 đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Căn cứ Giấy cam kết do bà Hồ Thị H và bà Hồ Thị D lập ngày 22/6/2011, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường M.M, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh đều thỏa thuận giao toàn bộ di sản cho ông Hồ Minh T được hưởng, nên cấp sơ thẩm xác định ông Hồ Minh T là người được có đủ tư cách đại diện cho hàng thừa kế cuối cùng tham gia tố tụng và thừa hưởng toàn bộ di sản của Ông L, bà Th là hợp pháp. [5]

**- Đối với Di chúc do ông Hồ Văn Nh lập ngày 11/12/1981:**

Ngày 11/12/1981, ông Hồ Văn Nh lập di chúc với nội dung để lại toàn bộ di sản là đất và nhà là ngôi chùa DTT tại số 408 đường XT, phường M.U, Quận B (408 Đường NK, phường N, Quận B), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Ngọc Xuân H được hưởng toàn bộ căn nhà nói trên. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên, nhà đất số 408 đường XT, Phường M.U, Quận B là di sản của ông Hồ Văn L, bà Võ Thị Th và các đồng thừa kế chưa phân chia. Ông Hồ Văn Nh không phải là chủ tài sản, mà còn có Bà G là em ông cùng hàng thừa kế, Bà G chết thì các con bà là hàng thừa kế tiếp theo, theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự 2015, được thừa kế theo phần, nên ông Nh không được toàn quyền tự định đoạt di sản này. Vì vậy, mà cấp sơ thẩm xác định việc ông Nh lập di chúc để lại tài sản này cho bà Phan Ngọc Xuân H là không đúng, nên di chúc không phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm cũng đã nhận định rằng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H có xuất trình "Bảng giao ước" đề ngày 17/11/1993 để cho rằng mình được quyền sở hữu nhà đất theo di chúc mà ông Hồ Văn Nh đã lập. Do ông Nh lập di chúc không có giá trị pháp lý và không có hiệu lực đối với của phần di sản không phải của ông Nh, Cấp sơ thẩm cho rằng, di chúc này đã có nội dung trái với quy định của pháp luật nên không di chúc không có hiệu lực. Và bà H không có quan hệ gì trong các hàng thừa kế theo pháp luật, để cùng với các thừa kế khác thỏa thuận việc giao di sản cho mình theo quy định trong trường hợp thỏa thuận di sản thờ cúng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích thêm về tính hợp pháp về hình thức và nội dung di chúc của ông Nh lập bị vô hiệu bởi những lý do sau đây:

Xét về tờ di chúc viết tay ngày 11/12/1981 mang tên ông Hồ Văn Nh, do bà Phan Ngọc Xuân H giữ và cung cấp cho Tòa án, Hội đồng xét xử thấy trong tờ di chúc có ký tên ông Nh, cho thấy ông là người biết chữ nghĩa tốt, nên trong các văn bản do ông Hồ Minh T cung cấp (tại bút lục 154); hoặc kê khai chứng minh nhân dân (bút lục 520), ông Nh đều ký tên và nét chữ tương đối rõ ràng, đẹp.

Theo Kết luận điều tra của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công An tiến hành giám định chữ viết và chữ ký cùng dấu lặn tay của ông Hồ Văn Nh trên tờ

di chúc, đã cho kết luận là toàn bộ nội dung di chúc là do bà Phan Ngọc Xuân H tự viết (bút lục 620) “*do cùng một người viết ra*”;

Dấu vân tay theo danh chỉ bản cũng được xác định của ông Hồ Văn Nh (bút lục 539). Kết luận so sánh chữ ký, chữ viết của bà H so với chữ ký viết tên “*Nhiều*” trên tờ di chúc là không do một người cùng viết ra”. Tuy không khẳng định chữ ký tên trên di chúc là của ông Nh, và cũng không nói rõ chữ ký tên đó của ai, nhưng đã cho Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm một sự nghi vấn về tính trung thực của di chúc này. Hiện bà H đã cố tình trốn tránh, không đến Tòa để tham gia tố tụng, và phía nguyên đơn ông Hồ Minh T có ông Du là người đại diện vì lẽ đó, đã không có yêu cầu giám định thêm tài liệu này, vì bà H sau khi được Tòa án bàn giao lại các bản chính của các giấy tờ này, đến nay khi cấp Giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, vụ án được thụ lý giải quyết lại, bà H đã không đến tòa để tòa tiến hành tố tụng nữa.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ khẳng định ông Hồ Văn Nh có lặn tay trên tờ di chúc đó. Tuy nhiên, chính vì vậy tờ di chúc đó đã thể hiện ông Nh khi ký, lặn tay di chúc hoặc đã không còn minh mẫn, hoặc không còn đủ sức khỏe, nên ông không thể tự mình viết di chúc, và tự định đoạt toàn bộ di sản mà mình không có toàn quyền sở hữu cho bà H.

Dù luật không quy định người để lại di sản phải trực tiếp viết di chúc, nhưng theo Điều 17 Pháp lệnh thừa kế có hiệu lực năm 1990, thì di chúc viết không có chứng thực thì luật có quy định “... *Tại thời điểm lập di chúc, người lập di chúc phải còn có sức khỏe và tinh thần minh mẫn*”. Nhưng di chúc này, một mặt được cho thấy việc chứng thực quá cầu thả, không xác định được là ông Nh có ký trước mặt ủy viên thư ký và được Phó chủ tịch phường xác nhận, một mặt lại được chính bà H viết, và nội dung lại định đoạt toàn bộ nhà số 480 Đường NK cho bà H là có vấn đề về nhận thức, và sức khỏe của người lập di chúc, khi mà ông Nh không phải là người duy nhất hưởng di sản của ông nội là Cụ Th và cụ L để lại. (Tại các tài liệu do Tòa án nhân dân Quận B thu thập được thì trong Di chúc ngày 11/12/1981, mà ông Nh lập, có chứng thực của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường là ông Phạm Văn G xác nhận theo lấy lời khai của ông Phạm Văn G khai ngày 12/7/2004, (bút lục số 480-481) tại Tòa án nhân dân Quận B, ông Giao có khai trình rằng ông Giao lúc bấy giờ là Phó Chủ tịch Phường phụ trách kinh tế tại Phường, ông không phụ trách ký chứng thực, chỉ trong trường hợp khi Chủ tịch phường đi vắng, Ủy viên thư ký mang hồ sơ lên cho ông ký một lượt, nên ông ký thôi chứ ông không nhớ được đã ký xác nhận trường hợp di chúc của ông Nh. Ông không có gặp mặt ông Nh, và người xác nhận “chữ ký bên ông Nh” là bà Ng, Ủy viên thư ký, sau này bà Ng đã có thời gian lên làm Chủ tịch Phường N, Quận B, hiện lúc này bà Ng cũng đã chết.”, chứ bản thân ông Nh không trực tiếp ký di chúc trước mặt ông Giao, tại Ủy ban Nhân dân Phường N, Quận B.

Mặt khác, phía bà H có bản khai trong hồ sơ vụ án (bút lục 412) rằng “bà hoàn toàn không hề biết gì về tờ di chúc đó của ông Nh, mà mấy năm sau đó, ông Nh tâm sự với ông Phan Văn H (là cha đẻ của bà), bà mới biết là ông Nh lập di chúc để lại cho bà tài sản đó. Chính lời khai trình này của bà H, cùng với

kết quả giám định của Bộ Công An cho thấy bà có sự giả dối trong quá trình trưng ra bản di chúc ngày 11/12/ 1981 đó. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định chính bà H là người chủ động trong việc lập di chúc và đưa cho ông Nh điểm chỉ, hay thậm chí là ông Nh có ký tên. Điều này cho thấy có sự mờ ám trong việc lập di chúc này, ông Nh có ký tên trên di chúc hay không cho đến nay kết quả giám định cũng chưa khẳng định được. Tuy nhiên, theo kết luận giám định thì ông Nh có dấu vân tay điểm chỉ trên tờ di chúc, nếu phân tích trong trường hợp ông Nh có thể chủ động trong việc lặn tay mình trên di chúc khi tỉnh táo, điều này có nghĩa là ông Nh đã định đoạt di sản thừa kế không đúng quyền hạn của mình, khi tự ý cho bà H tất cả di sản của họ tộc mà không có sự tách khỏi di sản ra chia theo quy định về thừa kế, nên Hội đồng xét xử khẳng định di chúc đã không hợp pháp (Đối với việc cho bà H hưởng toàn bộ di sản); có yếu tố lừa dối, không đúng sự thật, nội dung di chúc trái pháp luật theo quy định tại điểm a, b, Khoản 1, Điều 655 Bộ luật dân sự năm 1995, và Điều 630 Bộ luật dân sự năm 2015. Cho nên Hội đồng xét xử khẳng định bản di chúc này không có hiệu lực về mặt hình thức và nội dung trong di chúc.

Sau khi ông Nh qua đời, Bà H đã có ý đồ chiếm đoạt tài sản của Ông L và bà Th, nên bà H một mặt không giao di chúc cho những hàng cháu thừa kế cuối cùng của Ông L, bà Th xem xét để biết, để phân chia lại di sản cho phù hợp, mà ngược lại, bà H lại đưa ra Ủy ban nhân dân Phường N, Quận B và yêu cầu Công an Phường N Quận B đưa những người còn lại trong dòng họ đang ở trong khuôn viên nhà lên phường, để họ công nhận quyền sở hữu nhà và đất ở cho bà Phan Ngọc Xuân H, để bà được toàn quyền sở hữu và được quyền bán di sản nói trên là không đúng với di nguyện của di chúc.

Tại Điều 673 Bộ luật dân sự năm 1995 có quy định: *“Trong trường hợp người để lại di chúc có để lại một phần di sản vào việc thờ cúng thì phần di sản đó không được chia thừa kế và được giao cho một người được chỉ định trong di chúc quản lý để thực hiện việc thờ cúng, nếu người được chỉ định không thực hiện đúng di chúc hoặc không theo đúng thỏa thuận của những người thừa kế, thì những người thừa kế đó có quyền giao di sản dùng vào việc thờ cúng cho người khác quản lý để thờ cúng”*.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy một mặt bà H không được quyền hưởng trọn phần di sản mà ông Nh định đoạt, mặt khác là bà H không có tư cách của hàng thừa kế, để các đồng thừa kế có thỏa thuận giao ước tài sản gì với bà H.

Việc lập “Bảng giao ước” ngày 17/11/1993, là không phù hợp với quy định của Điều 673 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc ký bản giao ước trong đó buộc các người thừa kế công nhận quyền thừa kế cho bà H được quyền bán, cho thuê, sở hữu chỉ có thể được Ủy ban và chính quyền chứng thực, khi tờ di chúc nói trên hợp pháp. Trong khi đó, bản di chúc không có giá trị vì quyền sở hữu không riêng của ông Nh, có yếu tố giả dối, giả tạo, thì việc giao ước của các bên không có giá trị gì. Bà H không phải là hàng thừa kế để các thừa kế thỏa thuận giao tài sản cho bà H quản lý, định đoạt. Trong toàn bộ hồ sơ cho thấy bà H là con của ông Phan Văn H, không có mối quan hệ nào trong nội tộc của ông Hồ

Minh T, nên không thể coi "Bảng giao ước" ngày 17/11/1993 là thỏa thuận về phân chia di sản của Ông L, bà Th giữa các đồng thừa kế với nhau bao gồm bà H.

Đối với việc bà H có nói hỗ trợ trong bản giao ước là phụ giúp cho bên B gồm những hàng thừa kế và các con cháu của cụ L số vàng 10 lượng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định trên nội dung Tờ Giao ước trong dòng *“Trách nhiệm của bên A (bà H)”*, ghi bên A *phụ giúp cho những người gồm ông T, bà D, bà H, Ông T và ông H (không có bà Ph, ông Th ký) số tiền 10 lượng vàng*; Không có nội dung của một giao dịch chuyển quyền về tài sản bằng cách mua bán theo hợp đồng dân sự vào thời điểm đó; Hoàn toàn không có nội dung nào nhắc đến quyền thừa hưởng tài sản theo di chúc, và bà H giao số vàng 10 lượng đó chỉ là hỗ trợ, nên không thể xem là bà đã mua lại phần mà các thừa kế lẽ ra được hưởng theo phần của mình, vì tờ di chúc vốn đã không hợp pháp. Hơn nữa theo luật định, nếu cho rằng phần di sản mà bà H được hưởng nếu di chúc có hợp pháp một phần đi nữa, cũng phải được thực hiện đúng di chúc của người để lại di nguyện là ông Nh, là dùng toàn bộ nhà đất nói trên làm nơi thờ cúng, nhang khói. Chứ không được quyền bán, cho thuê, hay được định đoạt tài sản thờ tự. Nên suy cho cùng hành vi giao vàng của bà H cũng chỉ là sự hỗ trợ cho không các người có tên trong giao ước, nó không có giá trị công nhận hết toàn quyền thừa kế tài sản và tự định đoạt tài sản, như được phép mua bán theo ý bà H được. Như vậy là vi phạm quy định về của Pháp lệnh thừa kế về di sản thờ cúng.

Theo Điều 21 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 có quy định: *“Di sản dùng vào việc thờ cúng”*: *“Nếu người lập di chúc có để di sản dùng vào việc thờ cúng thì di sản đó được coi như di sản chưa chia. Khi việc thờ cúng không được thực hiện theo di chúc thì những người thừa kế của người để lại di sản dùng vào việc thờ cúng có quyền hưởng di sản đó. Nếu những người đó đều đã chết, thì di sản thuộc về người đang quản lý hợp pháp di sản đó trong số những người thừa kế theo pháp luật ...”*.

Di sản thừa kế được ông Nh chỉ định là căn nhà 408 đường Đường NK chính là ngôi DTT mà cụ L và Cụ Th để lại cho con cháu, cho nên việc lập di chúc của ông Nh đối với toàn bộ nhà đất đó là không hợp pháp về bất động sản chung hợp nhất. Việc bà H tự ý xác định mình được hưởng tài sản từ di chúc là không hợp pháp, bà H tự ý hỗ trợ cho những thành viên gia đình của ông T chỉ là sự tự nguyện của bà.

Vào thời điểm tháng 11/1993, khi ký giao ước tại Ủy ban nhân dân Phường N, Quận B bà H hiểu rõ mình không được quyền hưởng toàn bộ di sản đó, chưa được pháp luật công nhận toàn bộ quyền sở hữu tài sản, vậy khi phía các thừa kế theo pháp luật có đơn khởi kiện đòi lại di sản, thì phải xem xét lại toàn bộ vụ án, xem xét kỹ việc giao ước đó theo đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử kết luận bản di chúc bà H xuất trình đã trái quy định pháp luật về hình thức, nội dung di chúc, nên khẳng định việc thừa hưởng tài sản của bà H là có yếu tố chiếm đoạt tài sản của thừa kế không đúng quy định pháp luật, phần di sản của ông Nh cũng được ông chỉ định dùng làm nơi thờ tự hương khói theo

di nguyện của ông Nh, nên khi bà H đem bán di sản thừa kế này, căn cứ theo điều luật hiện hành và cả pháp luật điều chỉnh các quan hệ thừa kế vào thời điểm xét hiệu lực của việc mở thừa kế năm 1990, cần thiết buộc bà H phải giao trả lại cho các thừa kế theo pháp luật là ông Hồ Minh T và bà D và bà H tiếp tục quản lý các di sản thừa kế do Cụ L và Cụ Th để lại, khi di chúc vốn đã không được xem là hợp pháp, phù hợp nội dung án sơ thẩm đã tuyên. [6]

Nguyên đơn đề nghị được giao trả lại cho bà H 10 lượng vàng SJC (tương đương 365.800.000 đồng) là số vàng bà H đã hỗ trợ phụ giúp cho ông T và những người trong gia đình theo "Bảng giao ước" ngày 17/11/1993. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Cấp sơ thẩm đã căn cứ sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Minh T tự nguyện hoàn trả cho bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H số tiền 365.800.000 đồng tương đương 10 lượng vàng SJC là tiền bà H hỗ trợ theo "Bảng giao ước" ngày 17/11/1993, nên đã tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Minh T về việc hoàn trả cho bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H số tiền đồng (tương đương 10 lượng vàng SJC theo tỷ giá quy đổi của Công ty Vàng bạc Đá quý SG). Việc ghi tương đương là đảm bảo quyền lợi cho phía bà H nên cấp phúc thẩm thấy cần được tuyên là hoàn trả số tiền tương đương 10 lượng vàng SJC theo tỷ giá quy đổi của Công ty Vàng bạc Đá quý SG) tại thời điểm thi hành án là hợp lý. [7]

**5./ Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà, phản bác yêu cầu của nguyên đơn đòi lại căn nhà số 408 (số cũ là 408Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:**

Căn cứ lời khai của các bên đương sự, căn cứ kết quả trả lời xác minh của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B tại Công văn số 649/TNMT, ngày 12/9/2017 cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Căn nhà số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B do ông Hồ Văn L xây cất năm 1009.

Ngày 16/11/1991, bà Phan Ngọc Xuân H bán một phần căn nhà số 408 đường XT, phường M.U, Quận B diện tích 228 m<sup>2</sup> cho ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th với giá 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), Việc mua bán được hai bên lập văn tự mua bán nhà ký ngày 16/11/1991. Sau khi mua, ông B Bà Th đã làm thủ tục hợp thức hóa phần diện tích đã mua và được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hiện phần nhà đã mua có số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BX 267798, số vào sổ: CH 13578/GCN ngày 16/01/2015 của Ủy ban nhân dân Quận B (cấp đổi giấy mới).

Xét, bà Phan Ngọc Xuân H cất bán phần nhà đất này cho ông B Bà Th dựa trên cơ sở bà H là người được hưởng thừa kế phần đất này từ ông Hồ Văn Nh theo Di chúc ngày 11/12/1981. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên phần nhà đất

này là di sản của Ông L bà Th thuộc quyền thừa kế của ông T, bà D và bà H, nhà đất này không thuộc quyền sở hữu của bà H.

Qua thẩm vấn tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho ông Thịnh bà Bình là ông Cao Ngọc S có lời khai, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy rằng, bà H đã ký giấy ủy quyền cho ông B về việc ông B đứng ra giải quyết vấn đề chủ quyền căn nhà 408 đường Đường NK (bút lục 243), và ông đã xin cơ quan chức năng cấp chủ quyền cho bà H căn nhà 408 đường Đường NK vào tháng 10 năm 1991. Sau đó, ông Thịnh bà Bình và bà H có văn tự mua bán nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường vào ngày 16/11/1991. Sau đó, ông Thịnh và bà Bình được cơ quan chức năng cấp giấy chủ quyền vào 17/06 /1992.

Đến ngày 17/11/1993 bà H mới ra Ủy ban nhân dân Phường N, Quận B, lập ra Bảng giao ước với các người có liên quan, đề nghị họ công nhận quyền sở hữu toàn bộ nhà đất 408 Đường NK cho mình. Điều này cho thấy việc ông Thịnh ra giấy chủ quyền cho bà H, nhưng rõ ràng là bà H vốn biết việc sở hữu nhà đất của mình là không ngay tình, giả dối. Và chính ông Thịnh, người đứng ra lo mọi thủ tục xin cấp chủ quyền sở hữu nhà cho bà H cũng đã biết rõ nội tình, tình trạng pháp lý của căn nhà này, biết rõ bà H sử dụng di chúc để hưởng tài sản, nhưng vẫn cố tình mua bán với bà H trước, khi bà H không phải chủ sở hữu nhà hợp pháp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định mặc dù ông B, Bà Th đang đứng tên quyền sở hữu căn nhà này từ năm 1992 cho đến nay, và do vụ án tranh chấp sở hữu thụ lý từ năm 1998, ông B, Bà Th và Bà H không những không xử lý vấn đề mua nhà trái quy định pháp luật với nhau, mà lại theo đuổi vụ án đến nay. Vì vậy các đương sự phải chịu mọi hậu quả xảy ra, theo quyền tự định đoạt của mình trong giao dịch dân sự vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 147 Bộ luật dân sự 1995, không bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình (ông Thịnh, bà Bình) vì giao dịch dân sự vô hiệu do không ngay tình là có căn cứ, đồng thời, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do ông Thịnh và bà Bình đứng tên cũng là có cơ sở.

Căn cứ Điều 264 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *“Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc thuộc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó...”*. Bà H đã ra tên chủ quyền nhà cho mình vào năm 1992, và bán cho ông Thịnh bà Bình năm 1993, sau đó ông T đứng ra khiếu nại từ năm 1995 tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đến năm 1998 mới được Tòa án thụ lý giải quyết. Do vậy, việc ông Thịnh và Bà Bình mua nhà đất của bà H từ việc bà H sở hữu nhà bất hợp pháp, nên hợp đồng mua bán nhà đất này của hai bên là trái pháp luật. Vì vậy, việc ông T yêu cầu bà H cùng ông B, Bà Th phải có nghĩa vụ liên đới giao trả lại nhà cho ông T là phù hợp với quy định pháp luật đã viện dẫn ở trên, nên yêu cầu này được cấp sơ thẩm chấp nhận là có

cơ sở. Nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông B Bà Th, giữ nguyên nội dung phần này của bản án sơ thẩm. [8]

### **5.2/ Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Huy D:**

Với lý do bản án sơ thẩm không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà, phản bác yêu cầu của nguyên đơn đòi lại căn nhà số 408A( số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/3/2013 bà Phan Ngọc Xuân H ký Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3595 với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP để chuyển nhượng nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TP.

Ngày 09/4/2015, Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007993 với ông Hà Hữu H để chuyển nhượng nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, Phường 5, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh cho ông Hà Hữu H.

Ngày 11/4/2017 ông Hà Hữu H đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 011779 với ông Nguyễn Huy D để chuyển nhượng nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D.

Ngày 21/6/2017 ông Nguyễn Huy D ký hợp đồng thế chấp số 1600-LCL-201700811 với Ngân hàng NPN - Chi nhánh SG để thế chấp nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng NPN nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu VMP.

***Xét hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Phan Ngọc Xuân H với Công ty TP; giữa Công ty TP với ông Hà Hữu H; đối với căn nhà 408B Đường NK, cấp sơ thẩm đã cho rằng:***

Các hợp đồng này được các bên ký kết trong thời gian Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hai hợp đồng này là phù hợp.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa*”.

Như đã nhận định, nhà đất số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của Ông L, bà Th và tài sản này thuộc quyền thừa kế của ông T, bà D và bà H. Các bên mua bán căn nhà này không

phải thông qua đấu giá, cho đến nay cũng chưa có bản án, quyết định nào của Tòa án công nhận quyền sở hữu của bà Phan Ngọc Xuân H đối với tài sản này (*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 235/DSPT, ngày 16/4/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chỉ tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Minh T*).

Vì vậy, căn cứ quy định pháp luật đã viện dẫn ở trên xác định các hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký kết giữa bà H với Công ty TP và giữa Công ty TP với ông Hà Hữu H bị vô hiệu là phù hợp. Những nhận định trên đây đều dựa vào các quy định bộ luật dân sự 2015 để giải quyết, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thống nhất quan điểm này của cấp sơ thẩm.

***Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Hà Hữu H và ông Nguyễn Huy D và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Nguyễn Huy D với Ngân hàng NPN - Chi nhánh SG, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:***

Giao dịch giữa ông Hà Hữu H và ông Nguyễn Huy D được xác lập ngày 11/4/2017 và giao dịch giữa ông D với Ngân hàng NPN - Chi nhánh SG xác lập ngày 21/6/2017, nên cần áp dụng Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết là phù hợp.

Căn cứ Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:..b) Đất không có tranh chấp;...*”

Xét thấy, năm 1998 nguyên đơn ông Hồ Minh T đã có đơn khởi kiện vụ án yêu cầu đòi và phân chia di sản thừa kế là nhà và đất số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, xác định nhà đất này là tài sản mà các bên đang tranh chấp trong vụ án.

Cấp sơ thẩm đã nhận định tại thời điểm ông Hà Hữu H chuyển nhượng nhà đất này cho ông Nguyễn Huy D (ngày 11/4/2017), và thời điểm ông D thế chấp tài sản này cho Ngân hàng NPN, thì tài sản đang bị tranh chấp và vụ án đang được Tòa án thụ lý giải quyết, ông H và ông D đang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, theo quy định của Luật Đất đai đã viện dẫn ở trên, xác định ông H chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhà đất số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Huy D và ông D cũng chưa đủ điều kiện để thế chấp tài sản cho Ngân hàng, do đó các giao dịch này là trái quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 168 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này*”.

Căn cứ Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch*

*dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.*

Tuy nhiên, trong trường hợp này, đã có hành vi cố tình vi phạm pháp luật khi xác lập Hợp đồng mua bán, thế chấp, bên mua là ông Nguyễn Huy D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng phải có nghĩa vụ tìm hiểu về nguồn gốc quyền sở hữu, tình trạng pháp lý đối với tài sản tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản gửi cho các cơ quan có thẩm quyền như Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B; Văn Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Quận B nêu rõ căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang tranh chấp trong vụ án. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng và thế chấp, thì ông H và ông D đang tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nên không phải đương sự không biết hoặc không thể biết tài sản đang tranh chấp mà là các đương sự này biết rất rõ nhà đang tranh chấp, nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng và thế chấp. Nên các giao dịch dân sự nói trên đều không ngay tình, có dấu hiệu tẩu tán, thay đổi tình trạng tài sản. Vì vậy, không có cơ sở để xác định ông H, ông D và Ngân hàng NPN là bên thứ ba là ngay tình, khi giao dịch của họ bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng NPV Việt Nam có văn bản thông báo cho Tòa án biết Công ty TNHH Việt TP đã giải chấp trả nợ cho Ngân hàng, thì ông Nguyễn Huy D phải là người chịu trách nhiệm giao lại quyền sở hữu nhà cho phía nguyên đơn Hồ Minh T là đúng về cả mặt quy định pháp luật và đúng với thực tế tình trạng tài sản được hoàn trả để thi hành.

Với căn cứ pháp lý và nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại căn nhà số 408A đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định tất cả hợp đồng giao dịch chuyển nhượng và thế chấp căn nhà số 408A đường Đường NK là vô hiệu là đầy đủ và đúng tố tụng.

Trên cơ sở đó, kháng nghị của Viện Kiểm sát về việc cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, được Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm là không kháng nghị vấn đề này, vì việc giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng là cần thiết. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng lưu ý rằng, mặc dù đương sự là những người có quyền nghĩa vụ liên quan như ông Thịnh, Bà Bình, ông Hà Hữu H, ông Trần Huy Đông, Công ty Dầu khí Việt TP, không yêu cầu giải quyết gì về các hợp đồng chuyển nhượng hai căn nhà trong vụ án, mà họ chỉ yêu cầu Tòa công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với những căn nhà đang là đối tượng đang tranh chấp chính trong vụ án thừa kế, mặc nhiên là họ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, có nghĩa là có tranh chấp, thì để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cũng đồng nghĩa là phải giải quyết dứt điểm các vấn đề có liên quan đến tài sản, tránh tình trạng tuyên án công nhận quyền thừa kế cho người được thừa kế, nhưng lại không giao trả được tài sản thừa kế, nên Hội đồng xét

xử sơ thẩm phải giải quyết các hợp đồng mua bán nhà có liên quan của các đương sự trong vụ án; Phải xét tính có hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng và từ đó, xác định khối di sản, tài sản đó cho chủ sở hữu, nhằm giao trả di sản thừa kế cho đúng người thừa kế. Các bên có liên quan trong hợp đồng chỉ được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đã được tuyên là vô hiệu. Cho nên, việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở theo yêu cầu khởi kiện về hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của nguyên đơn trong vụ án là cần thiết và đầy đủ, đúng. Không thể án tuyên cho người được hưởng thừa kế rồi, mà các đương sự khác trong vụ án lại còn tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với di sản đã được tuyên giao cho ông Hồ Minh T nữa, khi mà các giao dịch đó đều vô hiệu và không được pháp luật bảo vệ quyền lợi do không ngay tình.

Các tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán chuyển nhượng, thế chấp bị cho là vô hiệu là do các đương sự tự định đoạt về sau, trong vụ án khác (nếu có).

Ngày 04/02/2020 Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định thu thập chứng cứ về những thay đổi chủ sở hữu của hai căn nhà nêu trên tại Ủy ban nhân dân Quận B. Kết quả được biết, có sự thay đổi chủ sở hữu căn nhà 408 A Đường NK từ ông Nguyễn Huy D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Yến và được Ủy ban nhân dân Quận B là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B đã cho tiến hành cập nhật đổi thay tên chủ sở hữu trang sau vào ngày 05/5/2018.

Nhận thấy tính chất của phúc thẩm chỉ xét xử những nội dung mà cấp sơ thẩm đã xét xử. Việc Ngân hàng và các đương sự trong vụ án tự ý giải chấp tài sản ra cho ông Hà Hữu H, đây là sự tự thỏa thuận bên ngoài, khi Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng thế chấp là vô hiệu là đúng quy định pháp luật, thì dù các bên có thực hiện hợp đồng theo ý chí của mình như trả lãi và giải chấp nhà ra, và thực hiện chuyển nhượng tiếp tục cho người khác, để làm thay nội dung bản án, tạo ra các tình huống thay đổi chủ thể, tài sản nhằm vô hiệu hóa bản án sơ thẩm, thì bản chất của hợp đồng thế chấp hay chuyển nhượng tài sản bị vô hiệu vẫn phải là vô hiệu, cho dù các đương sự có liên quan đã thực hiện xong hợp đồng đó.

Tương tự, việc Ủy ban nhân dân Quận B và các đương sự trong vụ án tự ý chuyển dịch quyền sở hữu tài sản cho người khác, trong khi vụ án đang ở giai đoạn chờ xét xử phúc thẩm, là đã vi phạm quy định của pháp luật về cho đăng ký chuyển tên người sở hữu mới, khi mà tài sản đang bị tranh chấp tại Tòa án. Việc này Ủy ban nhân dân Quận B biết rất rõ, nhưng vẫn đã vi phạm quy định pháp luật là cho phép chuyển nhượng đăng ký thay đổi cập nhật tên chủ sở hữu mới lên trang sau giấy chủ quyền nhà, nên cần được xử lý riêng trong vụ án khác, và nguyên đơn ông Hồ Minh T cũng đã có đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận B, yêu cầu hủy bỏ quyết định hành chính trong việc cập nhật quyền sở hữu tên của người khác đối với tài sản đang tranh chấp,

hiện đang được Tòa án thụ lý giải quyết trong vụ án hành chính, nên cấp Phúc thẩm chỉ giải quyết các kháng cáo, kháng nghị theo bản án sơ thẩm.

Đây không phải là tình tiết mới làm thay đổi nội dung của vụ án này, và không làm thay đổi nội dung giải quyết của cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án, mà không cần phải chờ kết quả giải quyết của vụ án hành chính. Đồng thời, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần thiết nêu ra tình tiết này làm cơ sở pháp lý cho việc giải quyết vụ án hành chính để nhận định trong bản án hành chính.

### **5.3/ Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K có ông Phạm Quang H trình bày:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Tòa hủy bản án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện Kiểm sát và việc tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án vắng mặt bà Phan Ngọc Xuân H, từ đó vi phạm quyền tự định đoạt của bà H khi mà xét xử vắng mặt bà H, và bà H chưa có ý kiến sẽ giải quyết vấn đề đặt cọc giữa bà với bà Kh, nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết gì về yêu cầu của bà Kh, lại bác đi yêu cầu khởi kiện của bà Kh, nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng Khoản 1, Khoản 4 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự quy định để giải quyết yêu cầu của bà Kh về chứng cứ là file ghi âm lưu trong điện thoại của bà Kh ghi âm về cuộc nói chuyện giữa bà với bà Nguyễn Thị Ngọc L; bà Kh không giao nộp chứng cứ này mà nêu ra tại phiên tòa sơ thẩm, và cũng không sao chép ra để nộp và cũng không có văn bản để giải trình về xuất xứ tương trình nguồn gốc chứng cứ và thể hiện được nội dung cần chứng minh, nên việc cấp sơ thẩm đã bác luôn yêu cầu đòi lại sổ vàng theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là có giải quyết những yêu cầu khởi kiện này của bà Kh với hình thức không chấp nhận yêu cầu độc lập.

Xét đề nghị tạm dừng phiên tòa và tạm đình chỉ vụ án của Luật sư phía bà Hoàng Thị Nhi K, cấp phúc thẩm đã xác minh và xác định bà Phan Ngọc Xuân H hiện đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án, bà H thay đổi địa chỉ cư trú nhưng không thông báo, cố tình che giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết và xét xử vắng mặt bà H như đã nhận định ở trên là phù hợp. Vì vậy, đề nghị này của Luật sư là không có cơ sở để chấp nhận.

Việc ông H. u cho rằng Tòa án xử vắng mặt bị đơn bà H, đã bỏ qua thủ tục công nhận sự thỏa thuận của bà H, nếu như bà có mặt tại Tòa và đồng ý thỏa thuận với bà Kh. Hội đồng xét xử nhận thấy trình bày này không có cơ sở khi mà bà H đã không đến Tòa, thì không thể có việc yêu cầu được thỏa thuận về quan hệ giao dịch đặt cọc. Từ đó cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Kh, giữ nguyên phần nội dung này như án sơ thẩm đã tuyên.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Tại Khoản 3 Điều 17, theo hướng dẫn của Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012, nếu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà bên yêu cầu công nhận hợp đồng thì bên đó phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Và căn cứ Điều 20 Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012, Khoản 2 Điều 20 thì những vụ việc đã thụ lý trước ngày 01/7/2009, nhưng đến sau ngày 01/7/2009 mới xét xử sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về lệ phí án phí được áp dụng theo Nghị định số 70/ CP, ngày 12/6/1997, do vậy kháng nghị của Viện Kiểm sát là không phù hợp, phần này tại phiên tòa phúc thẩm, Viện Kiểm sát đã rút lại kháng nghị này và cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng quy định của pháp luật khi áp dụng số tiền cho các đương sự tuyên các bên ông Thịnh, Bà Bình, ông Huy Đông đều phải chịu 50.000 đồng án phí là đúng đắn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ kháng nghị này của Viện Kiểm sát.

Tương tự Điều 51 Pháp lệnh số 10/2009, ngày 27/02/2009 do yêu cầu kháng cáo của bà Kh, ông B và Bà Th, Công ty và ông Hà Hữu H không được cấp phúc thẩm chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật đã nêu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Khoản 4 Điều 91, Khoản 1 Khoản 2 Điều 92, Khoản 1, Khoản 4 Điều 96, Khoản 1 Điều 207, Khoản 1 Điều 273, Điều 280, Điều 284, Điều 289, Điều 296, Khoản 1 Điều 244, Khoản 1 Điều 273, Khoản 3 Điều 296, Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 264, Khoản 1 Điều 673, điểm a, b Khoản 1 Điều 655 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Căn cứ vào Điều 106, Khoản 2 Điều 133, Điều 166, Điều 168, Khoản 2 Điều 357, điểm a, b Khoản 1 Điều 630, Điều 645, Điều 647, điểm b Khoản 1 Điều 650, điểm c Khoản 1, Khoản 3 Điều 651, Điều 673 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 8 Điều 50 Luật Đất đai 2003, Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ vào Điều 21, Khoản 1 Khoản 4 Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990;

- Căn cứ điểm b Mục 2.4, Mục 3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Nghị định 70/CP, ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 3 Điều 17 theo hướng dẫn của Nghị quyết 01/2012, ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng Pháp lệnh lệ phí, án phí;

- Áp dụng Khoản 3 Điều 17, Điều 20 Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án.

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;

#### **Tuyên xử:**

**1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Huy D và bà Hoàng Thị Nhi K.**

#### **Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên:**

1.1/ Xác định nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th đang quản lý sử dụng và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Nguyễn Huy D đang quản lý sử dụng là di sản của ông Hồ Văn L (chết năm 1920) và bà Võ Thị Th (chết năm 1938).

1.2/ Xác định nguyên đơn ông Hồ Minh T cùng các bà Hồ Thị H, Hồ Thị D là những người thuộc hàng thừa kế thứ ba của ông Hồ Văn L bà Võ Thị Th được hưởng di sản thừa kế là nhà đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, Phường 5, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/ Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Hồ Minh T với bà Hồ Thị H và bà Hồ Thị D về việc giao cho ông Hồ Minh T được hưởng toàn bộ di sản là nhà và đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4/ Hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 267798, số vào sổ: CH 13578/GCN, ngày 16/01/2015 đã cấp cho ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 354631, số vào sổ: CH 14171/GCN, ngày 17/4/2015 cấp cho ông Hà Hữu H và cập nhật chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy D.

1.5/ Buộc bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Hồ Minh T nhà và đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà và đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận B lập ngày 15/11/2010, đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

1.6/ Buộc bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy D phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Hồ Minh T nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận B lập ngày 06/09/2010 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

1.7/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Minh T về việc hoàn trả cho bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H số tiền đồng (tương đương 10 lượng vàng SJC theo tỷ giá quy đổi của Công ty Vàng bạc Đá quý SG) tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn ông Hồ Minh T chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

1.8/ Tuyên bố các hợp đồng sau đây bị vô hiệu:

- Văn tự mua bán nhà được ký kết ngày 16/11/1991 giữa bà Phan Ngọc Xuân H với ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 3595 ký kết ngày 26/3/2013 giữa bà Phan Ngọc Xuân H với Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007993 ký kết ngày 09/4/2015 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư TP với ông Hà Hữu H.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011779 ký kết ngày 11/4/2017 giữa ông Hà Hữu H với ông Nguyễn Huy D.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 1600-LCL-201700811 ký kết ngày 21/6/2017 giữa Ngân hàng NPN – Chi nhánh SG với ông Nguyễn Huy D và Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu DP.

Các bên đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu đã nêu trên bằng vụ án khác khi có tranh chấp.

1.9/ Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hồ Minh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu đối với nhà

đất số 408 (số cũ 408 Bis) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số 408A (số cũ 408) đường Đường NK, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K:**

Không chấp yêu cầu của bà Hoàng Thị Nhi K về việc buộc bà Phan Ngọc Xuân H phải trả 140 lượng vàng SJC.

**3. Đình chỉ xét xử đối với kháng nghị số 671/ĐKN-PT-VKS-DS ngày 16/10/2017 của Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bổ sung vào tiêu đề bản án thêm quan hệ tranh chấp giao dịch đặt cọc.**

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Nguyên đơn ông Hồ Minh T phải chịu án phí số tiền 129.487.755 đ (Một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi lăm đồng), nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000 đ (Mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 038024, ngày 08/11/2000 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B. Ông Hồ Minh T còn phải nộp 111.987.755 đ (Một trăm mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi lăm đồng).

- Bị đơn bà Phan Ngọc Xuân H phải chịu 50.000 đ (Năm chục nghìn đồng).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy D phải chịu 50.000 đ (Năm mươi nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hòa B và bà Nguyễn Thị Th mỗi người phải chịu 50.000 đ (Năm mươi nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Nhi K phải chịu 32.121.200 đ (Ba mươi hai triệu, một trăm hai mươi một nghìn, hai trăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.500.000 đ (Sáu chục triệu, năm trăm nghìn đồng), và 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0002540, ngày 19/7/2016 và số 0019147, ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Hoàng Thị Nhi K số tiền là 28.678.800 đ (Hai mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, tám trăm đồng).

**4. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Hoàng Thị Khoa Nh phải chịu 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng), đã thu theo biên lai số 19361, ngày 29/9/2017.

Ông Nguyễn Huy D phải chịu 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng), đã thu theo biên lai số 19347, ngày 27/9/2017.

Ông Trần Hòa B phải chịu 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng), đã thu theo biên lai số 19454, ngày 09/10/2017.

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng), đã thu theo biên lai số 19455, ngày 09/10/2017.

Các đương sự đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các bên thi hành bản án tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**CÁC THẨM PHÁN                      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Hoàng Hoa**