

Bản án số: 813/2022/DS-PT

Ngày 21 – 12 – 2022

V/v tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng và giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 365/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 891/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2082/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lương Quảng H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 267 Đường N, Phường 6, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng mặt*);

Người đại diện theo ủy quyền của ông H (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2021): Bà Nguyễn Thị Lệ K, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 105E Đường N, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Lê Thành Tâm – Luật sư làm việc tại Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn PGL Nam Luật, thuộc

Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 105E Đường N, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*.

2. Ông Lương Tuấn V, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 220/1B/19/1/3 Đường B, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*;

- *Bị đơn*: Ông Trương Vĩnh T, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 77 Đường L, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 155/56-58 đường P, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Đoàn Hoa L, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 68 đường B, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Đỗ Xuân Trường – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Trương Quyền, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 410B/30 Hậu Giang, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

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

1. Bà Cỏ Tuyết V1, chết năm 2018;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V1: Ông Lý Quốc K, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 57/8/1B đường T, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*.

2. Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1972, *(vắng mặt)*;

3. Bà Đặng Thị Thu U, sinh năm 1969, *(vắng mặt)*.

Ông P và bà U cùng địa chỉ: Số 13/82 đường T, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà U (theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2022): Ông Lê Khánh T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Căn hộ C19.19 Chung cư M, đường V, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, *(có mặt)*.

4. Ông Thương Trí C, sinh năm 1969, *(có mặt)*;

5. Bà Lý Phụng B, sinh năm 1974, *(có mặt)*.

Ông C và bà B cùng địa chỉ: Số 99 đường N, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ liên hệ: Số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà B (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2022): Bà Nguyễn Bảo N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 23-25 đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà B: Bà Phùng Thị Hòa – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Chợ Lớn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 35 Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

6. Bà Thương Hoàn G, sinh năm 2000, *(xin vắng mặt)*;

7. Bà Thương Hoàn S, sinh năm 2002, *(xin vắng mặt)*;

Bà G và bà S cùng địa chỉ: Số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 77 Đường L, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

9. Ủy ban Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 12/01/2022): Bà Nguyễn Thị Thu Vân, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 270 Đường B, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

10. Văn phòng Công chứng Chợ Lớn;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Kim Hoa – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số 467 Hồng Bàng, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt);

11. Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thọ (tên cũ là Văn phòng Công chứng Trung Tâm), *(xin vắng mặt)*;

Địa chỉ: Số 240 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng (tên cũ là Văn phòng Công chứng Gia Định);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Phòng – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số 214/B2 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt);

- *Người kháng cáo:*

+ Bị đơn ông Trương Vĩnh T;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lương Quảng H, ông Lương Tuấn V trình bày:*

Nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số 99 Đường T hoặc căn nhà số 99 Đường T) có nguồn gốc ban đầu thuộc sở hữu của ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (chết năm 1996). Ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội có 02 con chung là ông Kiên Xương (tên gọi khác Kiên Xương, chết tháng 7/2010, không có vợ con) và ông Cổ Phiền Xương (chết tháng 9/2010, không có vợ con). Sau khi ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội chết, ông Kiên Xương đại diện thừa kế của ông Phát và bà Muội đăng ký nhà đất trên và được Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD ngày 16/9/2003. Ngày 27/8/2010 ông Cổ Phiền Xương (sau đây gọi tắt là ông Xương) lập di chúc để lại căn nhà trên cho ông Lương Quảng H quản lý, sở hữu, di chúc này đã được công chứng, chứng thực có nhân chứng là bà Phạm Thị Thanh Thúy chứng kiến và điều kiện có hiệu lực của di chúc là 10 năm sau khi ông Xương chết.

Sau đó ông Cổ Phiền Xương bổ sung thêm nội dung di chúc ngày 31/8/2010 thêm con của ông Lương Quảng H là ông Lương Tuấn V được đồng thừa hưởng di sản và rút ngắn thời điểm phát sinh hiệu lực của di chúc là 05 năm sau khi ông Xương chết, thay thế di chúc ngày 27/8/2010, cả hai bản di chúc trên đều bổ sung cho nhau và đều có giá trị pháp lý, thể hiện ý nguyện của ông Cổ Phiền Xương.

Tuy nhiên, sau khi ông Cổ Phiền Xương chết ngày 10/9/2010, ông H công bố di chúc nhưng ông Trương Vĩnh T tự nhận là bà con với ông Cổ Phiền Xương ngăn cản, dùng vũ lực buộc ông H và ông V ra khỏi nhà. Vì để đảm bảo tính mạng nên ông H, ông V đã tạm rời khỏi căn nhà trên và khởi kiện tại Tòa án. Tòa án nhân dân Quận 11 đã xét xử sơ thẩm theo Bản án số 282/2011/DS-ST ngày 15/12/2011 và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm theo Bản án số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo hai bản án trên thì bà Cổ Tuyết V1 là người thừa kế theo pháp luật đối với căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, theo yêu cầu của bà V1, Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là UBND Quận 11) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR137235 số vào sổ cấp GCN CH00800 ngày 24/12/2013 cho bà V1.

Sau khi được cấp giấy, bà V1 và ông Lý Quốc K (chồng bà V1) đã bán lại nhà đất trên cho ông Trương Vĩnh T. Sau khi ông T được cập nhật chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, ông T đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đặng Thị Thu U, bà U được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền

sử dụng đất ở ngày 27/3/2014. Ngày 28/6/2014, ông P và bà U đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 309/2014/DS-GĐT ngày 04/8/2014, Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định hủy hai Bản án sơ thẩm số 282/2011/DS-ST ngày 15/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 11 và Bản án phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 11 giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Nguyên đơn cho rằng những người mua nhà lại của bà V1 đều không ngay tình vì việc mua bán thực tế chỉ trên giấy tờ, các bên không giao nhận nhà vì nhà do nguyên đơn đã khóa cửa. Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, nguyên đơn đã yêu cầu thừa phát lại Quận 1 lập Vi bằng ngày 29/12/2015 về việc nhà khóa cửa, không có ai thực tế cư trú tại địa chỉ nhà tranh chấp. Sau đó phía bên bà B, ông C mới đến Công an Phường 13, Quận 11 đăng ký tạm trú, nên nguyên đơn có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm cư trú đối với căn nhà này. Ngày 18/5/2016, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc buộc ông C, bà B và các con không được cư trú tại nhà 99 Đường T, nên ngày 27/5/2016 Tòa án nhân dân Quận 11 đã ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT.

Hiện nhà đất tranh chấp có giá trị 6.576.803.667 đồng theo kết luận thẩm định giá tháng 7/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng, nguyên đơn đồng ý với kết luận thẩm định giá tháng 7/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng, không yêu cầu định giá lại.

Nay nguyên đơn ông Lương Quảng H, ông Lương Tuấn V xác định lại các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

1. Công nhận di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương;
2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BR 137235 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00800 do UBND Quận 11 cấp cho bà Cổ Tuyết V1 ngày 24/12/2013 do Quyết định Giám đốc thẩm số 309/2014/DS-GĐT ngày 04/8/2014 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy hai bản án; đồng thời, xác định bà V1 không phải là chủ sở hữu tài sản nhà đất số 99 Đường T theo quy định của pháp luật.
3. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 000163, quyền số 01/TP-VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn; đồng thời, hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BR 18131343 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00818 do UBND Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trương Vĩnh T ngày 13/02/2014.

4. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 001876, quyền số 01/TP-VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn; đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BR 181754 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00838 do UBND Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Thu U ngày 27/3/2014.

5. Tuyên bố vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B (Hợp đồng công chứng số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm).

6. Buộc ông những người hiện đang sinh sống, đăng ký tạm trú, thường trú tại nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà và hoàn trả nguyên trạng nhà đất cho nguyên đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Trương Vĩnh T trình bày:

Nguyên căn nhà số 99 đường Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (đã chết năm 1996). Bà Chung Tam Muội là em gái ruột của ông nội ông T. Cha mẹ của ông Cổ Phát đã chết từ lâu ông T không biết rõ nguyên do. Ông Phát và bà Muội có 2 người con ruột là ông Kiên Xường (đã chết ngày 20/7/2010, không có vợ con), ông Cổ Phiền Xương (đã chết ngày 10/9/2010, không có vợ con) và 01 người con nuôi là bà Cổ Tuyết V1 (chết năm 2018, có chồng là ông Lý Quốc K).

Ngày 20/7/2010, chú ông T là ông Kiên Xường bị bệnh nặng (nhồi máu cơ tim) cấp cứu tại Bệnh viện 115, sau đó ông Xường chết tại Bệnh viện, ông T là người đã trả tiền viện phí và chi phí mai táng cho ông Xường. Sau đó chưa đầy hai tháng, ông Cổ Phiền Xương cũng lâm bệnh nặng, được đưa vào cấp cứu tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch. Ông T khai có nhờ ông Lương Quảng H (là người thuê mặt bằng trước sân nhà của ông Xường) để chăm sóc cho ông Xường. Nhưng lúc đó, ông H nói không có thời gian, vì vậy ông H tìm ông Lê Văn Mười (tự Minh) chuyên làm dịch vụ nuôi bệnh tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch (có giấy chứng nhận của Bệnh viện - Khoa hồi sức cấp cứu) với giá là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) một ngày. Tất cả tiền chăm sóc, tiền thuốc, tiền viện phí đều do ông T chi trả (có hóa đơn kèm theo). Nhưng ông H lợi dụng lúc

ông Xương đang bệnh nặng, hấp hối hôn mê, tinh thần không còn minh mẫn, sáng suốt để dùng những thủ đoạn gian dối, lừa dối ông Xương lập di chúc, nhằm chiếm đoạt tài sản là căn nhà số 99 Đường T.

Ngày 10/9/2010, ông Xương chết, ông T đã thanh toán toàn bộ viện phí và chi phí ma chay cho ông Xương. Sau khi ông Xương chết, ông H tự ý vào nhà ông Xương công bố di chúc được quyền thừa kế căn nhà số 99 đường Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Xương nhưng bị ông T ngăn cản và đuổi ra khỏi nhà.

Ngày 15/12/2011, Tòa án nhân dân Quận 11 có Bản án số 282/2011/DS-ST giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản xác định bà Cổ Tuyết V1 được quyền thừa kế di sản và ngày 24/5/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án phúc thẩm số 560/2012/DS-PT về việc tranh chấp thừa kế tài sản xác định bà Cổ Tuyết V1 có khai sinh được cấp là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội và được quyền thừa kế di sản của hai người anh tên Kiên Xương và Cổ Phiền Xương và cha mẹ nuôi để lại tài sản, vì vậy buộc ông Lương Quảng H phải trả lại giấy tờ nhà bản chính.

Năm 2012, bà Cổ Tuyết V1 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 99 Đường T và đã được UBND Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 cho bà Cổ Tuyết V1 đứng tên đối với căn nhà này.

Ngày 06/01/2014, bà V1 chuyển nhượng căn nhà số 99 Đường T cho ông Trương Vĩnh T theo Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà số công chứng 000163 Quyền số 1 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn ngày 06/01/2014, bà V1 yêu cầu ghi giá mua bán chuyển nhượng là 100.000.000 đồng do là nhà cấp 4. Ngày 13/02/2014, UBND Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181343 ngày cho ông Trương Vĩnh T đứng tên đối với căn nhà số 99 Đường T.

Ngày 03/3/2014, ông Trương Vĩnh T chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Đặng Thị Thu U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 001876 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn. Sau đó ông T không biết thêm gì về các chủ nhà sau này đối với căn nhà 99 Đường T.

Ông Trương Vĩnh T không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T yêu cầu Tòa án hủy di chúc có công chứng của ông Cổ Phiền Xương ngày 31/8/2010.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Cổ Tuyết V1 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Lý Quốc K trình bày:

Bà Cổ Tuyết V1 là người được thừa hưởng tài sản thừa kế là căn nhà số 99 Đường T do cha mẹ nuôi là ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội chết để lại.

Theo đó, bà Cổ Tuyết V1 được UBND Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 số vào sổ cấp GCN CH00800 ngày 24/12/2013. Sau đó, bà V1 đã sang tên lại căn nhà trên cho ông Trương Vĩnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181343 số vào sổ cấp GCN CH00818 do UBND Quận 11 cấp ngày 13/02/2014.

Căn nhà số 99 Đường T là do bà Cổ Tuyết V1 thừa kế của cha mẹ nuôi chết để lại. Do vậy, tài sản này cũng như các tranh chấp liên quan đến căn nhà số 99 Đường T hoàn toàn không liên quan gì đến bản thân ông Khánh. Ông Khánh xác định, vì không liên quan nên không có yêu cầu, không có ý kiến tranh chấp trong vụ kiện "Tranh chấp tài sản thừa kế" đối với căn nhà số 99 Đường T. Ông Khánh có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U trình bày:

Ông P và bà U khẳng định đã mua bán căn nhà số 99 Đường T một cách hợp pháp và việc mua bán tuân thủ theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định và được Nhà nước công nhận. Ông P và bà U xác nhận không liên quan gì đến vụ án tranh chấp này. Đồng thời, đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3- Ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B cùng ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Anh Vũ trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà để ở và được biết bà Đặng Thị Thu U đang có ý định sang nhượng nhà, đất số 99 Đường T theo Giấy chứng nhận số BR 181754, số vào sổ cấp GCN CH00838, ngày 27/3/2014 do UBND Quận 11 cấp cho bà Đặng Thị Thu U, nên ngày 24/5/2014 ông C, bà B và ông P, bà U đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc cam kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 99 Đường T với giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng (đã bao gồm phí môi giới, thuế thu nhập cá nhân của bên bán, lệ phí công chứng). Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, ông C và bà B đã giao cho bên bán số tiền cọc là 50.000.000 đồng, đến ngày 24/6/2014 giao tiếp 1.000.000.000 đồng và ngày 27/6/2014 giao tiếp 1.700.000.000 đồng.

Đến ngày 26/6/2014, hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phòng Công chứng Trung Tâm. Sau khi

ký hợp đồng, đến ngày 02/7/2014 ông C và bà B đã giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho bên bán, trong đó bao gồm số tiền trả cho bên bán là 34.560.000 đồng và thanh toán phí công chứng 940.000 đồng, phí môi giới 28.500.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân cho bên bán 36.000.000 đồng theo thỏa thuận. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền của bên mua thì ông P và bà U đã giao nhà và chìa khóa cho ông C và bà B.

Ngày 10/7/2014 và ngày 08/9/2014, ông C và bà B nộp hồ sơ đăng bộ cấp đổi giấy chứng nhận tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11. Ngày 12/11/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 có Công văn số 5000/VPĐK trả lời ông C về việc tạm dừng cập nhật tên ông C, bà B trên giấy chứng nhận nhà đất của căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh vì lý do hiện nay nhà đất trên đang có tranh chấp giữa ông Lương Quảng H và ông Trương Vĩnh T.

Ngày 01/3/2021, ông C và bà B có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B (Hợp đồng công chứng số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm); đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11 để đảm bảo cho ông bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà.

Ông C và bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; không yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải.

Hiện nhà đất tranh chấp có giá trị 6.576.803.667 đồng theo Kết luận thẩm định giá tháng 7/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng và không yêu cầu định giá lại. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập Biên bản hòa giải (ngày 19/4/2022) mà ông C, bà B không nộp văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì xem như ông C, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4- Bà Thương Hoàn G và bà Thương Hoàn S trình bày:

Bà G và bà S không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý và thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B. Đồng thời, đề nghị xin phép vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

5- Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng (Văn phòng Công chứng Gia Định cũ) trình bày:

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, ngày 27/8/2010 Công chứng viên Dương Thái Hoàng có đến trực tiếp tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, Thành phố Hồ Chí Minh để chứng nhận Di chúc của ông Cổ Phiền Xương. Dựa trên những giấy tờ liên quan do ông Cổ Phiền Xương cung cấp và tình trạng sức khỏe của ông Cổ Phiền Xương thì Công chứng viên Dương Thái Hoàng nhận thấy đủ cơ sở để tiến hành thực hiện hồ sơ công chứng Di chúc theo yêu cầu của ông Cổ Phiền Xương.

Khi kiểm tra lại thành phần hồ sơ lưu trữ thì Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng khẳng định thủ tục lập và công chứng Di chúc số 005757 ngày 27/8/2010 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, bởi những căn cứ như sau:

Thứ nhất, đối với việc công chứng ngoài trụ sở thì Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng căn cứ vào khoản 2 Điều 39 Luật Công chứng 2006. Do ông Cổ Phiền Xương đang bị bệnh không đi lại được nên Công chứng viên thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở đúng đối tượng theo đúng quy định của pháp luật. Trước khi Công chứng viên đi công chứng ngoài trụ sở có sự đồng ý của Trưởng Văn phòng Công chứng thể hiện trên phiếu yêu cầu công chứng màu xanh (Bút lục số 01).

Thứ hai, đối với các giấy tờ, tài liệu do ông Cổ Phiền Xương cung cấp thì Công chứng viên Dương Thái Hoàng đã đối chiếu, kiểm tra bản chính và xác định việc lập di chúc để định đoạt Phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Cổ Phiền Xương được thừa kế từ ông Cổ Phát, bà Chung Tam Muội là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm lập di chúc thì ông Cổ Phiền Xương hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, sáng suốt – điều này được thể hiện qua kết luận trong Giấy khám sức khỏe ngày 25/8/2010 của Bệnh viện Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “*Tỉnh táo, tiếp xúc tốt, tâm thần kinh ổn định*”. Và ông Cổ Phiền Xương không bị hạn chế về thể chất hoặc bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép khi lập di chúc.

Khi lập di chúc, ông Cổ Phiền Xương có biết chữ nên đã tự ký tên, viết đầy đủ họ tên của mình trong bản di chúc. Việc này được thực hiện trước sự chứng kiến của Công chứng viên Dương Thái Hoàng và người làm chứng là bà Phạm Thị Thanh Thúy, sinh năm 1985; Chứng minh nhân dân số: 162 709 828 cấp tại Công an tỉnh Nam Định; thường trú: 13/5 Trần Nhật Duật, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Văn phòng Công chứng yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

6- Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu Vân trình bày:

Ngày 24/5/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án phúc thẩm số 560/2012/DS-PT về việc tranh chấp thừa kế tài sản, trong đó xác định bà Cổ Tuyết V1 có khai sinh được cấp là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội. Do đó, bà V1 là người thừa kế theo pháp luật đối với di sản là căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2012, bà Cổ Tuyết V1 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số 99 Đường T. Đến ngày 14/10/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5616/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD do Sở Xây dựng thừa ủy quyền UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2003 cho ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (chết năm 1996) do con là ông Kiên Xường đại diện khai trình đối với căn nhà số 99 Đường T, Phường 13 Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

UBND Quận 11 đã căn cứ Bản án phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; căn cứ Công văn số 6414/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2009 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh để cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 cho bà Cổ Tuyết V1 đứng tên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181343 số vào sổ cấp GCN CH00818 ngày 13/02/2014 cho ông Trương Vĩnh T đứng tên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181754 số vào sổ cấp GCN CH00838, ngày 27/3/2014 cho bà Đặng Thị Thu U đối với căn nhà số 99 Đường T là đúng trình tự quy định của pháp luật.

Do đó, đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên là do Tòa án nhân dân có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thu Vân có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7- Văn phòng Công chứng Chợ Lớn trình bày:

Ngày 06/01/2014, Văn phòng Công chứng Chợ Lớn đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành Phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000163 quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Lý Quốc K, bà Cổ Tuyết V1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Vĩnh T. Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng này, Văn phòng Công chứng Chợ Lớn căn cứ vào các chứng từ do khách hàng cung cấp như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00800 do UBND Quận 11 cấp ngày 24/12/2013 cho bà Cổ Tuyết V1;
2. Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 30/12/2013;
3. Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Lý Quốc K và bà Cổ Tuyết V1;
4. Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Trương Vĩnh T;
5. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 06/01/2014.

Ngày 03/3/2014, Văn phòng Công chứng Chợ Lớn đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành Phố Hồ Chí Minh, số công chứng 001876 quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Vĩnh T với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Thu U. Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng này, Văn phòng Công chứng Chợ Lớn căn cứ vào các chứng từ do khách hàng cung cấp như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00818 do UBND Quận 11 cấp ngày 13/02/2014 cho ông Trương Vĩnh T;
2. Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 14/02/2014;
3. Văn bản thỏa thuận về tài sản, số công chứng 000164 quyển số 01 P/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Chợ Lớn chứng nhận ngày 06/01/2014;
4. Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của ông Trương Vĩnh T;

5. Chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà Đặng Thị Thu U;
6. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 03/3/2014.

Qua các căn cứ pháp lý nêu trên, căn cứ vào các quy định của pháp luật tại Điều 35, Điều 36, Điều 37 Luật Công chứng có hiệu lực từ ngày 01/7/2007; khoản 1 Điều 91, Điều 92, các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 93 Luật Nhà ở có hiệu lực ngày 01/07/2006; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai có hiệu lực ngày 01/7/2004; Điều 32, Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình có hiệu lực ngày 01/01/2001 và từ những nội dung mà Văn phòng Công chứng Chợ Lớn đã trình bày nêu trên, Văn phòng Công chứng Chợ Lớn khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 000163 quyền số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 001876 quyền số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 03/03/2014 đối với nhà, đất tọa lạc tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành Phố Hồ Chí Minh do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Chợ Lớn chứng nhận là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, theo đúng ý chí, mong muốn, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch, hình thức và nội dung của hợp đồng là không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Văn phòng Công chứng Chợ Lớn có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 891/2022/DS-ST ngày 22/6/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V về việc “*Tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn là ông Trương Vĩnh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh T về việc yêu cầu hủy bản di chúc có công chứng của ông Cổ Phiền Xương ngày 31/8/2010.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm đối với nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Xác định nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD do Sở Xây dựng thừa ủy quyền Ủy ban Nhân dân Thành phố cấp ngày 16/9/2003 cho ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (chết năm 1996) do con là ông Kiên Xương đại diện khai trình và ông Cổ Phiền Xương là người thừa kế của ông Kiên Xương.

5. Công nhận bản di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực.

6. Xác định ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V là người được hưởng di sản thừa kế theo bản di chúc ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương lập tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 do Ủy ban Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Cổ Tuyết V1;

8. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 000163 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Lý Quốc K, bà Cổ Tuyết V1 và ông Trương Vĩnh T do vô hiệu; đồng thời, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181343 ngày 13/02/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trương Vĩnh T;

9. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 001876 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Trương Vĩnh T với bà Đặng Thị Thu U và ông Nguyễn Duy P; đồng thời, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR181754 ngày 27/3/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Thu U.

Bà Đặng Thị Thu U có quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quốc Khánh cùng ông Trương Vĩnh T bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch vô hiệu nếu có chứng cứ chứng minh các bên có thiệt hại và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

10. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B.

Ông C, bà B có quyền khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị Thu U bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch vô hiệu nếu có chứng cứ chứng minh các bên có thiệt hại và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

11. Ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu đối với nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

12. Buộc ông Lý Quốc K, ông Trương Vĩnh T, ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U, ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B và những người khác hiện đang cư trú, sinh sống tại 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại toàn bộ căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V cùng nhận và được toàn quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

13. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCT ngày 12/01/2016 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCT ngày 27/5/2016 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2016/QĐ-BPKCT ngày 11/01/2016 của Tòa án Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án hoặc có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay thế quyết định này. Nếu các quyết định này chưa có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay thế.

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

Ngày 05/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C và bà B, công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006937 ngày 28/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa ông C, bà B với ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/7/2022, bị đơn ông Trương Vĩnh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy di chúc ngày 31/8/2010 và di chúc ngày 27/8/2010.

Ngày 19/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo gồm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B và bị đơn ông Trương Vĩnh T, có người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền là bà Đoàn Hoa L tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U, có người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền là ông Lê Khánh T1 tham gia phiên tòa trình bày: Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quan hệ tranh chấp trong vụ án gồm tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông P và bà U là người mua nhà đất số 99 Đường T của ông Trương Vĩnh T; sau khi, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, ông P và bà U bán lại nhà đất này cho ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, trong trường hợp này, ông P và bà U phải được xác định là bị đơn mới đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông P và bà U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, là đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P và bà U. Thêm nữa, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các yêu cầu khởi kiện và thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không đúng với đơn khởi kiện của nguyên đơn và không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông P và Uyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận hủy bản án sơ thẩm thì yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Trương Vĩnh T với bà Đặng Thị Thu U và ông Nguyễn Duy P; giữa bà U và ông P với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B đối với nhà đất số 99 Đường T, là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Vì các hợp đồng này đã thỏa mãn các điều khoản yêu cầu có hiệu lực theo quy định pháp luật. Ông P và bà U mua nhà của ông T là do biết được thông tin trên báo, bên mua và bên bán không có quan hệ quen biết nhau; ông P và bà U mua nhà với mục đích bán lại để kiếm lời, không phải mua nhà để ở, nên việc mua bán nhà của Phong và bà U là ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Luật sư Đỗ Xuân Trường, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương Vĩnh T tại phiên tòa phúc thẩm, trình bày với nội dung:

Về tố tụng, trong vụ án này, ông Trương Vĩnh T chỉ là người mua nhà đất số 99 Đường T của bà Cổ Tuyết V1 và ông Lý Quốc K, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T là bị đơn trong quan hệ tranh chấp thừa kế là không đúng.

Đối với di chúc ngày 27/8/2010 và di chúc ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương lập là không đúng quy định pháp luật cả hình thức lẫn nội dung, cụ thể: Ông Cổ Phiền Xương lập di chúc nhà đất số 99 Đường T, trong khi nhà đất này đang còn đứng tên ông Kiên Xương đại diện thừa kế của ông Phát và bà Muội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD ngày 16/9/2003 của Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Di chúc được Công chứng viên lập tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch nhưng dựa trên giấy khám sức khỏe làm tại Bệnh viện Quận 5 và do 01 bác sĩ ký là không có giá trị, khi công chứng di chúc không báo cho bệnh viện biết là không đúng pháp luật. Qua đó thấy rằng, ông Trương Vĩnh T yêu cầu hủy di chúc ngày 27/8/2010 và di chúc ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương, là có cơ sở.

Thêm nữa, ông Trương Vĩnh T mua nhà đất số 99 Đường T của bà Cổ Tuyết V1 sau khi bà V1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất này theo quyết định của Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông T phải được xác định là mua ngay tình được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Trương Vĩnh T thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy di chúc ngày 31/8/2010 và di chúc ngày 27/8/2010 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Luật sư Phùng Thị Hòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B tại phiên tòa phúc thẩm, trình bày với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tham gia tố tụng của một số đương sự, cụ thể như sau: Ông Trương Vĩnh T là người mua nhà đất số 99 Đường T nên cũng phải có địa vị tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giống như những người mua nhà khác. Bà Cổ Tuyết V1 là người tranh chấp thừa kế với nguyên đơn nên bà V1 phải là bị đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bà V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định pháp luật. Việc xác định sai tư cách tham gia tố tụng như trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này, thuộc trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm phải hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về việc giải quyết tranh chấp trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là không có căn cứ, cụ thể:

Di chúc ngày 31/8/2010 được lập tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch nhưng Công chứng viên lập di chúc này không tuân thủ theo đúng nội quy của bệnh viện. Hơn nữa, di chúc ngày 31/8/2010 được lập dựa trên giấy khám sức khỏe không đủ cơ sở xác định ông Cổ Phiền Xương có đủ sáng suốt, minh mẫn khi lập di chúc này, nên không đảm bảo về mặt hình thức. Mặt khác, Công chứng viên lập di chúc ngày 31/8/2010 trong khi ông Cổ Phiền Xương chưa xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất số 99 Đường T theo quy định pháp luật, nên ông Xương chưa có quyền định đoạt đối với căn nhà này. Qua đó thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận di chúc ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương, là không có cơ sở.

Đối với Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 99 Đường T giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận là không đúng quy định. Vì pháp luật không quy định bắt buộc các bên mua bán nhà phải lập biên bản giao nhận tiền và biên bản giao nhận nhà đất. Việc các bên mua bán nhà thống nhất ghi số tiền trong hợp đồng không đúng với thực tế là vi phạm hành chính, nếu có sự việc này thì xử phạt truy thu thuế theo quy định. Hơn nữa, nhà đất số 99 Đường T đã được UBND Quận 11 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Đặng Thị Thu U. Theo đó, bà U và ông P đã bán nhà đất số 99 Đường T cho ông C và bà B theo hợp đồng lập tại Văn phòng Công chứng theo đúng quy định pháp luật, nên có đủ cơ sở để xác định ông C và bà B là ngay tình trong việc mua nhà đất này, được pháp luật bảo vệ.

Từ những nội dung ý kiến nêu trên, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận yêu cầu độc lập của ông C và bà B (trong trường hợp không hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm).

Luật sư Lê Thành Tâm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lương Quảng H vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có gửi Văn bản trình bày với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện

đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh T và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U (sau đây gọi tắt là kháng cáo của các đương sự hoặc các đương sự kháng cáo):

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh T và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án. Bị đơn ông Trương Vĩnh T, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh T và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B là bà Nguyễn Bảo N có đơn xin hoãn phiên tòa để bà Nguyễn tham gia phiên tòa sơ thẩm, với tư cách cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong một vụ án dân sự khác, do Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử cùng thời gian vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 21/12/2022. Xét lý do xin hoãn phiên tòa của bà Nguyễn Bảo N là không có cơ sở để chấp nhận; Hơn nữa, ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà B đã có mặt tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa của bà Nguyễn. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đều không có kháng cáo và thuộc trường hợp Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra

tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo Quyết định Giám đốc thẩm số 309/2014/DS-GĐT ngày 04/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của đương sự kháng cáo, các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tham gia tố tụng của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự kháng cáo. Đối với yêu cầu này của các đương sự kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của đương sự kháng cáo, các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự kháng cáo Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy là không đủ cơ sở để chấp nhận.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự ông Trương Vĩnh T, ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B, ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

[2.1] Nhà đất số 99 Đường T có nguồn gốc là thuộc sở hữu của vợ chồng ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (chết năm 1996). Ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội có 02 con chung là ông Kiên Xương (tên gọi khác Kiên Xương) và ông Cổ Phiền Xương. Sau khi ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội chết, ông Kiên Xương đại diện thừa kế của ông Phát và bà Muội đăng ký nhà đất trên và được Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD ngày 16/9/2003.

[2.1] Sau khi 02 (hai) con chung của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội là ông Kiên Xương (tên gọi khác Kiên Xương, chết tháng 7/2010, không có vợ con) và ông Cổ Phiền Xương (chết tháng 9/2010, không có vợ con), nguyên đơn ông Lương Quảng H, ông Lương Tuấn V có đơn khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp thừa kế tài sản với nội dung yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trương Vĩnh T không được cản trở ông H và ông V thực hiện di chúc do ông Cổ Phiền Xương lập ngày 31/8/2010 và yêu cầu ông H, ông V được sở hữu, sử dụng nhà đất số 99 Đường T theo di chúc của ông Cổ Phiền Xương. Trong quá

trình tham gia giải quyết vụ án này, bà Cổ Tuyết V1 có cung cấp các tài liệu để chứng minh cho rằng khi vợ chồng ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội còn sống có nhận bà V1 làm con nuôi và yêu cầu được hưởng thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất số 99 Đường T. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định bà Cổ Tuyết V1 có khai sinh được cấp là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội; tại thời điểm này, bà V1 là người thừa kế theo pháp luật đối với di sản là căn nhà số 99 Đường T, nên đã quyết định:

Đình chỉ việc giải quyết kháng cáo của ông Lương Tuấn V; không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Quảng H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2011/DS-PT ngày 15/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên bố di chúc của ông Cổ Phiền Xương được Văn phòng Công chứng Gia Định chứng nhận ngày 31/8/2010 không có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lương Quảng H hoàn trả cho bà Cổ Tuyết V1 bản chính toàn bộ giấy tờ căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD ngày 16/9/2003 do ông Kiêm Xương đứng tên đại diện thừa kế của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội; tờ khai lệ phí trước bạ của ông Cổ Phát ngày 06/7/2004; tờ khai nộp tiền sử dụng đất của ông Kiêm Xương ngày 24/5/2004.

[2.3] Căn cứ bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nêu trên, đến ngày 24/12/2013, theo yêu cầu của bà Cổ Tuyết V1, UBND Quận 11 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 137235, số vào sổ cấp GCN CH00800, ngày 24/12/2013 cho bà V1 đứng tên đối với nhà đất số 99 Đường T. Ngày 06/01/2014, bà V1 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Trương Vĩnh T; theo đó, ngày 13/02/2014, UBND Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T đứng tên đối với căn nhà số 99 Đường T. Ngày 03/3/2014, ông Trương Vĩnh T chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Đặng Thị Thu U; theo đó, ngày 27/3/2014, UBND Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà U đứng tên đối với căn nhà số 99 Đường T. Đến ngày 28/6/2014, bà Đặng Thị Thu U và ông Nguyễn Duy P tiếp tục chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B.

[2.3a] Mặc dù, UBND Quận 11 đã căn cứ vào Bản án phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 137235, số vào sổ cấp GCN CH00800, ngày 24/12/2013 cho bà V1 đứng tên đối với nhà đất số 99 Đường T. Tuy nhiên, tại Quyết định Giám đốc thẩm số 309/2014/DS-GĐT ngày 04/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào các chứng cứ không có giá trị để xác định bà V1 là con nuôi ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội là không đúng pháp luật, nên đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 282/2011/DS-ST ngày 15/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định. Trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án cho đến nay, hồ sơ vụ án vẫn không có thêm tài liệu, chứng cứ nào mới đủ cơ sở xác định bà V1 là con nuôi ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội. Do bà Cổ Tuyết V1 không phải là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội, không phải là người thừa kế theo quy định pháp luật nên không có quyền sở hữu nhà đất số 99 Đường T của ông Phát và bà Muội chết để lại, nên cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 do UBND Quận 11 đã cấp cho bà Cổ Tuyết V1 trả lại nhà đất số 99 Đường T cho người thừa kế hợp pháp di sản của ông Phát và bà Muội.

[2.3b] Hồ sơ vụ án thể hiện, ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội chết không để lại di chúc, căn cứ khoản 1 Điều 638, điểm a khoản 1 Điều 678 và điểm a khoản 1 Điều 679 Bộ luật Dân sự 1995, Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế của ông Phát và bà Muội được chia theo pháp luật cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông Phát và bà Muội là ông Kiên Xường và ông Cổ Phiền Xương, mỗi người nhận $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất số 99 Đường T,. Tuy nhiên, ngày 20/7/2010 ông Kiên Xường chết không để lại di chúc, ông Kiên Xường không có vợ con và người thân nào khác. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 675 và điểm b khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005, di sản thừa kế của ông Kiên Xường được chia theo pháp luật cho những người ở hàng thừa kế thứ hai của ông Kiên Xường là ông Cổ Phiền Xương, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Cổ Phiền Xương được hưởng toàn bộ di sản thừa kế là toàn bộ căn nhà số 99 Đường T, là đúng.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V có cung cấp bản di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương để lại nhà đất số 99 đường Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H và ông V quản lý, sử dụng. Bản di chúc ngày 31/8/2010 thay thế bản di chúc được lập ngày 27/8/2010 và đều được lập tại bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng Công chứng Gia

Định lập trong khi ông Cổ Phiền Xương đang điều trị bệnh tại Bệnh viện này; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.4a] Mặc dù giấy khám sức khỏe của ông Cổ Phiền Xương do Bệnh viện Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/8/2010 chưa đúng quy định, nhưng quy định pháp luật và trình tự công chứng di chúc không quy định, khi lập di chúc, người lập di chúc phải có giấy chứng nhận khám sức khỏe hay phải có sự chứng kiến của nhân viên y tế. Mặt khác, Công chứng viên trực tiếp đến Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch thực hiện công chứng di chúc xác định 02 bản di chúc đều do ông Xương trực tiếp ký tên trên 02 bản di chúc trước sự chứng kiến của bà Phạm Thị Thanh Thúy. Lời khai của bà Thúy xác định sau khi Công chứng viên lập 02 bản di chúc, bà Thúy đã đọc lại di chúc cho ông Cổ Phiền Xương nghe, ông Xương hiểu nội dung di chúc, ông Xương còn yêu cầu bà Thúy ghi tay thêm nội dung rút ngắn thời gian được sở hữu căn nhà lại còn 05 năm vào bản di chúc ngày 31/8/2010 để thể hiện ý chí của ông Xương là để lại tài sản của mình cho ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V được hưởng tài sản của ông Xương.

[2.4b] Hơn nữa, tại Kết luận giám định số 528/KLGD-TT ngày 04/6/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Dấu vân tay bên trái dưới mục “NGƯỜI LẬP DI CHỨC” trên tài liệu Bản di chúc ngày 27/8/2010 (Kí hiệu A1) mờ nhòe, không đủ yếu tố giám định; Dấu vân tay bên trái dưới mục “NGƯỜI LẬP DI CHỨC” trên tài liệu Bản di chúc ngày 31/8/2010 (Kí hiệu A2) với dấu vân tay ngón “Trỏ trái” của ông Cổ Phiền Xương mẫu so sánh Tờ khai Chứng minh Nhân dân số 022299568 mang tên Cổ Phiền Xương (Kí hiệu M2) là dấu vân tay của cùng một người; Hai dấu vân tay bên phải dưới mục “NGƯỜI LẬP DI CHỨC” trên A1, A2 với dấu vân tay ngón “Trỏ phải” của ông Cổ Phiền Xương mẫu so sánh M2 là dấu vân tay của cùng một người; Chữ ký, chữ viết mang tên Cổ Phiền Xương dưới mục “NGƯỜI LẬP DI CHỨC” trên 2 tài liệu A1, A2 so với chữ ký, chữ viết mang tên Cổ Phiền Xương mẫu so sánh M2 do cùng một người ký, viết ra.

Sau đó, tại Kết luận giám định số 2999/C54B ngày 12/12/2016 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định: Chữ ký mang tên Cổ Phiền Xương tại “Bản di chúc” ngày 27/8/2010 (ký hiệu A1) và “Bản di chúc” ngày 31/8/2010 (ký hiệu A2) so với chữ ký đứng tên Cổ Phiền Xương trên các tài liệu mẫu so sánh bản khai nhân khẩu đứng tên Cổ Phiền Xương ngày 12/9/1976 (Kí hiệu M1); Bản khai nhân khẩu đứng tên Cổ Phiền Xương ngày 15/02/1982 (Kí hiệu M2); Phiếu thu tiền (Kí hiệu M3) là do cùng một người ký ra; Mặc dù, Kết luận giám định số 2999/C54B ngày 12/12/2016 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Không

đủ cơ sở kết luận chữ viết mang tên Cổ Phiền Xương tại “Bản di chúc” ngày 27/8/2010 (ký hiệu A1) và “Bản di chúc” ngày 31/8/2010 (ký hiệu A2) so với chữ viết đúng tên Cổ Phiền Xương trên các tài liệu mẫu so sánh bản khai nhân khẩu đúng tên Cổ Phiền Xương ngày 12/9/1976 (Kí hiệu M1); Bản khai nhân khẩu đúng tên Cổ Phiền Xương ngày 15/02/1982 (Kí hiệu M2) là có phải do cùng một người viết ra hay không.

Với Kết luận giám định số 528/KLGD-TT ngày 04/6/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định số 2999/C54B ngày 12/12/2016 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh như trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bản di chúc của Cổ Phiền Xương do Văn phòng công chứng Gia Định lập ngày 31/8/2010 là đúng theo ý chí của ông Xương, ông Xương là người trực tiếp ký tên và lăn tay trên bản di chúc này và đã được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật nên bản di chúc ngày 31/8/2010 có giá trị pháp lý, là có căn cứ

[2.4c] Ngoài ra, tại Quyết định Giám đốc thẩm số 309/2014/DS-GĐT ngày 04/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định: *Thực tế, gia đình ông Lương Quảng H đã sống chung với ông Cổ Phiền Xương suốt một thời gian dài, có công chăm sóc ông Xương trong thời gian ông Xương nằm điều trị tại bệnh viện. Ông Xương chỉ có hai anh em ruột, không có vợ con nên việc ông Xương có ý nguyện để lại căn nhà cho ông Lương Quảng H và con trai là Lương Tuấn V cũng không có gì trái với đạo lý làm người.*

Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên xét thấy, việc lập di chúc là đúng ý chí nguyện vọng của ông Cổ Phiền Xương, ông Xương không bị ai đe dọa hay lừa dối khi lập di chúc; Tòa án cấp sơ thẩm xác định, ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V là người thừa kế theo di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương; vì vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh T yêu cầu hủy bản di chúc này, là có căn cứ.

[2.5] Xét các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa các đương sự đối với căn nhà số 99 Đường T nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.5.1] Do đã xác định được bà Cổ Tuyết V1 không phải là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội, không phải là người thừa kế theo quy định pháp luật nên không có quyền sở hữu nhà đất số 99 Đường T của ông Phát và bà Muội chết để lại, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 do UBND Quận 11 đã cấp cho bà Cổ Tuyết V1 để trả lại nhà đất số 99 Đường T cho ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V là người thừa kế theo di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương. Theo đó, Tòa

án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quy định pháp luật tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 91, Điều 92, các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005 và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003 xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất số 99 Đường T, giữa ông Khánh, bà V1 với ông T, bị vô hiệu do giao dịch được thực hiện bởi người không phải là chủ sở hữu tài sản, là đúng.

[2.5.2] Mặt khác, tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 531, 531) có ghi lời khai của bà Cổ Tuyết V1: “... vào khoảng tháng 9 năm 2010 trong lúc dự đám tang ông Cổ Phiền Xương, tôi có gặp ông Trương Vĩnh T, ông T cho tôi biết làm được giấy khai sinh của tôi để chứng minh tôi là con của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội, nếu được sẽ đứng ra tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 99 đường Đường T, phường 13, quận 11 TP Hồ Chí Minh với ông Lương Quảng H, nếu thắng thì bán căn nhà sẽ cho tiền tôi, khi nghe ông T nói như vậy, tôi đồng ý...”. Xét lời khai của bà Cổ Tuyết V1 tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 như trên phù hợp với nội dung Công văn số 1446/UBND-TP ngày 29/5/2014 của UBND Quận 6 về việc phúc đáp đơn tố cáo của ông Lương Quảng H: Bà Cổ Tuyết V1 có hai giấy khai sinh đã được đăng ký tại hai cơ quan khác nhau, cụ thể: Ngày 05/8/1996 Ủy ban Nhân dân Quận 11 cấp giấy khai sinh số 745, quyển số 04/1996, họ và tên khai sinh: Cổ Tuyết V1, sinh ngày 28/02/1962; họ và tên cha là Cổ Tài, sinh năm 1933; họ và tên mẹ là Lương Phà, sinh năm 1933. Ngày 08/9/2011 Ủy ban Nhân dân Phường 14, Quận 6 đã cấp giấy khai sinh số 223, quyển số 02/2011, họ và tên khai sinh: Cổ Tuyết V1, sinh ngày 28/02/1962; họ và tên cha: Cổ Phát; họ và tên mẹ: Chung Tam Muội. Việc bà Cổ Tuyết V1 có hai giấy khai sinh như trên là trái với quy định của pháp luật, Ủy ban Nhân dân Quận 6 đã ban hành Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 10/4/2014 về việc thu hồi và hủy bỏ bản chính Giấy khai sinh và xóa nội dung trong Sổ đăng ký khai sinh do Ủy ban Nhân dân Phường 14, Quận 6 đăng ký ngày 08/9/2011 đối với bà Cổ Tuyết V1.

Đồng thời, cũng tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 531, 531) thể hiện bà Cổ Tuyết V1 có khai: “Thời gian sau, ông Trương Vĩnh T thông báo cho tôi biết việc tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 99 đường Đường T, phường 13, quận 11 TP Hồ Chí Minh đã xong và kêu tôi sang tên bán cho ông Trương Vĩnh T với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, nhưng thực tế sau khi tôi làm thủ tục sang tên, ông Trương Vĩnh T chỉ cho tôi 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, còn việc sau này Trương Vĩnh T làm gì với căn nhà trên tôi không biết...Tôi có ý định làm giấy khai sinh thay đổi thông tin cha và mẹ để tranh chấp căn nhà số 99 đường Đường T, phường 13, quận 11 TP Hồ Chí Minh khi

tôi gặp được Trương Vĩnh T và lời hứa của ông T nếu làm được, thắng kiện thì sẽ cho tiền, nên tôi đã đồng ý giúp cho Trương Vĩnh T, hành vi trên của tôi là sai. Qua đó, tôi đã nhận được của ông T với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng với điều kiện tôi ký giấy bán căn nhà số 99 đường Đường T, phường 13, quận 11 TP Hồ Chí Minh cho Trương Vĩnh T với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng...”. Xét lời khai tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 như trên phù hợp với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 000163 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa bên chuyển nhượng ông Lý Quốc K và bà Cổ Tuyết V1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trương Vĩnh T đối với nhà đất số 99 Đường T.

Xét lời khai của bà Cổ Tuyết V1 tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 về các nội dung như trên còn phù hợp với nội dung do bà V1 tự khai tại Bản tự khai ngày 04/4/2016 (BL 530).

Thêm nữa, trước đó, tại Biên bản phiên tòa ngày 15 tháng 12 năm 2011 của Tòa án nhân dân Quận 11 (BL 243) đã thể hiện, sau khi được Thẩm phán hỏi về giá trị căn nhà 99 Đường T, thì các bên đã đồng ý giá trị tài sản tranh chấp là 1.000.000.000 đồng, nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận bà V1 chỉ bán cho ông T với giá 100.000.000 đồng là không đúng thực tế.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, thực tế giữa ông T và bà V1 không có việc mua bán nhà; số tiền ông T giao cho bà V1 nhận 100.000.000 đồng, là tiền chi phí theo thỏa thuận của hai bên, do ông T trả cho bà V1 làm giấy khai sinh thay đổi thông tin cha và mẹ để tranh chấp căn nhà số 99 đường Đường T và bà V1 đã thực hiện điều kiện là sau khi thắng kiện bà V1 phải ký giấy bán căn nhà số 99 đường Đường T.

Qua đó nhận thấy, ông T và bà V1 đã biết rõ bà V1 không phải con nuôi của ông Cổ Phát và bà Chung Tam Muội về mặt pháp luật, nhưng liên kết với nhau cố tình làm Giấy khai sinh không đúng quy định nhằm chiếm đoạt tài sản của người được hưởng thừa kế là vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội. Do đã xác định được giao dịch mua bán giữa bà V1, ông Khánh và ông T được thực hiện như trên là nhằm mục đích trục lợi cá nhân thông qua giao dịch mua bán với người mà bản thân biết rõ không có quyền nhưng hai bên vẫn thực hiện giao dịch là vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất số 99 Đường T giữa ông Khánh, bà V1 với ông T còn bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T không phải là người thứ ba ngay tình trong giao

dịch dân sự vô hiệu theo quy định khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005, là đúng.

[2.5.3] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua bán nhà ở số công chứng 000163 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Lý Quốc K, bà Cổ Tuyết V1 với ông Trương Vĩnh T, là vô hiệu. Trong khi đó, ông T không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa các đương sự sau đó đối với nhà đất số 99 Đường T cũng đều là vô hiệu, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát sinh từ các giao dịch vô hiệu này đều thuộc trường hợp phải hủy để trả lại nhà đất số 99 Đường T cho người thừa kế hợp pháp di sản của ông Phát và bà Muội, là có căn cứ.

[2.5.3a] Đồng thời, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng số 001876 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Trương Vĩnh T với bà Đặng Thị Thu U đối với nhà đất số 99 Đường T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Vĩnh T xác định không biết giá mua bán nhà giữa ông T và bà U, ông P, cũng không biết hai bên đã giao nhận bao nhiêu tiền mua bán nhà. Hơn nữa, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh hai bên có giao nhận tiền và giao nhận nhà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa ông T và bà U, ông P chỉ mua bán nhà hình thức nhằm chuyển quyền sở hữu cho người khác, còn việc mua bán nhà giữa ông T và bà U, ông P là không có thật nên bà U và ông P không được công nhận là ngay tình, không được pháp luật bảo vệ.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 001876 quyền số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 đã được lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Trương Vĩnh T với bà Đặng Thị Thu U và ông Nguyễn Duy P là vô hiệu; theo đó hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR181754 số vào sổ cấp GCN: CH00838 ngày 27/3/2014 do Ủy ban Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho bà Đặng Thị Thu U, là có căn cứ. (Văn bản thỏa thuận về tài sản số công chứng 001877 quyền số 01 P/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U xác nhận căn nhà số 99 là bà U mua bằng tài sản riêng của bà U, ông P không có đóng góp (BL 263 tập 2017).

[2.5.3b] *Đồng thời, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B đối với nhà đất số 99 Đường T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ngày 04/06/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà B xác định giá mua bán nhà do hai bên ký kết công chứng là 1.800.000.000 đồng có chênh lệch giá so với giá thực tế 2.850.000.000 đồng mà các bên đã giao dịch là 1.050.000.000 đồng nhằm mục đích giảm số tiền hai bên phải nộp thuế cho Nhà nước; đồng thời, thừa nhận hành vi như vậy là sai trái và có vi phạm pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, việc hai bên thỏa thuận ký công chứng hợp đồng mua bán nhà ghi giá thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng là vi phạm điều cấm và trái với quy định của pháp luật, không thực hiện đúng nghĩa vụ nộp thuế nhà nước nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005; theo đó, ông C, bà B không được công nhận là ngay tình, là có căn cứ.

Hơn nữa, sau khi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 20/2014/KN-DS ngày 04/4/2014 kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 560/2012/DS-PT ngày 24/5/2012, đến ngày 28/6/2014 các bên đương sự ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U và ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B mới lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm đối với nhà đất số 99 Đường T. Ngày 10/7/2014 và ngày 08/9/2014, ông C và bà B nộp hồ sơ đăng bộ cấp đổi giấy chứng nhận tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11. Ngày 12/11/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 11 có Công văn số 5000/VPĐK trả lời ông C về việc tạm dừng cập nhật tên ông C, bà B trên giấy chứng nhận nhà đất của căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh vì lý do hiện nay nhà đất trên đang có tranh chấp giữa ông Lương Quảng H và ông Trương Vĩnh T. Qua đó nhận thấy, ông C, bà B không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005.

Từ những nhận định đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định “*không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B;*

không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho ông, bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục đăng bộ, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà”, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V về việc tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh T về việc yêu cầu hủy bản di chúc có công chứng của ông Cổ Phiền Xương ngày 31/8/2010; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm đối với nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U, ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm (*có điều chỉnh câu chữ tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa chính xác cho phù hợp với quy định pháp luật*).

[4] Những ý kiến, quan điểm của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương Vĩnh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lương Quảng H trình bày tại Văn bản gửi Hội đồng xét xử phúc thẩm do phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm;

[6.1] Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Trương Vĩnh T do ông T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí hành chính

phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6.2] Các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U, ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Vĩnh T và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U, ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 891/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Áp dụng các Điều 26, 37, 39 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Áp dụng các Điều 128, 138, 167, 439, 637, 657, 652, 676, 684 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 638, 678, 679 Bộ luật Dân sự 1995; các Điều 35, 36, 37, 39 Luật Công chứng 2006; các Điều 91, 92, 93 Luật Nhà ở 2005;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V về việc “*Tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Vĩnh T về việc yêu cầu hủy bản di chúc có công chứng của ông Cổ Phiền Xương ngày 31/8/2010.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở số No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm đối với nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định áp

dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2016 của Tòa án Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Xác định nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1522/SXD do Sở Xây dựng thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2003 cho ông Cổ Phát (chết năm 1966) và bà Chung Tam Muội (chết năm 1996) do con là ông Kiên Xương đại diện khai trình và ông Cổ Phiền Xương là người thừa kế của ông Kiên Xương.

5. Công nhận bản di chúc lập ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực.

6. Xác định ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V là người được hưởng di sản thừa kế theo bản di chúc ngày 31/8/2010 của ông Cổ Phiền Xương lập tại Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137235 ngày 24/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Cổ Tuyết V1;

8. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 000163 quyển số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 06/01/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Lý Quốc K, bà Cổ Tuyết V1 và ông Trương Vĩnh T là vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181343 ngày 13/02/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trương Vĩnh T;

9. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số công chứng 001876 quyển số 01/TP/VPCC—SCC/HĐGD ngày 03/3/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn giữa ông Trương Vĩnh T với bà Đặng Thị Thu U là vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 181754 ngày 27/3/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Thu U.

Bà Đặng Thị Thu U có quyền khởi kiện yêu cầu ông Lý Quốc K cùng ông Trương Vĩnh T bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch vô hiệu, nếu có chứng cứ chứng minh các bên có thiệt hại và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

10. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng No 006937 ngày 28/6/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm

giữa ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U với ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B là vô hiệu.

Ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B có quyền khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị Thu U bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch vô hiệu nếu có chứng cứ chứng minh các bên có thiệt hại và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

11. Ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu đối với nhà đất số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

12. Buộc ông Lý Quốc K, ông Trương Vĩnh T, ông Nguyễn Duy P, bà Đặng Thị Thu U, ông Thương Trí C, bà Lý Phụng B và những người khác hiện đang cư trú, sinh sống tại 99 Đường T, phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại toàn bộ căn nhà số 99 Đường T, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lương Quảng H và ông Lương Tuấn V cùng nhận và được toàn quyền sở hữu theo quy định pháp luật.

13. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-BPKCT ngày 12/01/2016 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCT ngày 27/5/2016 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2016/QĐ-BPKCT ngày 11/01/2016 của Tòa án Nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án hoặc có quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay thế quyết định này.

14. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Lương Quảng H. Hoàn trả lại cho ông H 5.175.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 08558 ngày 07/6/2011 và 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 09167 ngày 23/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nếu ông H chưa nhận lại số tiền này theo các bản án đã xét xử trước tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Ông Lương Tuấn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 97.768.037 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 5.175.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 08558 ngày 07/6/2011 và 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số 09204 ngày 30/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (trong trường hợp ông V chưa nhận lại số tiền này theo các bản án đã xét xử trước tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc

Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) ông V còn phải nộp thêm 92.393.037 (chín mươi hai triệu ba trăm chín mươi ba nghìn ba mươi bảy) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp ông V đã nhận lại số tiền tạm ứng 5.175.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08558 ngày 07/6/2011 và 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09204 ngày 30/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo các bản án đã xét xử trước tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thì ông V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 97.768.037 (chín mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn ba mươi bảy) đồng.

+ Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Trương Vĩnh T. Hoàn trả lại cho ông T 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08756 ngày 10/8/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (trong trường hợp ông T chưa nhận lại số tiền này theo các bản án đã xét xử trước tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B đã nộp theo Biên lai thu số 0093920 ngày 09/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông C và bà B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho bà Cổ Tuyết V1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08783 ngày 09/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, giao cho ông Lý Quốc K được nhận lại (trong trường hợp bà V1 hoặc ông Khánh chưa nhận lại số tiền này theo các bản án đã xét xử trước tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Trương Vĩnh T.

+ Các đương sự kháng cáo ông Nguyễn Duy P và bà Đặng Thị Thu U, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp (do ông Lê Khánh T1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0002833 ngày 09/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông P và bà U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Các đương sự kháng cáo ông Thương Trí C và bà Lý Phụng B, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp (do ông Nguyễn Anh Vũ nộp thay) theo Biên lai thu số: 0002705 ngày 21/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông C và bà B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 21 tháng 12 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (1), VP (6).

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

(đã ký)

Đỗ Đình Thanh

