

Bản án số: 708/2024/DS-PT

Ngày: 05 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng công chứng, hủy hợp đồng mua bán nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chia thừa kế”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Đức Toàn

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân - 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 08 và ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng công chứng, hủy hợp đồng mua bán nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chia thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2214/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4772/2024/QĐPT ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; Tạm trú tại: 1 N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Kim D, sinh năm 1957; Tạm trú tại: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc C, Luật sư Nguyễn Thị Mỹ H – công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (LS C vắng mặt; LS H có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Ngọc S, sinh năm 1952; Cư trú tại: D N, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/ Bà Hồ Khánh Mai T, sinh năm 1978; Cư trú tại: D N, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Kim D, sinh năm 1957; Tạm trú tại: A ấp B, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Nguyễn Quốc C và luật sư Nguyễn Thị Mỹ H – Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (LS C vắng mặt; LS H có mặt)

2/ Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1959; Cư trú tại A Agnes Street A # 309, M, O, Canada. Vắng mặt.

3/ Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1963; Cư trú tại C White P, L, K, USA. Vắng mặt.

4/ Bà Huỳnh Thị Ngọc C1, sinh năm 1972; Cư trú tại: H S, A, CA I, USA. Vắng mặt.

5/ Ông Huỳnh Phước P, sinh năm 1970; Cư trú tại: 1 N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

6/ Ông Hoàng Vĩnh A, sinh năm 1977; Cư trú tại: A N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

7/ Bà Hồ Thị Thanh T2, sinh năm 1979; Cư trú tại: A N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

8/ Ông Nguyễn Thành P1, sinh năm 1985; Cư trú tại: D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

9/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12. Trụ sở tại: D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành P1, sinh năm 1985; Cư trú tại: D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

10/ Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở tại: I P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H1, chức vụ: Trưởng phòng; Liên hệ tại: I P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

11/ Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở tại: D V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến L, chức vụ: Trưởng văn phòng; Liên hệ tại: D V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

12/ Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở tại: F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T3 và bà Võ Thị H2; Liên hệ tại: F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 14/GUQ-UBND ngày 12/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985; Cư trú tại: 1 N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- **Người có kháng cáo:** Ông Huỳnh Kim D - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Kim D trình bày:

Nguồn gốc căn nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị V năm 1967. Ngày 19/9/1990, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép số 1974/GP-UB hợp thức chủ quyền căn nhà đất trên cho ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N. Ông C2 và bà N có tổng cộng 06 người con: Bà Huỳnh Ngọc S, ông Huỳnh Kim D, bà Huỳnh Thị T1, ông Huỳnh Kim M, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Thị Ngọc C1.

Năm 1988, ông Huỳnh Di C2 mất không để lại di chúc. Các đồng thừa kế của ông C2 vẫn chưa có thỏa thuận phân chia phần di sản của ông Huỳnh Di C2 vì theo di nguyện của ông Huỳnh Di C2, căn nhà này là để thờ cúng ông bà tổ tiên và ông C2, bà N (Sau khi ông, bà mất) nên các con không được phân chia và bán, chỉ để ở và thờ cúng. Sau này bà N mới được biết bà Huỳnh Ngọc S có chuyển nhượng căn nhà đất cho con gái bà S là bà Hồ Khánh Mai T. Việc chuyển nhượng này bà N không đồng ý vì:

Thứ nhất, việc bà Huỳnh Ngọc S bán căn nhà tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N mà không có sự nhất trí của tất cả các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bà S đã tự ý chuyển nhượng căn nhà mà không thông báo cho các đồng thừa kế được biết.

Thứ hai, việc văn phòng C7 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà đất giữa bà Huỳnh Ngọc S cho con gái bà là bà Hồ Khánh Mai T là không phù hợp quy định của pháp luật vì gia đình tôi (Các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2) chưa có thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông Huỳnh Di

C2. Như vậy phần được hưởng thừa kế của các đồng thừa kế chưa được xác định thì Văn phòng công chứng không có thẩm quyền để hướng dẫn bà S nộp giá trị phần vắng đồng sở hữu vào tài khoản Ngân hàng, nhưng Phòng C5 vẫn chứng thực Hợp đồng mua bán số 6136 ngày 30/01/2001 là trái quy định của pháp luật. Thực tế các đồng thừa kế khác cũng không biết và không nhận được phần vắng đồng sở hữu này.

Thứ ba, rõ ràng việc bà S tự ý chuyển nhượng cho con gái là bà Hồ Khánh Mai T là vô hiệu do Hợp đồng vi phạm điều cấm của Luật, có dấu hiệu trốn thuế: Tại Tờ khai lệ phí trước bạ do bà Huỳnh Ngọc S đại diện khai trình, giá trị nhà và đất tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 132.480.000 đồng. Tại Tờ khai lệ phí trước bạ theo Hợp đồng Mua bán nhà ở ngày 30/01/2001, cơ quan thuế xác định trị giá nhà đất là 155.001.600 đồng. Trong khi đó, giá mua bán nhà thỏa thuận giữa bà S và con gái là bà T chỉ có 50.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của căn nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Thứ tư, bà N không đồng ý việc chuyển nhượng căn nhà đất tại địa chỉ D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vì theo di nguyện của ông Huỳnh Di C2 đây là căn nhà để thờ cúng ông bà tổ tiên và ông C2, bà N sau khi mất, các con chỉ được ở chứ không được bán. Việc bà N nhanh chóng lén lút chuyển nhượng căn nhà trên cho con gái là bà Hồ Khánh Mai T, khi bị các thừa kế của ông C2 phát hiện bà T lại nhanh chóng “chuyển nhượng” qua tên người khác nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ với các đồng thừa kế của ông C2, gây khó khăn cho các đồng thừa kế cũng như cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết vụ án.

Thứ năm, có đủ cơ sở để khẳng định ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 không phải là người thứ ba ngay tình vì:

- Ông A và bà T2 mua nhà đất nhưng không ở và cũng không kinh doanh mà thực tế Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12 vẫn sử dụng mặt bằng này (Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12 từ năm 2011 được bà S cho thuê để sử dụng mặt bằng làm địa chỉ trụ sở công ty và hoạt động kinh doanh).

- Ông A và bà T2 không cung cấp tài liệu chứng minh có việc giao nhận tiền giữa bên mua (Ông A, bà T2) và bên bán (Bà T) cũng như tài liệu chứng minh việc giao nhận nhà đất đang tranh chấp nêu trên.

Như vậy, thông qua các tài liệu chứng cứ và lời khai của chính ông A tại Tòa án nhân dân: Ông A, bà T2 mua nhà đất nêu trên không để ở cũng không để kinh doanh, mà thực tế người đang sử dụng căn nhà cũng không phải người thân của ông A, bà T2 mà là bên thuê nhà trước đây từ bà S, bà T và họ vẫn sử dụng liên tục từ năm 2011 đến nay.

Ngày 07/9/2022, Trung tâm Tư vấn, giám định Dân sự ra Bản Giám định ngày 07/9/2022 kết luận các chữ viết tay trong “Hợp đồng đặt cọc” không được

viết vào tháng 5/2017 mà được viết vào khoảng từ tháng 8/2021 – tháng 12/2021. Như vậy có cơ sở để khẳng định hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng nhà đất đối với tài sản tranh chấp nêu trên giữa bà T và ông A, bà T2 năm 2017. Do đó, hoàn toàn có cơ sở khẳng định giao dịch chuyển nhượng căn nhà đất trên giữa bà S và bà T, giữa bà T và ông A bà T2 hoàn toàn là giao dịch giả tạo, giao dịch vi phạm điều cấm của luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ với các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2 nên các giao dịch trên là vô hiệu theo quy định của luật.

Nay Vì những lý do đã trình bày trên, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 25402 lập ngày 12/4/1999 tại văn phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại địa chỉ số D đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Huỳnh Ngọc S, đăng bộ sang tên cho bà Hồ Khánh Mai T;

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà Huỳnh Ngọc S và bà Hồ Khánh Mai T đối với nhà và đất tại địa chỉ số D đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công nhận bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số D đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn nhà đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp buộc phải chia thừa kế căn nhà nói trên, bà N đồng ý để ông D đại diện bà nhận, quản lý căn nhà và bà sẽ thanh toán cho 06 đồng thừa kế còn lại giá trị nhà và đất trên tương ứng với phần di sản thừa kế được nhận;

- Buộc bà Huỳnh Ngọc S, bà Hồ Khánh Mai T4 và những người đang ở trong căn nhà nêu trên trả lại căn nhà cho bà N;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà Hồ Khánh Mai T cho ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 theo Hợp đồng số 9334 lập tại Văn phòng C6, chi nhánh văn phòng Đ đã cập nhật đăng ký chủ sở hữu ngày 30/5/2017; và

- Hủy thông tin cập nhật đăng ký chủ sở hữu nhà đất số D đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 30/5/2017.

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc S có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quang T5, ông Nguyễn Thanh P2 trình bày:

Cha mẹ bà S là ông Huỳnh Di C2 (Đã mất năm 1988) và bà Nguyễn Thị N có 06 người con là: Bà Huỳnh Ngọc S, ông Huỳnh Kim D, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Kim M, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Ngọc C1

Trước đây, cha mẹ bà S có căn nhà và đất tại số D N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cha tôi mất vào năm 1988 thì đến năm 1990 mẹ tôi có đi làm đơn xin thừa hưởng di sản đề ngày 15/6/1990 được Ủy ban nhân dân Phường A2, quận B xác nhận ngày 25/6/1990, thể hiện các đồng thừa kế bao gồm: Bà Nguyễn Thị N, bà Huỳnh Ngọc S, bà Huỳnh Kim D, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Kim M, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Thị Ngọc C1.

Đến ngày 10/9/1990, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1974/GP-UB đối với nhà đất số D đường N, Phường A, quận B cho gia đình bà S.

Năm 1995, mẹ bà S là bà Nguyễn Thị N xuất cảnh sang Canada, nên có làm Giấy ủy quyền cho 3 chị em là: Bà Huỳnh Kim D, bà Huỳnh Ngọc S, ông Huỳnh Phước P cùng quản lý, sử dụng, cho thuê phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà N và phần bà N được thừa kế căn nhà số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lúc này những người ở trong nhà có bà S và 2 con bà S, ông Huỳnh Phước P, và bà Huỳnh Thị Ngọc C1. Ông Huỳnh Kim D đang ở bên Quận C. Mặc dù bà S đang ở trong căn nhà này và cùng được mẹ ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê căn nhà, nhưng ông Huỳnh Kim D trở về xây nhà mới và nói là khi nào xây xong thì chị em cùng ở. Vì vậy, mọi người phải dọn ra ngoài thuê nhà. bà S và 2 con gái phải ra ngoài thuê nhà để sinh sống.

Khi ông Huỳnh Kim D xây nhà xong thì ông D đưa vợ con về sinh sống, Huỳnh Thị Ngọc C1 thì cũng xuất cảnh, Huỳnh Phước P thì cũng được mẹ là bà N mua cho nhà riêng ở. Lúc đó, bà S xin ông D cho bà S và 2 con một phòng trong nhà để trở về ở nhưng ông D không đồng ý. Trong thời gian này, bà S và con bà S ở ngoài đi làm thuận lợi có tiền, nên đang có ý định mua nhà riêng, mà ông Huỳnh Kim D thì đang nợ nhiều tiền ngoài xã hội và vẫn sử dụng nhà D N, Phường A, quận B.

Nên đến tháng 9 năm 1998, ông Huỳnh Kim D đòi bà S đưa 35 cây vàng thì giao căn nhà số D đường N, Phường A, quận B cho bà S và 2 con. Trong đó ông D nói là có 35 cây vàng là tiền xây nhà mới, sau này gia đình có bán nhà thì phải trả lại cho tôi 35 cây vàng trước. Lúc đó, sau khi bà S giao cho ông Huỳnh Kim D 35 cây vàng, thì ông D có lập Giấy giao nhà ngày 14/9/1998 đồng ý cho bà S trở về sinh sống tại nhà 42 đường N, Phường A, quận B và ông D đã rời khỏi căn nhà này và cam kết không có ý kiến cũng như tranh chấp gì về sau, ngoài ra ông D cũng lập giấy cam kết ngày 16/9/1998 xác nhận có nhận 35 cây vàng này để lại nhà cho bà S. Ngoài ra, ông Huỳnh Kim D cũng muốn bán hẳn cho bà S căn nhà để có tiền, nên đã đòi thêm 35 cây vàng nữa và nói sẽ nói mẹ và anh chị em khác cùng làm giấy bán cho bà S. Bà S cũng đồng ý đã đưa thêm cho ông Huỳnh Kim D nhận thêm 35 cây vàng làm 7 lần đều có ký nhận:

1. Ngày 16/9/1998: đưa 10 cây vàng;

2. Ngày 19/9/1998: đưa 10 cây vàng;
3. Ngày 12/10/1998: đưa 6 cây vàng;
4. Ngày 20/10/1998: đưa 1 cây vàng;
5. Ngày 06/11/1998: đưa 5 cây vàng;
6. Ngày 09/11/1998: đưa 1 cây vàng;
7. Ngày 13/11/1998: đưa 2 cây vàng.

Vào đầu năm 1999, bà N và bà C1 về Việt Nam, gia đình thống nhất: Do dễ thuận tiện cho việc hoàn tất các thủ tục sở hữu nhà với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan; Thuận tiện cho việc sắp xếp xử lý tài sản, phân chia tài sản cho các đồng thừa kế khi có yêu cầu nên bà N, bà C1, ông D, ông P đã đồng loạt đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà S được toàn quyền quyết định về tài sản này, cụ thể: Hợp đồng ủy quyền số 25402 ngày 12/4/1999 tại Phòng C5, ký giữa ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N với bà S và Hợp đồng ủy quyền số 2745 ngày 14/01/1999 tại Phòng C5 ký giữa bà Huỳnh Thị Ngọc C1 với bà S.

- Ngày 30/01/2001, bà S có ký hợp đồng bán nhà trên cho Hồ Khánh Mai T, hợp đồng có số công chứng 6136/HĐ-MBN do Phòng C5 chứng nhận. Trước khi ký hợp đồng mua bán, cơ quan nhà nước yêu cầu bà S nộp phần vắng chủ, bà S đã thực hiện đúng hướng dẫn và nộp 21.346.500 đồng vào Ngân hàng TMCP S2 ngày 19/01/2001.

- Nay bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, Đề nghị Q tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bị đơn bà Hồ Khánh Mai T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Tuyết S1; bà Phạm Thị Y trình bày:

Ngày 30/01/2001, bà Hồ Khánh Mai T có mua căn nhà số D đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Huỳnh Ngọc S (Là Mẹ ruột của T), với giá 50.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 6136/HĐ-MBN được ký tại Phòng C5; Bà T đã nhận nhà và giao đủ tiền cho bà S; Sau đó bà T được Sở Địa chính – Nhà đất cập nhật biến động thông tin sở hữu ngày 20/02/2001.

Ngày 09/10/2008, bà Hồ Khánh Mai T được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN;

Ngày 23/5/2017, thông qua môi giới nhà đất là bà Nguyễn Thị N1 (Sinh năm 1985, CMND số 312217930, thường trú tại H, H, T, Tiền Giang), bà Hồ Khánh Mai T chuyển nhượng căn nhà trên cho vợ chồng ông Hoàng Vĩnh A (Sinh năm 1977, CMND số 024972531) và bà Hồ Thị Thanh T2 (Sinh năm 1979, CMND số 024972046), cùng thường trú tại: Số A B, Phường C, Quận C,

Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng mua bán số 009334 được hai bên thực hiện tại Văn Phòng C6 (Số D V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh);

Do mua bán thông qua môi giới, nên bà T và ông A được bà N1 hướng dẫn tất cả các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng; bà N1 có hướng dẫn cho bà T và vợ chồng ông A ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng; Trên thực tế, bà T chuyển nhượng căn nhà này cho vợ chồng ông A với giá là 5.020.000.000 (Năm tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng; Bà T đã nhận đủ số tiền này từ vợ chồng ông A bằng cả hai hình thức: Nhận tiền mặt và chuyển khoản; Trong đó, có hai lần ông A chuyển khoản cho bà T vào các ngày 16/5/2017 số tiền là: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, và ngày 23/5/2017 số tiền là 4.050.000.000 (Bốn tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, được hai bên thống nhất ký xác nhận trên cùng Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2017, có bà Nguyễn Thị N1 làm chứng.

Sau khi hai bên hoàn tất việc mua bán, bà T nhận đủ tiền và giao nhà cho vợ chồng ông A, bà T2; Ngày 30/5/2017 ông A, bà T2 được Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ cập nhật thông tin sở hữu vào Giấy chứng nhận, bà T chuyển về Đồng Nai sinh sống tới nay;

Gần đây, qua nguồn tin từ ông Hoàng Vĩnh A, bà T mới biết bà Nguyễn Thị N khởi kiện ra Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Toà án tuyên huỷ Giấy chứng nhận số 6609/2008/GCN ngày 09/10/2008; Và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng số 6136/HĐ-MBN giữa bà Hồ Khánh Mai T và bà Huỳnh Ngọc S; Buộc bà T phải trả lại căn nhà số D N, Phường A, quận B;

Nay bà Hồ Khánh Mai T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của bà Nguyễn Thị N, bởi lẽ, việc mua bán giữa bà T và bà Huỳnh Ngọc S được thực hiện theo đúng quy định pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng số 6136/HĐ-MBN được thực hiện tại Phòng C5; Ngày 20/2/2001 bà T được Sở Địa chính – Nhà đất cập nhật biến động quyền sở hữu; Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A2 về tình trạng nhà đất trên là không có tranh chấp, Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Hồ Khánh M1 Thy vào ngày 09/10/2008; Như vậy, bà T đã sinh sống ổn định tại căn nhà số D N, Phường A, quận B từ năm 2001, tới năm 2017 bà T mới chuyển nhượng cho ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2.

Hợp đồng chuyển nhượng số 6136/HĐ-MBN giữa bà Hồ Khánh Mai T và bà Huỳnh Ngọc S ngày 30/01/2001; Và Hợp đồng mua bán số 009334 giữa bà Hồ Khánh Mai T và ông Hoàng Vĩnh A1, bà Hồ Thị Thanh T2 là hoàn toàn hợp pháp và đúng trình tự thủ tục Nhà nước quy định. Do vậy, bà T đề nghị Toà án xem xét, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với nhà đất số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phước P trình bày:

Ông P có ký vào tờ đơn về việc xác nhận ông D có nhận 70 lượng vàng từ bà S và hôm nay ông P chính thức lên tiếng về sự việc nêu trên, là vào ngày hôm đó, ông P đã thiếu sót và không xem kỹ hết nội dung. Nay ông P muốn nói rõ và đính chính rằng câu chuyện trên ông P hoàn toàn không biết và cũng không chứng kiến sự việc giữa bà S và ông D giao nhận như thế nào, ông P xin thừa nhận lỗi lầm như trên. Còn việc thừa kiện và tranh chấp căn nhà trên của bà N giữa bà S và ông D ngày hôm nay ông P không tham gia thừa kiện, tranh chấp và đòi hỏi bất cứ quyền lợi gì, vì đây là câu chuyện giữa bà S và ông D nên ông P cũng không có bất kỳ ý kiến nào. Ông P chính thức xác nhận là có nhận được từ số vàng là 10 hoặc 12 lượng (Vì thời gian quá lâu lên nên ông có thể không nhớ chính xác, mong quý Tòa cảm thông) và ông P xác nhận có nhận được số vàng trên, vào thời điểm trên. Khi ông P nhận số vàng trên thì bà N nói và bản thân ông P tự hiểu rằng bà S đưa ông P số vàng trên vì ông P là 1 thành viên trong gia đình nên thừa hưởng 01 phần tiền từ trong căn nhà đó do cha mẹ để lại và ông P chấp nhận nhường lại căn nhà đó cho bà S được ở. Đến thời điểm hiện tại, ông P một lần nữa khẳng định sự việc thừa kiện, tranh chấp giữa bà S và ông D, ông P không tham gia thừa kiện, tranh chấp và có bất kỳ ý kiến nào cũng như là ủy quyền cho bất kỳ ai. Ông P xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Kim M đã được Tòa án ủy thác tổng đạt thông báo thụ lý, tham gia phiên hòa giải và công khai chứng cứ, phiên tòa xét xử, tuy nhiên bà T1, bà L1 vẫn vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc C1 có văn bản trình bày:

Nguồn gốc căn nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị V năm 1967. Ngày 19/9/1990, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép số 1974/GP-UB hợp thức chủ quyền căn nhà đất trên cho ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N. Ông C2 và bà N có tổng cộng 06 người con: Bà Huỳnh Ngọc S - Ông Huỳnh Kim D - Bà Huỳnh Thị T1 - Bà Huỳnh Kim M - Ông Huỳnh Phước P - Bà Huỳnh Thị Ngọc C1.

Năm 1988, ông Huỳnh Di C2 mất không để lại di chúc. Các đồng thừa kế của ông C2 vẫn chưa có thỏa thuận phân chia phần di sản của ông Huỳnh Di C2 vì theo di nguyện của ông Huỳnh Di C2, căn nhà này là để thờ cúng ông bà tổ tiên và ông C2, bà N (Sau khi ông, bà mất) nên các con không được phân chia và bán, chỉ để ở và thờ cúng. Năm 1995, bà C1 sang Canada để làm việc, định cư ở nước ngoài và không có ủy quyền cho ai được chuyển nhượng phần tài sản thừa kế từ di sản của ông Huỳnh Di C2. Mãi sau này bà C1 mới được biết bà Huỳnh Ngọc S có chuyển nhượng căn nhà đất cho con gái bà S là bà Hồ Khánh Mai T. Việc chuyển nhượng này bà C1 không đồng ý vì: Thứ nhất, việc

bà Huỳnh Ngọc S bán căn nhà tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Huỳnh Di C2 và bà Nguyễn Thị N không có sự nhất trí của tất cả các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Thứ hai, việc Văn phòng C7 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà đất giữa bà Huỳnh Ngọc S cho con gái bà là Hồ Khánh Mai T là không phù hợp quy định của pháp luật vì gia đình bà C1 (Các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2) chưa có thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông Huỳnh Di C2. Như vậy phần được hưởng thừa kế của các đồng thừa kế chưa được xác định thì Văn phòng công chứng không có thẩm quyền để hướng dẫn bà S nộp giá trị phần vắng đồng sở hữu vào tài khoản Ngân hàng, nhưng Phòng C5 vẫn chứng thực Hợp đồng mua bán số 6136 ngày 30/01/2001 là trái quy định của pháp luật. Thực tế tôi cũng không biết và không nhận được phần vắng đồng sở hữu này. Thứ ba, rõ ràng việc bà S tự ý chuyển nhượng cho con gái là bà Hồ Khánh Mai T là Hợp đồng giả tạo và nhằm gây khó khăn cho các đồng thừa kế của ông Huỳnh Di C2. Tại Tờ khai lệ phí trước bạ do bà Huỳnh Ngọc S đại diện khai trình, giá trị nhà và đất tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là 132.480.000 đồng. Tại Tờ khai lệ phí trước bạ theo Hợp đồng Mua bán nhà ở ngày 30/01/2001, cơ quan thuế xác định trị giá nhà đất là 155.001.600 đồng. Trong khi đó, giá mua bán nhà thỏa thuận giữa bà S và con gái là bà T chỉ có 50.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của căn nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng. Thứ tư, bà Huỳnh Ngọc S tự ý chuyển nhượng căn nhà mà không thông báo cho các đồng thừa kế được biết. Thứ năm, bà C1 không đồng ý việc chuyển nhượng căn nhà đất tại địa chỉ D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vì theo di nguyện của cha là ông Huỳnh Di C2 đây là căn nhà để thờ cúng ông bà tổ tiên và ông C2, bà N sau khi mất, các con chỉ được ở chứ không được bán. Việc Văn phòng C8 xác nhận ngày 14/4/1999 tôi - Huỳnh Thị Ngọc C1 lập ủy quyền cho bà Huỳnh Ngọc S theo Hợp đồng số 2745 để bà S được quyền quản lý, sử dụng, sửa chữa, cho thuê hoặc bán tặng cho phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà C1 đối với nhà đất tại địa chỉ số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là có dấu hiệu làm giả giấy tờ vì vào thời điểm xác lập giao dịch trên tôi không có ở Việt Nam. Bà C1 khẳng định tất cả những chữ ký trên Hợp đồng công chứng số 2745 ngày 14/4/1999 tại Văn phòng C8 không phải là chữ ký của bà C1. Kính mong Quý Tòa xác minh để xem xét về trách nhiệm hình sự đối với cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm pháp luật này. Vì những lý do đã trình bày trên, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chấp thuận cho các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Bà C1 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa.

- Ông Hoàng Vĩnh A, bà Huỳnh Thị Thanh T6 trình bày:

Trong toàn bộ quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số D N, Phường A, quận B cho ông A và bà T6, bà T đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài

sản được Văn phòng C9 và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ chấp nhận và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn hợp pháp.

Ngày 30/01/2001, bà Huỳnh Ngọc S hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho các đồng sở hữu gồm: bà N, ông D, ông P chuyển nhượng nhà đất số D N, Phường A, Quận B, cho bà Hồ Khánh M1 Thy theo hợp đồng số 6136 do Phòng C5 lập.

Bà Hồ Khánh Mai T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số D N, Phường A, Quận B, thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 09/10/2008. Qua kiểm tra thì đã 09 năm sở hữu không có tranh chấp.

Ngày 15/5/2017, ông Hoàng Vĩnh A có tiến hành lập (Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với bà Hồ Khánh Mai T, có sự chứng kiến của người môi giới là:

Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985, CMND 312217930, HKTT: Hưng Quới, H, T, Tiền Giang.

Ngày 23/5/2017, bà T chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên cho ông A và bà T6 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C9.

Ngày 30/5/2017, ông A và bà T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ cập nhật biến động đất đai (Sang tên) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 21/6/2017, bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 009334 giữa bà T với ông A và bà T6. Ngày ra Thông báo thụ lý vụ án là 21/6/2017 - Việc mua bán/cập nhật biến động 30/5/2017 đã xong - Giao dịch hợp pháp vì tài sản thời điểm này không có tranh chấp.

Xét thấy, trong toàn bộ quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số D N, Phường A, Quận B cho chúng tôi, bà T đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản được Văn phòng C9 và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ chấp nhận và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn hợp pháp. Bà Huỳnh Thị Thanh T6 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

- Ông Nguyễn Thành P1 và là người đại diện theo pháp luật của Công ty T12 trình bày:

Ông P1 thuê nhà của ông Hoàng Vĩnh A vào năm 2017 (Trước đây là ông P1 thuê của bà T, sau này ông P1 tiếp tục thuê của ông A, mỗi tháng thuê là 20.000.000 đồng. Và trả tiền hàng tháng, có khi trả tiền chuyển khoản, có khi trả tiền mặt. Trước đây, ông P1 thuê nhà để kinh doanh, sau đó tôi mới thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12. Ông P1 thuê nguyên căn nhà để kinh doanh và ông P1 có cho ông Nguyễn Chính T7, bà Nguyễn Thị T8 làm việc và ở tại đó, ông T7 và T8 có con là Trần Hạo N2 (Sinh năm 2003). Hiện tại những người này không còn làm cho ông P1 và cũng không còn ở trong căn nhà này nữa. Hiện nay, chỉ có một mình ông P1 trú tại căn nhà này. Ông P1 không có yêu cầu gì về việc tranh chấp này và cũng không có sửa chữa gì căn nhà này trong thời gian thuê. Ông P1 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

- Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

- Về việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 25402, quyền số 05, ngày 12/4/1999. Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh có thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 25402 ngày 12/4/1999; Giữa bên ủy quyền ông/bà: Huỳnh Kim D, Huỳnh Phước P, Nguyễn Thị N, thường trú tại: D N, Phường A, quận B; bên được ủy quyền bà Huỳnh Ngọc S, thường trú tại: D N, Phường A, quận B.

Căn cứ hồ sơ lưu trữ có thể hiện thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng xuất trình gồm có:

1. Bản sao giấy tờ tùy thân: Hộ chiếu, của bà Nguyễn Thị N; chứng minh nhân dân của ông/bà: Huỳnh Kim D, Huỳnh Phước P, Huỳnh Ngọc S.

2. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng: Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1974/GP-UB ngày 10/9/1990 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 13/6/1991.

3. Bản sao các giấy tờ khác có liên quan: Thị thực visa, Phiếu khai báo tạm trú, tạm vắng ngày 11/12/1998 của bà Nguyễn Thị N; Hộ khẩu của ông/bà: Huỳnh Kim D, Huỳnh Phước P, Huỳnh Ngọc S; Giấy ủy quyền nhà được Phòng C5 chứng nhận số 92192 ngày 30/9/1995.

Căn cứ Điều 18, Điều 26 Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996 về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước; Căn cứ Phần III, mục A Thông tư 1411/TT-CC ngày 03/10/1996 hướng dẫn thực hiện Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996; Căn cứ Điều 585, Điều 586 Bộ luật dân sự 1995, Công chứng viên Đỗ Thiện C3 của Phòng C5 đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền, số công chứng 25402, ngày 12/4/1999 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Về việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, số công chứng 6136 ngày 30/01/2001. Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, số công chứng 6136 ngày 30/01/2001, đối với

căn nhà số: 42 đường N, Phường A, quận B; giữa bên bán Bà: Huỳnh Ngọc S, thường trú tại D N, Phường A, quận B (Bà S hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho các ông/bà: Huỳnh Kim D, Huỳnh Phước P, Nguyễn Thị N); bên mua bà: Hồ Khánh Mai T, thường trú tại: D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hồ sơ lưu trữ có thể hiện thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng xuất trình gồm có:

1. Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Ngọc S, bà Hồ Khánh Mai T;

2. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng: Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1974/GP-UB ngày 10/9/1990 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/10/2000; Giấy phép xây dựng số 3018/GPXD ngày 05/7/1996, Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành số 1089/BBHC ngày 10/11/1999; Bản vẽ ngày 10/11/1999; Đơn xin xác nhận tình trạng nhà để chuyển quyền sở hữu nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A2, quận B ngày 01/11/2000; Thông báo số 19/Tr.Ba ngày 18/01/2001 của Phòng Thuế trước bạ và thu khác; Giấy nộp tiền ngày 19/01/2001 (Nộp phần vắng); Giấy cam kết của bà Nguyễn Thị N ngày 14/10/1995 được Phòng quản lý đô thị quận B xác nhận ngày 17/10/1995.

3. Bản sao các giấy tờ khác có liên quan: Hộ khẩu của bà Huỳnh Ngọc S, bà Hồ Khánh Mai T; Hợp đồng ủy quyền được Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 25402 ngày 12/4/1999; Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng nhà nước số 3 Thành phố C5 chứng nhận số 2745 ngày 14/4/1999; Tờ cam kết của bà Hồ Khánh Mai T ngày 30/02/2001.

Căn cứ Điều 18, Điều 26 Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996 về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước; Căn cứ Phần III, mục A Thông tư 1411/TT-CC ngày 03/10/1996 hướng dẫn thực hiện Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996; Căn cứ Điều 443, Điều 444 Bộ luật dân sự 1995; Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 28 Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị.

- Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Công chứng viên Đỗ Thiện C3 của Phòng C5 đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, số công chứng 6136 ngày 30/01/2001 theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Phòng C5 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

- Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 23/5/2017, Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh có công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 009334.

Văn phòng công chứng nhận thấy: Tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 40 Luật Công chứng 2014. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng C6 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

- Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

- Ngày 11 tháng 10 năm 1967, Ủy ban xã T (G) có Vi chứng số 424/HCX/dm chứng nhận bà Hồ Thị V1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Di C2 nhà đất số I ấp N, Phường D, Khóm C, đường D (Nay là nhà đất số D N, Phường A, quận B).

Ngày 10 tháng 9 năm 1990, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép số 1974/GP-UB hợp thức chủ quyền nhà cho ông Huỳnh Di C2 (chết năm 1988) và bà Nguyễn Thị N đối với nhà số D N, Phường A.

Theo Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 13 tháng 6 năm 1991 (hợp thức hóa và thừa kế di sản của ông C2), những người thừa kế di sản của ông C2 gồm: bà N (vợ ông C2), các ông/bà Huỳnh Ngọc S, Huỳnh Kim D, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Kim M, Huỳnh Phước P, Huỳnh Thị Ngọc C1 (các con ông C2).

Ngày 30 tháng 9 năm 1995, bà N ủy quyền cho các ông/bà Huỳnh Kim D, Huỳnh Ngọc S, Huỳnh Phước P quản lý, sử dụng cho thuê phần nhà thuộc sở hữu của bà N và phần bà N được thừa kế của ông C2 đối với nhà đất nêu trên theo Giấy ủy quyền nhà số 92192 lập tại Phòng C5.

Ngày 12 tháng 4 năm 1999, các ông/bà Năm, P, D ủy quyền cho bà S quản lý, sử dụng, sửa chữa, cho thuê hoặc bán phần thuộc sở hữu của mình đối với nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 25402 lập tại Phòng C5 (Hợp đồng này thay thế và hủy bỏ Giấy ủy quyền số 92192 ngày 30 tháng 9 năm 1995 lập tại Phòng C5).

Ngày 14 tháng 4 năm 1999, bà C1 ủy quyền cho bà S quản lý, sử dụng, sửa chữa, cho thuê hoặc bán tặng cho phần nhà thuộc sở hữu của mình đối với nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 2745 lập tại Phòng Công chứng nhà nước số 3.

Theo Tờ Đăng ký Nhà – Đất, bà Huỳnh Ngọc S và ông Hồ Khánh T9 kê khai nhà đất nêu trên nguồn gốc được mẹ ủy quyền ngày 12/4/1999.

Ngày 30 tháng 01 năm 2001, bà S hành động nhân danh cá nhân và đại diện cho các đồng sở hữu gồm bà N, ông D, ông P (Đính kèm Biên lai nộp phần vắng đồng sở hữu của ông T1, bà M, bà C1 ngày 19 tháng 01 năm 2001 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S2) chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Hồ Khánh M1 Thy theo Hợp đồng số 6136 lập tại Phòng C5.

Năm 2007, bà T nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2007, Ủy ban nhân dân phường A2 xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 24 tháng 01 năm 2007, nội dung: Nhà đất hiện không có tranh chấp. Căn cứ Khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09 tháng 10 năm 2008 cho bà Hồ Khánh Mai T đối với nhà đất số D N, Phường A (thuộc thửa 15, tờ 8 – Bản đồ địa chính lập năm 2000) theo đúng quy định nêu trên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2017, bà T chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 theo Hợp đồng số 9334 lập tại Văn phòng C6 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ cập nhật biến động ngày 30 tháng 5 năm 2017.

Ngày 24 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 2304/UBND-TNMT trả lời đơn của bà N đề nghị xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận B cho bà T với nội dung: Căn cứ Khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận năm 2008 cho bà T là đúng quy định.

Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận B đã cấp đúng quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời, nhà đất số D N, Phường A đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng số 9334 ngày 23 tháng 5 năm 2017 lập tại Văn phòng C6 và đã được cập nhật biến động theo quy định. Căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Ủy ban nhân dân quận B xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim D trình bày:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 là người môi giới bất động sản. Ngày 15/5/2017, bà Hồ Khánh Mai T có đồng ý bán căn nhà D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hoàng Vĩnh A và thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Vĩnh A. Bà N1 có ký trên hợp đồng đặt cọc này với tư cách người làm chứng và cũng có mặt trong những lần giao tiền của ông A với bà T (Chỉ có lần cuối cùng là không có mặt bà N1). Bà T đã trả đủ tiền hoa hồng cho bà T3 vào ngày 23/5/2017 tại phòng công chứng.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2214/2022/DS-ST ngày 27/12/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia thừa kế căn nhà D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với các yêu cầu :

2.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 25402, quyền số 5, ngày 12 tháng 4 năm 1999 lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N và bên thụ ủy là bà Huỳnh Ngọc S;

2.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 6136 ngày 30 tháng 01 năm 2001 lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc S (Hành động nhân danh cá nhân và các đồng sở hữu gồm bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Thị Ngọc C1, bà Huỳnh Thị T1, ông Huỳnh Kim M) với bà Hồ Khánh Mai T;

2.3. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09 tháng 10 năm 2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hồ Khánh Mai T, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B;

2.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số 9334, quyền số 5, do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 23/5/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Khánh Mai T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2;

2.5. Hủy phân cấp nhật đăng ký sang tên chủ sở hữu là ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ thực hiện ngày 30 tháng 5 năm 2017, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Buộc bà S, bà T và những người sống trong nhà phải dọn đi giao lại nhà cho nguyên đơn.

2.7. Công nhận bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/12/2022, ông Huỳnh Kim D – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông Huỳnh Kim D trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến nhà đất tại D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư Nguyễn Thị Mỹ H, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/1994 chỉ ủy quyền bán căn nhà, không ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà S căn cứ vào hợp đồng này chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho con gái bà S là chị T là vượt quá phạm vi ủy quyền. Quyền sử dụng đất tại D N là di sản thừa kế chưa được giải quyết phân chia nên việc bà S nhân danh ủy quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là không có căn cứ, không đúng pháp luật, trên cơ sở đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T là trái pháp luật. Ngay sau khi ông D nộp đơn khởi kiện bà S tại Tòa án thì chị T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà 42 N là có dấu hiệu tẩu tán tài sản nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, đã xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ có liên quan đến vụ án. Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Kim D, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Hồ Thị Thanh T2; Bà Huỳnh Thị Ngọc C1; Ông Nguyễn Thành P1; Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12 có ông Nguyễn Thành P1 là người đại diện theo pháp luật; Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T3, bà Nguyễn Thị H3 có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự trên.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu chia thừa kế căn nhà D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia thừa kế căn nhà D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

* Đối với các yêu cầu của nguyên đơn:

+ Yêu cầu Tuyên vô hiệu *hợp đồng ủy quyền số 25402, quyển số 5, ngày 12/4/1999* lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N và bên được ủy quyền là bà Huỳnh Ngọc S.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/1999 lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N và bên được ủy quyền là bà Huỳnh Ngọc S có nội dung như sau “Bên B (Bà Huỳnh Ngọc S) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (Ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N) quản lý, sử dụng, sửa chữa, cho thuê hoặc bán một phần thuộc sở hữu của bên A trong căn nhà số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Trong phạm vi ủy quyền bà S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về hành vi đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền. Tại trang 2 của Hợp đồng ủy quyền ông D, bà N, ông P đã ghi “Chúng tôi đã đọc và đồng ý, cùng ký tên và lấn tay”. Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/1999 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng ủy quyền số 25402 ngày 12/4/1999 được thực hiện đúng quy định Điều 585, Điều 586 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại cấp sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng không đọc nội dung ủy quyền và bị bà S lừa nhưng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N về hủy tuyên Hợp đồng ủy quyền số 25402, quyển số 5 ngày 12/4/1999 tại Phòng công chứng nhà nước Thành phố C5 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho

nguyên đơn cho rằng nội dung ủy quyền chỉ giới hạn ủy quyền bán căn nhà, không ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà T đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất gắn liền với ngôi nhà. Các đương sự đều thừa nhận ngôi nhà cũ của cha mẹ đã bị ông D phá dỡ và xây lại ngôi nhà mới từ năm 1997-1998. Ông D cũng xác nhận được bà S trả cho 35 lượng vàng là giá trị xây dựng ngôi nhà. Các đương sự không tranh chấp về giá trị xây dựng ngôi nhà mà xác định quyền sử dụng đất mới là di sản thừa kế. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc ủy quyền của các đương sự vào năm 1999 là ủy quyền bán căn nhà gồm cả phần xây dựng và quyền sử dụng đất là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của phía nguyên đơn về nội dung này.

+ Yêu cầu Tuyên vô hiệu *Hợp đồng chuyển nhượng số 6136 ngày 30/01/2001* lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc S với bà Hồ Khánh Mai T;

Hợp đồng mua bán nhà ở số 6136 tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là bà Huỳnh Ngọc S, bên mua là bà Hồ Khánh Mai T:

- Ngày 20/11/1988, ông Huỳnh Di C2 chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế của ông Huỳnh Di C2 gồm: Ông Huỳnh Cóc C4 (Cha ruột ông C2 mất năm 1958), bà Bùi Thị T10 (Mẹ ruột ông C2 mất năm 1972), bà Nguyễn Thị N (Vợ ông C2), các con của ông C2 gồm: Bà Huỳnh Ngọc S, ông Huỳnh Kim D, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Kim M, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Thị Ngọc C1.

- Ngày 24/9/1990, bà Nguyễn Thị N đã có tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ có xác nhận của cơ quan thuế ngày 13/6/1991 (Hợp thức hóa và thừa kế di sản của ông C2).

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Kim D xác nhận ông nhận 35 lượng vàng SJC từ bà Huỳnh Ngọc S làm nhiều lần và ngày 14/9/1998 ông D bàn giao căn nhà cho bà S, cam kết không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với giấy cam kết và biên nhận ngày 16/9/1998.

Ông Huỳnh Phước P xác nhận đã nhận của bà S 10 hoặc 12 lượng vàng SJC (Vì thời gian lâu quá ông P không nhớ chính xác). Bị đơn xác nhận ông P nhận 12 lượng vàng còn phía ông D ngoài 35 lượng vàng SJC, ông D xác nhận ông D nhận thêm 35 cây vàng SJC, tổng công là 70 cây vàng nhưng không đưa ra được chứng cứ thể hiện việc giao số vàng và tại phiên tòa bị đơn không có ý kiến, nếu có yêu cầu sẽ kiện bằng một án khác.

Theo quy định tại Điều 445 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “Việc mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của nhiều người phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu”. Ngày 12/4/1999, bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P lập Hợp đồng ủy quyền số 25402 tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Ngọc S được quyền

bán phần thuộc sở hữu của các ông bà và được tự quyết định mọi vấn đề ủy quyền. Ngày 14/4/1999, bà Huỳnh Thị Ngọc C1 lập Hợp đồng ủy quyền số 2745, quyển số 1 tại Phòng C5 cho bà Huỳnh Ngọc S được quyền bán phần thuộc sở hữu của các ông bà và được tự quyết định mọi vấn đề ủy quyền.

Tại cấp sơ thẩm, ông D yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà C1 trên hợp đồng ủy quyền này. Theo kết quả giám định đã được Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định và có kết luận: Chữ ký đứng tên Huỳnh Thị Ngọc C1 trên Hợp đồng ủy quyền số 2745, quyển số 1, đề ngày 14 tháng 4 năm 1999 (Bản lưu tại hợp đồng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Huỳnh Ngọc C1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4; Chữ ký, chữ viết đứng tên Huỳnh Ngọc C1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M5, M6 là do cùng một người ký và viết ra.

Bà Huỳnh Kim M, bà Nguyễn Thị N và bà Huỳnh Thị T1 hiện đang định cư tại nước ngoài nên bà Huỳnh Ngọc S làm đơn xin xác nhận và được Công an P3, quận B xác nhận ngày 23/11/2000. Ngày 08/12/2000, bà Huỳnh Ngọc S có đơn gửi Phòng quản lý đô thị quận B và được Ủy ban nhân dân quận B xác nhận: Hiện nay quận B chưa kiểm kê quản lý phần tài sản vắng mặt của 4 đồng thừa kế là bà N, bà C1, bà T1, bà M. Theo khoản 2 Điều 28 Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị; Thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh quy định: “Nếu phần vắng đồng sở hữu không thuộc tài sản do Nhà nước quản lý, cơ quan công chứng hướng dẫn người có yêu cầu chuyển dịch quyền sở hữu nộp giá trị phần vắng đồng sở hữu chủ vào tài khoản vắng cộng đồng sở hữu tại Ngân hàng S2. Biên lai nộp tiền được giữ tại cơ quan công chứng khi chứng nhận hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu. Khi đồng sở hữu trước đây xuất cảnh hợp pháp nay trở về định cư tại Việt Nam hoặc có xác nhận của địa phương nơi cư trú trên lãnh thổ Việt Nam (Trong trường hợp đương sự không xuất cảnh) thì liên hệ phòng C5 (Nơi giữ biên lai khi chứng nhận hợp đồng chuyển dịch sở hữu) để nhận lại biên lai nộp tiền và thực hiện thủ tục nhận lại phần tiền được hưởng.”

Ngày 30/01/2001, bà Huỳnh Ngọc S đại diện cho các đồng sở hữu gồm bà N, ông D, ông P (Đính kèm biên lai nộp tiền phần vắng đồng sở hữu của bà T1, bà M, bà C1 ngày 19/01/2001 tại Ngân hàng TMCP S2) để lập Hợp đồng mua bán nhà ở số 6136 tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hồ Khánh Mai T. Ngày 04/02/2007, Ủy ban nhân dân Phường A2 xác nhận tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 24/01/2007 với nội dung: Nhà đất hiện không tranh chấp. Ngày 09/10/2008, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho bà Hồ Khánh Mai T.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở số 6136 tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc S và bà Hồ Khánh Mai T đã được thực hiện

theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, giao dịch đã hoàn thành nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 6136 ngày 30/01/2001 là phù hợp.

Đại diện của bà S xác nhận khi bà S bán nhà bà S chưa giao lại tiền cho các thừa kế. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút yêu cầu chia thừa kế nên tòa án đình chỉ việc chia thừa kế theo quy định. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét việc thanh toán tiền cho các thừa kế trong vụ án này, các đương sự nếu có yêu cầu có thể khởi kiện trong vụ án khác.

+ Về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hồ Khánh Mai T, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B;

Năm 2007, bà T nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Ngày 04/02/2007, Ủy ban nhân dân Phường A2 xác nhận tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 24/01/2007, nội dung: Nhà đất hiện không có tranh chấp và theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 6136 tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc S và bà Hồ Khánh Mai T. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09/10/2008 cho bà Hồ Khánh Mai T, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B là đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

+ Về yêu cầu T11 vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9334, quyển số 5, do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 23/5/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Khánh Mai T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2017 giữa ông A, bà T có hành vi gian dối nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho vấn đề này. Trong khi đó, tại sao kê tài khoản của ông Hoàng Vĩnh A tại Ngân hàng P4 thể hiện ngày 16/5/2017 ông A đã chuyển tiền cọc nhà D N, Phường A, quận B với số tiền 600.000.000 đồng để bà T lấy sổ trong ngân hàng ra để hai bên ký hợp đồng mua bán. Ngày 23/5/2017 ông Hoàng Vĩnh A chuyển số tiền 4.050.000.000 đồng, phù hợp với số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc. Do đó việc chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9334, quyển số 5, do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 23/5/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Khánh Mai T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2 đúng theo quy định pháp luật, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

+ Về yêu cầu Hủy phân cấp nhật đăng ký sang tên chủ sở hữu là ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ thực hiện ngày 30/5/2017, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ở giữa bà Hồ Khánh Mai T và ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2 tại Văn phòng C6, số công chứng 009334 ngày 23/5/2017 được thực hiện đúng quy định và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ thực hiện ngày 30/5/2017, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 theo đúng quy định nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy thông tin cập nhật đăng ký quyền sở hữu nhà đất số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2 ngày 30/5/2017 là không có căn cứ chấp nhận.

+ Buộc bà S, bà T và những người sống trong nhà phải dọn đi giao lại nhà cho nguyên đơn và Công nhận bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ D N, quận B.

Hiện tại căn nhà D N, quận B ông A và bà T2 là chủ sở hữu hợp pháp. Phía ông A trình bày: Bà S và bà T không còn ở trong căn nhà D N, quận B này từ năm 2017. Sau khi ông A mua căn nhà này ông A cho ông P1 thuê từ năm 2017 để làm công ty Công ty Trách nhiệm hữu hạn T12.

Do đó nguyên đơn yêu cầu những người sống trong nhà phải dọn đi giao lại nhà cho nguyên đơn và Công nhận bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ D N, quận B không có căn cứ chấp nhận.

Trên cơ sở đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Ngọc S – đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Đồng thời bà N có đơn xin miễn án phí. Do đó bà N được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Ngọc S – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 2214/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia thừa kế căn nhà D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với các yêu cầu:

2.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 25402, quyền số 5, ngày 12 tháng 4 năm 1999 lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Nguyễn Thị N và bên thụ ủy là bà Huỳnh Ngọc S;

2.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 6136 ngày 30 tháng 01 năm 2001 lập tại Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc S (Hành động nhân danh cá nhân và các đồng sở hữu gồm bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Kim D, ông Huỳnh Phước P, bà Huỳnh Thị Ngọc C1, bà Huỳnh Thị T1, ông Huỳnh Kim M) với bà Hồ Khánh Mai T;

2.3. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6609/2008/GCN ngày 09 tháng 10 năm 2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Hồ Khánh Mai T, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B;

2.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số 9334, quyền số 5, do Văn phòng C6 chứng nhận ngày 23/5/2017, giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Khánh Mai T và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Vĩnh A, bà Hồ Thị Thanh T2;

2.5. Hủy phân cấp nhật đăng ký sang tên chủ sở hữu là ông Hoàng Vĩnh A và bà Hồ Thị Thanh T2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ thực hiện ngày 30 tháng 5 năm 2017, đối với nhà đất tại D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Buộc bà S, bà T và những người sống trong nhà phải dọn đi giao lại nhà cho nguyên đơn.

2.7. Công nhận bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ D N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự

