

Bản án số: 312/2024/DS-PT
Ngày 17 – 5 – 2024
V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 851/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1497/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 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 1361/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm: 1954; Địa chỉ: B đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1991; Địa chỉ: C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn:

1. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S (chết ngày 22 tháng 8 năm 2006):

1.1 Bà: Lê Thị N1 (chết năm 2017);

1.2 Bà: Lê Thị Thanh T1, sinh năm: 1960;

Cùng địa chỉ: A khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Bà: Lê Thị E, sinh năm 1939; Địa chỉ: (A) 33, đường B, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Bà: Lê Thị M, sinh năm 1945; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5 Ông: Lê Văn T2, sinh năm 1948; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6 Bà: Lê Thị K, sinh năm 1953; Địa chỉ thường trú: 89, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 214 lô A, chung cư D Hồ V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Ông: Lê Công B, sinh năm 1956; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8 Ông: Lê Văn M1, sinh năm 1962; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.9 Bà: Lê Thị C, sinh năm: 1958; Quốc tịch: Hoa Kỳ; Địa chỉ: A Clevera W, H, T, USA.

1.10 Bà: Lê Thị Ngọc H1, sinh năm: 1967; Quốc tịch: Úc; Địa chỉ: C Princeton Drive K VIC, Australia.

2. Bà: Lê Thị E, sinh năm: 1939; Địa chỉ: C đường B, tổ A, KP4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà M, ông T2, ông B, ông M1, bà C, bà H1, bà E, bà K: Ông Chu Văn H2; địa chỉ: 2 V, phường D, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 004020 quyền số 05/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2024); Địa chỉ: 1, khu phố D, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông: Lê Văn C1, sinh năm: 1932; Địa chỉ: C Lantern Way S, CA 95111 USA.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn C1: Ông Lê Quang T, sinh năm: 1954. (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2007 được Tổng lãnh sự quán C3 chứng nhận số 3334/LS ngày 15/8/2007) (có mặt).

2. Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị H3, sinh năm: 1933; (chết 18/10/2010):

2.1 Ông: Lê Văn C1, sinh năm: 1932; Địa chỉ: C Lantern Way S, CA 95111 USA.

Đại diện theo ủy quyền của ông C1: Ông Lê Quang T, sinh năm: 1954. (có mặt).

2.2 Ông: Lê Quang T, sinh năm: 1954; Địa chỉ: B L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.3 Bà: Lê Thị M2, sinh năm 1950; Địa chỉ: C Emanuel C. San Jose, CA 95121, USA.

2.4 Bà: Lê Thị T3, sinh năm 1953; Địa chỉ: B Q. San Jose, CA 95121, USA.

2.5 Ông: Lê Kim T4 (Le T5), sinh năm 1956; Địa chỉ: A Miguel A, CA 90703, USA.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Kim T4 (L): Ông Lê Quang T, sinh năm: 1954. (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020) (có mặt).

2.6 Bà : Lê Thị D, sinh năm 1957; Địa chỉ: D Taylor Dr. M, CA 95035, USA.

2.7 Bà: Lê Thị Kim L, sinh năm 1959; Địa chỉ: B Creek Point Dr. S, CA 95133, USA.

2.8 Bà: Lê Thị Kim O, sinh năm 1961; Địa chỉ: A Edith Ave D L, CA 94022, USA.

2.9 Bà: Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1962; Địa chỉ: A Portola Ave L, CA 94022, USA.

2.10 Ông: Lê Tiến D1 (D2), sinh năm 1967; Địa chỉ: H Promenade C. San Jose, CA 95138, USA.

2.11 Ông: Lê Tiến Đ (D3), sinh năm 1969; Địa chỉ: A Hurlingham Way S, CA 95127, USA.

2.12 Ông: Lê Đức V (V3), sinh năm 1971; Địa chỉ: B SE Spruce S, OR I, USA.

3. Ông: Nguyễn Lê Đình N2, sinh năm 1970;

4. Bà: Võ Thị Thúy L1, sinh năm 1978;

5. Ông: Nguyễn Lê Đình H4, sinh năm 1976;

6. Bà: Lê Thị T6, sinh năm 1987;

7. Trẻ: Nguyễn Đình K1, sinh năm 2004;

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Đình K1: Ông Lê Đình N2 và bà Võ Thị Thúy L1.

8. Trẻ: Nguyễn Lê Hồng H5, sinh năm 2007;

9. Trẻ: Nguyễn Lê Hồng P, sinh năm 2015;

Đại diện theo pháp luật của trẻ H5 và P: ông Nguyễn Lê Đình H4 và bà Lê Thị T6.

Cùng địa chỉ: C đường B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông: Nguyễn Văn B1, sinh năm 1937; Địa chỉ: A T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà: Lê Thị Thanh T1, sinh năm: 1960; Địa chỉ: A khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà: Lê Thị E, sinh năm 1939; Địa chỉ: (A) 33, đường B, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà: Lê Thị M, sinh năm 1945; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông: Lê Văn T2, sinh năm 1948; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà: Lê Thị K, sinh năm 1953; Địa chỉ thường trú: 89, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 214 lô A, chung cư D Hồ V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông: Lê Công B, sinh năm 1956; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Ông: Lê Văn M1, sinh năm 1962; Địa chỉ: 5 khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà: Lê Thị C, sinh năm: 1958; Quốc tịch: Hoa Kỳ; Địa chỉ: A Clevera W, H, T, USA.

19. Bà: Lê Thị Ngọc H1, sinh năm: 1967; Quốc tịch: Úc; Địa chỉ: C Princeton Drive K VIC, Australia.

20. Bà: Lê Thị E, sinh năm: 1939; Địa chỉ: C đường B, tổ A, KP4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà M, ông T2, ông B, ông M1, bà C, bà H1, bà E, bà K: Ông Chu Văn H2; địa chỉ: 2 V, phường D, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 004020 quyền số 05/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2024).

- Người kháng cáo:

1. Bà Lê Thị E (bị đơn);

2. Ông Trịnh Ngọc Hoàn V1 (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị E và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Dương Thị S gồm: bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị M, ông Lê Văn T2, ông Lê Công B, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Ngọc H1, bà Lê Thị E, bà Lê Thị K, theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2002 và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là số 113 khu A ấp C, xã T, T, đổi số là A585, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà Dương Thị S. Ngày 26/8/1971, bà S bán lại căn nhà cho cha mẹ ông T là ông Lê Văn C1 và bà Nguyễn Thị H6 với giá 1.000.000 (một triệu) đồng. Thủ tục mua bán bằng giấy viết tay. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, ông C1 bà H6 đồng ý cho bà S tiếp tục lưu cư tại căn nhà này với thời hạn một năm, theo cam kết của bà S. Nhưng sau một năm sử dụng, bà S không những không giao trả nhà cho cha mẹ ông mà còn cho con gái của bà là Lê Thị E vào ở, sử dụng cho đến nay.

Vào tháng 7/1983, ông Lê Văn C1 và bà Nguyễn Thị H6 đã khởi kiện tại TAND huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu bà S trả lại nhà. Tòa án hòa giải động viên hai bên thương lượng nhưng xét thấy quá thiệt thòi nên cha mẹ ông không đồng ý. Ngày 06/10/1983, cha mẹ ông rút đơn kiện để hai bên tự thương lượng nhưng bà S không có thiện chí nên việc thương lượng không thành, gia đình bà S và bà Lê Thị E vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà đã bán cho cha mẹ ông.

Năm 1989, ông Lê Văn C1 và bà Hoàng Thị H3 xuất cảnh định cư ở nước ngoài và ủy quyền sở hữu căn nhà cho ông Lê Quang T. Ngày 29/7/2002, bà H3 và ông C1 đã tặng nhà đất này cho ông T theo Giấy nhượng quyền sở hữu nhà do C3 chứng nhận số 262/02/LS cùng ngày 29/7/2002.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I là của ông Lê Văn C1 và bà Hoàng Thị H3 đã mua của bà Dương Thị S, ông C1 và H3 đã nhượng lại cho ông Lê Quang T, buộc bị đơn giao trả nhà cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng thời là người đại diện cho ông Lê Văn C1 trình bày bổ sung: Trường hợp được chấp nhận yêu cầu khởi kiện sẽ đồng ý giao cho vợ chồng bà Lê Thị E số tiền giá trị xây dựng căn nhà còn lại theo định giá là 315.525.800 đồng, xác định đây là tiền công sức tu bổ và khoản hỗ trợ của nguyên đơn.

Bị đơn Lê Thị E, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trịnh Ngọc Hoàn VI trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không thừa nhận việc mua bán căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà S và bà H3. Thực tế vào năm 1971, bà S mượn bà H3 02 lần tổng cộng 1.000.000 đồng (tiền chế độ cũ) và thế chấp căn nhà nói trên. Do đó, bị đơn không đồng ý giao nhà, chỉ đồng ý trả 1.000.000 đồng đã mượn. Căn cứ tình hình thực tế, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền bà Dương Thị S vay bà Hoàng Thị H3 bằng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C1, bà Hoàng Thị H3, những người kế thừa tố tụng của H3 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh về nguồn gốc là của bà Dương Thị S. Ngày 26/8/1971 bà S đã bán đứt cho vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Hoàng Thị H3 có giấy tờ mua bán và cam kết cho bà S lưu cư một năm, đến hạn bà S không giao trả nhà mà còn cho con gái Lê Thị E tiếp tục sử dụng. Năm 1983, ông C1 và H3 khởi kiện tại Tòa Á yêu cầu bà S trả nhà, sau đó rút đơn về để tự thương lượng nhưng không thành.

Do đã định cư ở nước ngoài nên vào năm 2002 vợ chồng ông C1, bà H3 đã làm giấy tờ nhượng lại quyền sở hữu căn nhà trên cho con là Lê Quang T có toàn quyền thực hiện các thủ tục để buộc bà S, bà E phải trả lại tài sản.

Nay có ý kiến yêu cầu trong vụ án này như sau:

Buộc bà Lê Thị E và thừa kế của bà Dương Thị S trả lại căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I (nay là thành phố T). Ông Lê Quang T được quyền liên hệ với cơ quan thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền đối với căn nhà nêu trên. Tự nguyện hỗ trợ các khoản cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng ngay khi bị đơn giao trả nhà cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1, bà Lê Thị E trình bày:

Ông và bà Lê Thị E là vợ chồng. Năm 1970 cha mẹ vợ là Lê Văn P1 và Dương Thị S mua căn nhà này cho vợ chồng ông ở và vợ chồng ông đã trả lại số tiền 1.000.000 đồng cho cha mẹ vợ, việc cho nhà cũng như trả tiền không làm giấy tờ. Đầu năm 1970 ông sửa nhà lợp ngói, xây tường hết khoảng 375.000 đồng, lần sau (không ghi thời gian) xây lại nhà như hiện trạng. Ông Nguyễn Văn B1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt. Bà Lê Thị E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là người cư trú tại nhà có tranh chấp): Không có ý kiến trình bày, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1497/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 147, 228, 273, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

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

Tuyên xử:

1. Công nhận căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo “Bản vẽ sơ đồ nhà đất” do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 kiểm tra nội nghiệp số 5977/CN.VPĐKĐDQ9 ngày 26/5/2017) thuộc quyền sở hữu của ông Lê Quang T.

2. Buộc bà Lê Thị E và những người cư trú tại nhà gồm: Nguyễn Lê Đình N2, Võ Thị Thúy L1 (ông N2 bà L1 đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Đình K1), Nguyễn Lê Đình H4, Lê Thị T6 (ông H4 bà T6 đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Lê Hồng H5 và Nguyễn Lê Hồng P), và những người đang cư trú tại nhà ở thời điểm thi hành án - nếu có, phải giao nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Quang T.

3. Ông Lê Quang T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Lê Thị E số tiền là 315.525.800 (Ba trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi tương

ứng với số tiền và thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Ông Lê Quang T có quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14/9/2022, bị đơn Lê Thị E làm đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/9/2022, ông Trịnh Ngọc Hoàn V1 (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị E và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Dương Thị S gồm: bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị M, ông Lê Văn T2, ông Lê Công B, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Ngọc H1, bà Lê Thị E và bà Lê Thị K theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2018) làm đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nêu quan điểm:*

1.1 Về tố tụng: Nguyên đơn không có quyền khởi kiện:

- Đơn khởi kiện của ông Lê Quang T đề ngày 02/6/2002 được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số: 1144/2002/DSST ngày 28/06/2002.

Trong đơn khởi kiện, ông T trình bày: “Nguồn gốc căn nhà 113 khu A ấp C, xã T, T (nay mang số 4585 tổ A, khu phố D, phường H, quận I) là thuộc sở hữu của bà Dương Thị S. Đến ngày 26/8/1971, bà S bán nhà này cho má tôi – Hoàng Thị H3 (hiện cư trú tại C - Hoa Kỳ) với giá 1.000.000 đồng Việt Nam, tương đương 80 lượng vàng 24K (có giấy tay)...

Hiện má tôi (Hoàng Thị H3) đang định cư ở Hoa Kỳ (ngày 26/01/2000) má tôi đã đến C3 ở S nhượng quyền sở hữu căn nhà này cho tôi.

Vậy bằng đơn này tôi kính xin được Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh xác định căn nhà 113 khu A ấp C, xã T, T (nay mang số 4585 tổ A, khu phố D, phường H, quận I) là thuộc sở hữu của tôi (Lê Quang T)”.

Ngoài giấy nhượng quyền sở hữu ngày 26/01/2000, ông Lê Quang T còn nộp cho Tòa án giấy nhượng quyền sở hữu nhà giữa ông Lê Văn C1 và bà Hoàng Thị H3 cho ông Lê Quang T ngày 29/7/2002, được Tổng lãnh sự quán chứng nhận chữ ký cùng ngày (bl:33).

Xét thấy cả 02 giấy nhượng quyền sở hữu nhà nêu trên đều trái pháp luật bởi các lý do sau đây:

Thứ nhất: Năm 1983, ông C1 và bà H3 khởi kiện tranh chấp căn nhà nêu trên nhưng đã rút đơn và Tòa án ra quyết định tạm xếp vụ kiện; từ đó đến nay, ông C1 và

bà H3 chưa bao giờ quản lý, sử dụng và chưa được cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà và đất nêu trên do đó ông C1 và bà H3 không có quyền định đoạt nhượng quyền lại cho con là ông Lê Quang T.

Thứ hai: Cả hai giấy chuyển nhượng của bà H3, ông C1 năm 2000 và năm 2002 cho ông T được C3 tại S - Hoa Kỳ xác nhận chữ ký đều trái pháp luật.

-Bộ luật Dân sự năm 1995, tại Điều 443 quy định:

“Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

Tại Điều 444 quy định:

“Các bên phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu”.

Theo quy định này thì giấy chuyển nhượng không được lập thành hợp đồng, không được công chứng, chứng thực, ông T chưa được trước bạ sang tên cấp giấy chứng nhận và trên thực tế chưa bao giờ quản lý, sử dụng căn nhà và đất đang tranh chấp.

-Hai giấy chuyển nhượng của nguyên đơn đều được chứng thực chữ ký của C3 tại S - Hoa Kỳ.

Tuy nhiên, Lãnh sự quán chỉ chứng thực chữ ký mà không chứng thực nội dung.

Mặt khác:

Điều 24 Pháp lệnh về Lãnh sự quy định như sau: (thời điểm pháp lệnh còn hiệu lực):

“Lãnh sự có quyền thực hiện các hành vi công chứng sau đây:

1- Chứng thực các hợp đồng, trừ hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu bất động sản ở nước tiếp nhận, giữa công dân Việt Nam với người nước ngoài, nếu hợp đồng đó được thực hiện ở Việt Nam hoặc giữa công dân Việt Nam với nhau”;

Điều 25 Nghị định 75/2000/NĐ-CP năm 2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực như sau:

“Thẩm quyền công chứng của Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài

1 Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài có thẩm quyền công chứng các việc quy định tại Điều 21 của Nghị định này và các việc khác theo quy định của Pháp lệnh Lãnh sự, trừ việc giao kết hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, thế chấp bất động sản tại Việt Nam”.

Như vậy, Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài không có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản.

Từ những quy định của pháp luật nêu trên thì nhà và đất 113 khu A ấp C, xã T, T (nay là số C đường B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T chưa có giấy tờ

hợp pháp, ông C1 và bà H3 chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận, việc chuyển nhượng từ ông C1 và bà H3 cho ông T là không hợp pháp, tài sản chưa thuộc về ông T nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1 không bị xâm phạm do đó ông C1 không có quyền khởi kiện.

1.2 Về tư cách tố tụng của ông Lê Văn C1 và bà Hoàng Thị H3.

Ngày 08/8/2007, ông C1 và bà H3 khởi kiện buộc bị đơn trả lại nhà (117).

Ngày 07/5/2008, ông C1 có đơn xin tham gia vụ kiện với tư cách là nguyên đơn (bl:106).

Ngày 30/12/2021, ông C1 có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (bl:270) nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn giao trả nhà.

Ngày 30/12/2021, ông C1 có đơn khiếu nại (b1: 347) thể hiện “toà không nhất quán trong việc xác định tư cách nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà và làm sai lệch bản chất vụ việc”. Tuy nhiên không thấy cơ quan nào trả lời.

Trong hồ sơ vụ án không thấy thụ lý đơn khởi kiện của ông C1 bà H3 (bản án sơ thẩm cũng nhận định không nộp tạm ứng án phí).

Tuy nhiên, cùng với nộp đơn khởi kiện, ông C1 và bà H3 nộp cho Toà án giấy uỷ quyền (b1: 28) được Tổng lãnh sự quán xác nhận. Giấy uỷ quyền thể hiện ông C1, bà H3 là nguyên đơn uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng.

Như vậy, đơn khởi kiện của ông C1 và bà H3 không được thụ lý thì giấy uỷ quyền cho ông T cũng không có giá trị (trong hồ sơ không còn giấy uỷ quyền nào khác).

Trong vụ án này, Toà sơ thẩm xác định ông T là nguyên đơn, ông C1 và bà H3 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan và ông Trung đại d theo uỷ quyền cho ông C1 và bà H3 nhưng không có uỷ quyền.

Ông C1 khiếu nại về tư cách tố tụng của ông, như vậy quyền và nghĩa vụ của ông C1 đối lập với ông T nhưng ông T lại là người đại diện uỷ quyền cho ông C1.

1.3 Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết luận giám định số: 3121/C54B ngày 15/9/2011 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử là không khách quan, không chính xác, vi phạm pháp luật.

-Vì kết luận giám định đã sử dụng tài liệu mẫu so sánh là bản sao y mà không phải là bản gốc (tại văn bản số 2309/TATP-TDS ngày 23/8/2011 gửi Cục hồ sơ C53B Bộ C4 đề nghị mượn giấy tờ bản chính có vân tay của bà Dương Thị S”.

Tại Kết luận giám định số: 3121/C54B ngày 15/9/2011 thể hiện: “01 chỉ bản căn cước dân sự số: 1931310, họ tên: Dương Thị S, sn: 1923, nơi sanh: Linh Xuân T7, G, cấp ngày 25/9/1969 tại T (sao y bản chính số 287/C53B Bộ C4 tại Thành Hồ Chí Minh ngày 29/8/2011).

-Quyết định trưng cầu giám định của Toà án cấp sơ thẩm và kết luận giám định có số thụ lý, ngày tháng năm, quan hệ tranh chấp là của vụ án khác.

Cụ thể:

-Tại Quyết định trưng cầu giám định số 2330/QĐ-TA ngày 30/9/2011 (bl: 188-189) và kết luận giám định số 3121/C54B ngày 15/9/2011 đều thể hiện số thụ lý vụ án là số: 07/DS-ST ngày 07/01/2002 và quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp tài sản”.

Trong khi đó số thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn (Lê Quang T) là số: 1144/DSST ngày 28/6/2002 và quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

-Quyết định trưng cầu giám định số 2330/QĐ-TA của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành ngày 30/9/2011, trong khi đó Kết luận giám định số 3121/C54B lại ban hành vào ngày 15/9/2011. Như vậy, kết luận giám định có trước khi quyết định trưng cầu giám định 15 ngày.

Ngày 01/6/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 1283 gửi Phân Viện khoa học Hình sự - Bộ C4 yêu cầu giám định, ngày 20/6/2011, Phân Viện KHHS tại T đã có công văn 78/C54B gửi Tòa án TP. gửi Công văn đúng tên cơ quan giám định và hoàn lại toàn bộ tài liệu cho Tòa án.

Đến ngày 30/9/2011, TA có quyết định số 2330/QĐ-TA gửi cơ quan giám định nhưng ngày 15/9/2011 đã có kết luận giám định, như vậy tại thời điểm giám định không có văn bản yêu cầu và cũng không có mẫu vật để giám định.

2. Về nội dung:

2.1 Có sự mâu thuẫn trong lời trình bày của nguyên đơn về giá trị mua căn nhà:

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày cha mẹ ông mua căn nhà với giá 1.000.000 đồng (tương đương 80 lượng vàng 24K), nhưng tại đơn khởi kiện ngày 08/8/2007 được Tổng lãnh sự quán chứng thực chữ ký ngày 15/8/2007 (chứng thực chữ ký sau 07 ngày), ông C1, bà H3 trình bày “ngày 26/8/1971, bà S bán lại căn nhà này cho vợ chồng tôi với giá 80 lượng vàng 24 K”.

Trong tờ cam kết không thể hiện giao dịch là vàng hoặc tương đương 80 lượng vàng. Tờ cam kết có ghi 1.000.000 đồng nhưng không nói rõ đã trả hay chưa, trả tiền hay quy ra vàng hay chuyển từ tiền vay sang trả nhà, không có chứng cứ chứng minh số tiền vay chuyển sang trả tiền mua nhà như nguyên đơn trình bày.

Lời trình bày của nguyên đơn, ông C1 và bà H3 không thống nhất, không có chứng cứ chứng minh bà H3 đã trả tiền hay chuyển từ tiền vay sang trả tiền mua nhà.

2.2 Căn cứ vào giấy viết tay của bà H3 ngày 25/3/1971, biên bản hoà giải ngày 10/8/1983 tại Tòa án huyện T thì bà Dương Thị S có vay của bà Hoàng Thị H3 1.000.000 đồng.

2.3 Bà S không biết chữ, tờ cam kết không ghi có đọc cho bà S nghe hay không, bà K trình bày tại thời điểm ngày 26/8/1971 còn đi học. Bà K không thừa nhận chữ viết và chữ ký của mình, bà cho rằng chính bà viết tờ cam kết nhưng không phải tờ mà nguyên đơn dùng để khởi kiện .

2.4 Tại thời điểm ký tờ cam kết (nếu có), bà S có chồng là ông Lê Văn P1 (sinh 1919, mất 2011), căn nhà là tài sản chung của vợ chồng nhưng trong tờ cam kết không thể hiện ý chí của ông P1.

Từ việc nguyên đơn không có quyền khởi kiện, những vi phạm về tố tụng, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về việc đã giao tiền và nhận nhà, bị đơn cho rằng tờ cam kết là giả mạo, giữa bà S và bà H3 chỉ có quan hệ vay mượn.

Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ngày 14/9/2022 của bà Lê Thị E và những người kế thừa tố tụng của bà S, chấp nhận kháng cáo bổ sung, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 1479/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết vụ án.

**Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:*

1. Về tố tụng

- Tòa án xác định ông Lê Quang T là nguyên đơn trong vụ án, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 68 BLTTDS 2015 BLTTDS 2015.

Theo Giấy tờ mua bán nhà ngày 26/8/1971 giữa bà Dương Thị S với bà Hoàng Thị H3 (mẹ ruột của nguyên đơn ông Lê Quang T) thể hiện: bà H3 đã mua đứt căn nhà số A khu phố A ấp C, xã T, T (nay là số C (4585) Đường B phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà S.

Năm 1989, bà H3 cùng chồng là ông Lê Văn C1 xuất cảnh định cư sang nước ngoài và đã nhượng quyền sở hữu căn nhà trên cho ông T (có xác nhận của C3 tại S). Từ thời điểm đó đến nay, cha mẹ ông T đều xác nhận việc tặng cho ông T căn nhà và ông T được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt nhà đất trên.

Tuy nhiên, do bà S, bà E (sau này là các đồng thừa kế của bà S) không chịu trả lại nhà cho ông T, quyền sở hữu tài sản của ông T bị xâm phạm nên ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án xác nhận căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông T và buộc bà S, bà E phải trả lại nhà. Đối chiếu với quy định tại Điều 19, Điều 31 Pháp lệnh thủ tục giải quyết vụ án dân sự năm 1990, Khoản 2 Điều 68 BLTTDS 2015 quy định về “Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm”. Theo đó, việc Tòa án xác định ông Lê Quang T là nguyên đơn trong vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

Trên thực tế, ông T là người có đơn khởi kiện ngày 02/6/2002, đã đóng tiền tạm ứng án phí, được Tòa án thụ lý vụ án và đã tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn xuyên suốt từ năm 2002 đến nay.

Năm 2007, cha mẹ ông T tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập về việc buộc bà S, bà E phải trả lại nhà để giao cho ông T và ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng. Sau đó, do yêu cầu khởi kiện của ông T và cha mẹ ông T là tương tự nhau, nên ông T – với tư cách là đại diện ủy quyền của ông C1, bà H3 đã rút đơn yêu cầu độc lập (thời điểm rút đơn bà H3 vẫn còn sống). Như vậy, việc Tòa án xác định ông T là nguyên đơn trong vụ án là phù hợp quy định pháp luật và diễn tiến hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T là nguyên đơn, tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật và thực tế khách quan, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các đương sự.

- Liên quan đến vụ việc này, năm 1983 bà Hoàng Thị H3 có khởi kiện đối với

bà Dương Thị S để đòi lại căn nhà, nhưng đã rút đơn để hai bên tự thỏa thuận với nhau. Sau đó, không giải quyết được và ông C1, bà H3 ký xác nhận nhượng quyền tài sản cho ông T nên ông T đứng ra khởi kiện là có căn cứ. Việc khởi kiện của bà H3 trước đây không làm mất đi quyền khởi kiện và cũng không ảnh hưởng gì về thời hiệu.

2. Về nội dung vụ án

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà giữa bà Dương Thị S với bà Hoàng Thị H3 là có thật, phù hợp quy định pháp luật và tài liệu chứng cứ trong vụ án

N3 căn nhà số C đường B, tổ A, khu phố D, phường H, T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Dương Thị S mua từ ông Nguyễn Văn C2, căn cứ theo giấy tờ mua bán ngày 14/11/1970, có xác nhận của chính quyền cũ.

Ngày 26/8/1971, bà Dương Thị S bán lại căn nhà trên cho bà Hoàng Thị H3 với số tiền là 01 triệu đồng và bà H3 đồng ý cho bà S lưu cư thêm 01 năm đến ngày 26/8/1972 phải giao lại nhà cho bà H3. Thỏa thuận mua bán nhà giữa bà S với bà H3 là phù hợp với quy định pháp luật bởi:

- Bà S đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Tờ cam kết và thể hiện rõ ý chí về việc đồng ý bán đứt căn nhà cho bà H3 với giá mua bán là 1 triệu đồng.

Theo Kết luận giám định số 3121/C54B ngày 15/9/2011 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định điểm chỉ vân tay trên Tờ cam kết ngày 26/8/1971 với điểm chỉ trên bản chỉ căn cước dân sự của bà Dương Thị S là « do vân tay của một người để lại ».

- Căn cứ Điều 5 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH, hướng dẫn tại Khoản 3 Mục 3 Thông tư liên tịch số 01/1999/TTTLT-TANDTC-VKSNDTC quy định về xử lý đối với giao dịch nhà ở xác lập trước ngày 01/7/1991 và quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia (ông C2, bà H3 xuất cảnh từ năm 1989) thì: Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì dù hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở không phù hợp với quy định pháp luật nhưng bên mua đã trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu (Lời khai của bà S tại BL 15, sau này các bà Lê Thị E, Lê Thị K là con của bà S cũng thừa nhận có việc nhận từ bà H3 số tiền 1 triệu đồng).

- Giao dịch mua bán nhà giữa bà S với bà H3, không có chồng bà S1 là ông Lê Văn P1 tham gia vẫn đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và thực tế. Bởi :

Trước đây, bà Dương Thị S một mình đứng mua căn nhà trên từ ông Nguyễn Văn C2 và sau đó ký bán cho bà H3 (đều không có ông Lê Văn P1). Điều này phù hợp với thực tế và bản tự khai ngày 20/3/1983, bà S khai “hoàn cảnh gia đình nghèo, đông con, vốn liếng không có, chồng bỏ bê gia đình không lo lắng... một mình bà xoay sở...”.

Theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 (có hiệu lực từ năm 1960 đến năm 1987) không quy định phải có sự đồng ý của cả vợ chồng đối với tài sản nên việc

mua bán giữa bà S với bà H3 không có chữ ký của ông P1 vẫn đảm bảo về mặt pháp lý.

Theo đó, giao dịch mua bán nhà giữa bà Hoàng Thị H3 và bà Dương Thị S2 có hiệu lực pháp luật và bà H3 thuộc trường hợp được công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà trên. Việc bà E và các đồng thừa kế của bà S nại ra lý do vay mượn tiền để chối bỏ giao dịch mua bán nhà giữa bà S với bà H3 là không có cơ sở, không phù hợp với hồ sơ vụ án và thực tế khách quan. Bản án sơ thẩm đã ghi nhận đúng sự thật, phù hợp với tài liệu chứng cứ.

[2.2] Tòa án công nhận ông Lê Quang T có quyền sở hữu đối với căn nhà số C đường B, tổ A, khu phố D, phường H, Tp ., Thành phố Hồ Chí Minh và được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và ý chí của vợ chồng ông C2, bà H3.

Theo Giấy nhượng quyền sở hữu ngày 26/01/2000, bà Hoàng Thị H3 đồng ý nhượng quyền sở hữu, bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với căn nhà số A tổ A, khu phố D, phường H, Quận I, Tp . (số mới là 33 đường B, tổ A, khu phố D, phường H, Tp ., Thành phố Hồ Chí Minh) cho con là ông Lê Quang T, đã được Tổng lãnh sự quán C3 chứng nhận số 19/2000/LS ngày 26/01/2000.

Căn cứ Giấy nhượng quyền sở hữu nhà ngày 29/7/2002 - có xác nhận của Tổng lãnh sự quán C3 chứng nhận số 262/02/LS, vợ chồng ông C2, bà H3 tiếp tục xác nhận lại việc đã nhượng quyền sở hữu căn nhà lại trên cho ông Lê Quang T được toàn quyền sở hữu, định đoạt căn nhà. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết để lấy lại nhà cho ông T.

Xét việc tặng cho tài sản giữa bà H3, ông C2 với ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên căn cứ Điều 131 BLDS 1995 thì giao dịch tặng cho đã đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực. Mặt khác, căn cứ Điều 463 BLDS 1995 thì việc tặng cho bất động sản được xem là hợp lệ khi có chứng thực hợp pháp của cơ quan có thẩm quyền (trường hợp của ông T đã có Tổng Lãnh sự quán xác nhận).

Theo Điều 18, Khoản 1 Điều 19 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia quy định: Một trong các trường hợp được coi là hợp đồng tặng cho nhà ở là “Chủ sở hữu nhà ở thừa nhận họ đã tặng cho nhà ở đó”. Đồng thời, “Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì bên được tặng cho nhà ở được làm thủ tục xác lập quyền sở hữu”.

Xuyên suốt từ năm 2000 và trong quá trình giải quyết tranh chấp, cha mẹ ông T đều thừa nhận việc tặng cho nhà cho ông T, không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì. Việc Tòa án công nhận cho ông Lê Quang T được quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số C đường B, tổ A, khu phố D, phường H, Tp T, Tp Hồ Chí Minh là đúng pháp luật, phù hợp với ý chí định đoạt của chủ sở hữu tài sản.

[2.3] Tòa án buộc bà Lê Thị E, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S và những người cư trú tại căn nhà trên phải có nghĩa vụ giao trả nhà cho ông Lê Quang T là phù hợp luật định.

Căn cứ Tờ cam kết ngày 26/8/1971, bà S đồng ý bán nhà cho bà H3 và được bà H3 cho lưu cư thêm 01 năm, đến ngày 26/8/1971 phải trả lại nhà.

Đối chiếu quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 58/NQ-HĐTP hướng dẫn về giao dịch nhà ở trước ngày 01/7/1991, Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 thì: trong trường hợp thời hạn cho mượn, cho ở nhờ nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực (01/01/1999) thì bên cho mượn, bên cho ở nhờ được lấy lại nhà ở. Do đó, bà E và các đồng thừa kế của bà S có nghĩa vụ trả lại nhà vô điều kiện cho ông Lê Quang T - người được nhượng quyền sở hữu nhà từ vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Hoàng Thị H3.

Việc ông T đồng ý giao trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Lê Thị E công sức tu bổ sửa chữa và hỗ trợ tổng cộng bằng toàn bộ giá trị còn lại của căn nhà theo kết quả thẩm định giá 315.525.800 đồng là tự nguyện và có lợi cho bị đơn. Các lập luận của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Đối với các ý kiến của bị đơn cho rằng không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền mua bán giữa bà H3 với bà S và căn nhà do cha mẹ của vợ chồng ông B1, bà E mua cho là không có căn cứ bởi:

- Tại Bản tự khai ngày 20/3/1983, bà Dương Thị S thừa nhận đã nhận của bà H3 số tiền là 1 triệu đồng; Lời khai của bà Lê Thị K tại Bản tự khai ngày 04/8/2008; bản tự khai của bà Lê Thị E ngày 15/8/2002 cũng đều thừa nhận việc đã nhận số tiền 1 triệu đồng;

- Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc vợ chồng ông B1, bà E mua nhà từ bà Dương Thị S hay giấy tờ tặng cho tài sản.

Trong khi đó, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đều thể hiện bà S đã bán căn nhà này cho bà H3 từ năm 1971, đến năm 1983 giữa bà H3 và bà S cũng đã có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án nên không thể có việc tặng cho tài sản.

Từ những căn cứ nêu trên, kính đề nghị HĐXX bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án số 1497/2022/DSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng ông Lê Quang T là người có quyền khởi kiện, giao dịch mua bán nhà là có thật, phù hợp với Tờ cam kết ngày 26/8/1971 giữa bà Hoàng Thị H3 và bà Dương Thị S và kết luận giám định số 3121/C54B ngày 15/9/2011 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì thế đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị E và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S nộp trong thời hạn nên đủ điều kiện để thụ lý phúc thẩm.

Về tư cách tố tụng của nguyên đơn ông Lê Quang T: Vào ngày 26/01/2000 bà Hoàng Thị H3, ông Lê Văn C1 có giấy chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà 113/4, khu A ấp C, xã T, thành phố T cho ông Lê Quang T nên ngày 02/06/2002 ông T có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Xét nguồn gốc căn nhà: Căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 113 khu A ấp C, xã T, T, đổi số là A585, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn Văn C2. Ngày 14/11/1970, ông C2 bán lại cho bà Dương Thị S với giá 650.000 đồng, theo giấy tờ mua bán có “vi chứng” cùng ngày của chính quyền chế độ cũ.

Bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do không đưa ông Lê Văn P1 (chồng bà Dương Thị S) vào tham gia tố tụng để xác định tài sản chung vợ chồng hay tài sản riêng của bà S. Nhận thấy, căn cứ vào giấy mua bán ngày 14/11/1970 thể hiện ông C2 bán lại căn nhà cho cá nhân bà S; quá trình giải quyết vụ án bà S và các con bà S đều xác định căn nhà này thuộc sở hữu của bà S. Trong suốt quá trình tranh chấp hay tại cuộc hòa giải tại UBND xã T, ông P1 đều không có ý kiến tranh chấp gì. Như vậy, có cơ sở xác định bà S là chủ sở hữu nhà đất trên.

[2] Xét Tờ cam kết ngày 26/8/1971 giữa bà Hoàng Thị H3 và bà Dương Thị S, có nội dung: “Tôi đứng tên dưới đây là Dương Thị S..., có bằng lòng bán đứt căn nhà số A Khu A ấp C nhỏ xã T cho bà Hoàng Thị H3,..., với giá tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Nhưng bà Hoàng Thị H3 có bằng lòng cho tôi ở lại căn nhà này trong thời hạn là 12 tháng, kể từ ngày 26/8/1971 đến ngày 26/8/1972 thì tôi phải giao lại nhà nói trên cho bà Hoàng Thị H3”. Cuối tờ cam kết có dấu lặn tay và chữ ký con bà S là bà Lê Thị K đồng ý.

Tại Kết luận giám định số 3121/C54B ngày 15/9/2011 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Dấu vân tay màu tím trên “Tờ cam kết” lập ngày 26/8/1971 tại T (Ký hiệu A) với điểm chỉ vân tay ngón cái trái trên chỉ bản căn cước dân sự số: 1931310, họ tên: Dương Thị S, sn: 1923, nơi sinh: Linh Xuân T7, G, cấp ngày 25/9/1969 tại T (sao y bản chính số 287/C53B Bộ C4 tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/8/2011) là do V2 tay của một người để lại”.

Như vậy, thể hiện bà S đã điềm chỉ đồng ý việc bán nhà và có con gái là bà Lê Thị K ký tên. Đại diện bị đơn cho rằng kết luận giám định có sai phạm về số thụ lý, tên loại tranh chấp nhưng những sai sót này không ảnh hưởng đến kết quả giám định nên không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, bị đơn cho rằng giám định viên căn cứ vào mẫu so sánh là bản sao mà không phải bản gốc nên kết quả giám định không chính xác. Xét thấy, tuy mẫu so sánh là bản sao nhưng giám định viên xét thấy có đủ căn cứ để giám định, không nhất thiết phải sử dụng bản gốc (trong trường hợp nếu không đủ cơ sở để giám định thì giám định viên sẽ yêu cầu bổ sung mẫu so sánh), do vậy việc giám định thực hiện là đúng quy trình, không trái quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn và những có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng “Tờ cam kết” ngày 26/8/1971 chỉ là hình thức “cầm cố thế chấp” nhà để bà S vay của bà H3 1.000.000 đồng, cụ thể vay 2 lần mỗi lần 500.000 đồng, khi ký giấy bà Lê Thị K có ký nhưng bị ép buộc nên lăn tay và ký nhận.

Xét thấy, thực tế ngày 25/3/1971, bà S có vay của bà H3 500.000 đồng, lãi suất 20.000 đồng/tháng (có giấy biên nhận). Bà H3 cho rằng bà S không có khả năng trả nợ nên đã bán căn nhà cho bà H3 với giá 1.000.000 đồng. Lời khai này là phù hợp với chứng cứ trả lãi của bà S, nhưng bà S chỉ trả lãi cho bà H3 03 tháng mỗi tháng 20.000 đồng vào ngày 25/4, 25/5 và 25/6/1971 sau đó không tiếp tục trả lãi mà đến ngày 26/8/1971 hai bên mới lập Tờ cam kết thỏa thuận mua bán nhà nên tiền vay được chuyển sang tiền thanh toán mua bán nhà và bà S nhận thêm 500.000 đồng từ bà H3. Bà S cũng xác nhận nhận của bà H3 tổng cộng là 1.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định đây là thỏa thuận tự nguyện, là giao dịch thật chứ không phải là giao dịch giả tạo che giấu một giao dịch khác. Thỏa thuận này là quyền của bên bán, bên mua không vi phạm pháp luật. Bị đơn cũng như bà K cho rằng mình bị ép buộc phải ký và lăn tay vào tờ cam kết nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Mặt khác, về giá mua bán nhà cũng là phù hợp, vì bà S mua nhà ngày 14/11/1970 với giá 650.000 đồng, đến ngày 26/8/1971 bán lại cho bà H3 giá 1.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng tại đơn khởi kiện ngày 08/8/2007, ông Lê Văn C1, bà Hoàng Thị H3 xác định mua bán căn nhà 80 lượng vàng 24K nhưng Tờ cam kết lại thể hiện giá 1.000.000 đồng là có sự mâu thuẫn. Xét thấy, tại thời điểm đó 80 lượng vàng có giá tương đương 1.000.000 đồng, nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

[5] Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia (do ông C1, bà H3 xuất cảnh từ năm 1989) quy định:

2. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì giải quyết như sau:

a) Nếu bên mua đã trả đủ tiền mà bên bán chưa giao nhà ở thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;

Bà H3 đã trả đủ số tiền mua nhà 1.000.000 đồng cho bà S, do đó hai bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, bên bán phải giao nhà cho bên mua theo đúng quy định.

[6] Theo Giấy nhượng quyền sở hữu ngày 26/01/2000, bà Hoàng Thị H3 đồng ý nhượng quyền sở hữu căn nhà số A tổ A, khu phố D, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới là 33 đường B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T) cho con là ông Lê Quang T, đã được Tổng lãnh sự quán C5 chứng nhận số 19/2000/LS ngày 26/01/2000.

Và Giấy nhượng quyền sở hữu ngày 29/7/2002 có xác nhận của Tổng lãnh sự quán C5 chứng nhận số 262/02/LS, vợ chồng ông C1, bà H3 tiếp tục xác nhận lại việc đã nhượng quyền sở hữu căn nhà trên cho ông T được toàn quyền sở hữu, định đoạt căn nhà.

Đối chiếu quy định tại Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia quy định: “Chủ sở hữu nhà ở thừa nhận họ đã tặng cho nhà ở đó”. Đồng thời, “Trường hợp không có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất thì bên được tặng cho nhà ở được làm thủ tục xác lập quyền sở hữu”.

Theo đó, cha mẹ ông T nhiều lần có văn bản thừa nhận việc chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà trên cho ông T và không có bất kỳ ý kiến tranh chấp nào. Việc Tòa án sơ thẩm công nhận cho ông Lê Quang T được quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số C, đường B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T là đúng quy định, phù hợp với ý chí định đoạt của chủ sở hữu tài sản.

[7] Tại Văn bản số 5148/UBND-TNMT ngày 17/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T, về việc xác minh nguồn gốc tạo lập căn nhà số C thể hiện nội dung: “Căn nhà số C (số cũ là A585) đường B, tổ A, khu phố D, phường H, Quận I (nay là thành phố T) nguồn gốc do bà Dương Thị S tạo lập và sử dụng. Năm 1955 (theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999) cho con là bà Lê Thị E sử dụng đến nay”.

Năm 1970, bà S mới mua căn nhà trên của ông C1 nhưng UBND thành phố T lại xác nhận bà S cho con bà Lê Thị E vào năm 1955 là không phù hợp về thời gian, mặt khác không có tài liệu, giấy tờ hợp đồng nào thể hiện có giao dịch tặng cho này. Ông Nguyễn Văn B1 có bản tự khai ngày 29/01/2019 trình bày căn nhà là do cha mẹ vợ mua cho ông và vợ là Lê Thị E, vợ chồng ông đã trả lại cho cha mẹ vợ số tiền 1.000.000 đồng. Trong khi đó toàn bộ giấy tờ gốc mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn C2 và bà S đều do nguyên đơn giữ. Vì vậy, việc ghi vào tờ khai đăng ký nhà đất năm 1999 nội dung bà S cho con là bà Lê Thị E là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Ông Nguyễn Văn B1 trình bày vợ chồng ông có hai lần sửa chữa nhà, nhưng không có chứng từ, tài liệu chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý giao trả cho bị đơn công sức tu bổ sửa chữa và hỗ trợ tổng cộng bằng toàn bộ giá trị còn lại của căn nhà theo kết quả thẩm định giá là 315.525.800 đồng. Tòa án sơ thẩm ghi nhận ý chí tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp. Số tiền này được xác định trong đó có một phần là công sức của ông B1 bà E bỏ ra làm tăng giá trị tài sản

đổi với căn nhà. Quyền sở hữu được xác lập từ giao dịch mua bán nên không xem xét về công sức bảo quản giữ gìn tài sản trong vụ án này.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị E và những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S kháng cáo nhưng không có chứng cứ tài liệu gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử chưa tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị E và những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị S (bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị M, ông Lê Văn T2, ông Lê Công B, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Ngọc H1, bà Lê Thị E và bà Lê Thị K).

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1497/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 26, 37, 147, 228, 273, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T:

Công nhận căn nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo “Bản vẽ sơ đồ nhà đất” do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 kiểm tra nội nghiệp số 5977/CN.VPĐKĐĐQ9 ngày 26/5/2017) thuộc quyền sở hữu của ông Lê Quang T.

Buộc bà Lê Thị E và những người cư trú tại nhà gồm: Nguyễn Lê Đình N2, Võ Thị Thúy L1 (ông N2 bà L1 đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Đình K1), Nguyễn Lê Đình H4, Lê Thị T6 (ông H4 bà T6 đồng thời là đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Lê Hồng H5 và Nguyễn Lê Hồng P), và những người đang cư trú tại nhà ở thời điểm thi hành án - nếu có, phải giao nhà số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Quang T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Quang T đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Lê Thị E số tiền là 315.525.800 (Ba trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông Lê Quang T có quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số C đường số B, tổ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho các đương sự.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Quang T 6.750.000 đồng (Biên lai số 000007 ngày 25/6/2002 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự được miễn án phí.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu VP (6). HS (2). BA-36.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long