

Bản án số: 505/2025/DS-PT

Ngày 20 – 5 – 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản; Bồi thường thiệt hại; Đòi trả giấy tờ nhà; Công nhận quyền sở hữu; Hủy cập nhật biên động”.

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 Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- **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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và 20 tháng 5 năm 2025, 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 336/2025/TLPT-DS ngày 7 tháng 03 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản; Bồi thường thiệt hại; Đòi trả giấy tờ nhà; Công nhận quyền sở hữu; Hủy cập nhật biên động”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 688/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 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 1510/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Đức T, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: A khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Dang D, sinh năm 1974. Địa chỉ: C S, S S, 42503, Hoa Kỳ.

2. Ông Vu R, sinh năm 2004. Địa chỉ: C S, S S, 42503, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Mai H, sinh năm 1972 (có mặt) và ông Phạm Vũ H1 (có mặt); Cùng địa chỉ: C N, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023, ngày 9/4/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1,

thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị Thúy K, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: A Hương lộ H, khu phố A, T, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thúy K: Bà Lý Mỹ Ý, sinh năm 1990 (có mặt); Địa chỉ: 3 A, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 7 tháng 8 năm 2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đặng Thị Thúy K: Luật sư Bùi Thành L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: E N, K, Thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng C1;

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Ái L1 - Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Địa chỉ: A H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Bùi Thị Mộng T2, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: A Hương lộ H, ấp A, T, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông VU CHIEN, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: C S, S S, 42503, Hoa Kỳ.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

Địa chỉ : C, tổ B, KP3, T, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Bùi Đức T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Thúy K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại các đơn khởi kiện ngày 28/03/2023, 22/4/2024 và ngày 10/5/2024 nguyên đơn ông Bùi Đức T trình bày:

Tôi cùng bà Đặng Thị Thúy K là người cùng có quyền sở hữu đối với nhà đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện B, địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .) căn cứ theo: Giấy hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 22/11/1999; Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà số 618/CN-HĐMB do UBND huyện B chứng nhận ngày 20/10/2000; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do U cấp ngày 16/8/2000, đăng bộ cập nhật tên chúng tôi vào ngày 06/11/2000 (gọi tắt là Giấy chứng nhận); Thông báo về việc cấp đổi số nhà trên địa bàn thị trấn T số 591/TB-UBND ngày 24/04/2021 của UBND Thị trấn T.

Đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa tôi và bà Đặng Thị Thúy K. Chúng tôi đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 133/2006/QĐST-HNGĐ ngày 28/11/2006 của TAND huyện Bình Chánh, TP ..

Sau đó, nhà đất này đã được đăng ký thế chấp vào ngày 02/01/2013 và ngày 17/06/2014 (cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận).

Ngày 07/01/2011, tôi và bà K có ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền nhà đất trên cho bà D2 Diem theo Hợp đồng ủy quyền số 000240 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/01/2011.

Ngày 03/01/2023, tôi đến Ngân hàng TMCP T6 để làm thủ tục giải chấp, nhận bản chính Giấy chứng nhận. Vào cùng ngày 03/01/2023, bà Dang D đến gặp tôi và mượn bản chính Giấy chứng nhận để làm thủ tục xin cư trú tại Việt Nam, vì cũng là người thân thiết với gia đình tôi nên tôi cho bà Dang D mượn nhưng khi tôi yêu cầu trả lại thì bà không trả bản chính cho tôi. Sau đó, tôi biết được bà Dang D đã thực hiện các thủ tục sau:

Xóa đăng ký thế chấp được cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận ngày 10/01/2023;

Ngày 03/01/2023, bà Dang D và ông Vu R ký Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 và được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023 (phần lời chứng của công chứng viên có thể hiện ngày ký là ngày 03/01/2023);

Đăng ký biến động sang tên ngày 17/01/2023.

Tôi không biết bà Dang D thực hiện các thủ tục này như thế nào, chỉ trong vòng từ ngày 03/01/2023 đến ngày 17/01/2023, bà Dang D đã thực hiện hoàn tất các thủ tục trên, thực tế bà Dang D đã rời Việt Nam vào cùng ngày 03/01/2023, sau khi ký Hợp đồng tặng cho. Tôi chỉ được biết các giấy tờ này sau khi tôi liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Thực tế, trong suốt quá trình sở hữu tài sản trên, tôi thực tế là người sử dụng, quản lý nhà đất này, chứ không phải bà Dang D, căn cứ theo: Giấy phép xây dựng số 330/GF.UBXDBC cấp cho tôi ngày 13/12/2000; Thông báo v/v đăng ký sửa chữa nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) số 251/TB-UBND ngày 01/02/2021 của U; Thông báo về việc cấp đổi số nhà trên địa bàn thị trấn T số 591/TB-UBND ngày 24/04/2021 của U.

Hiện bản chính Giấy chứng nhận và các bản chính giấy tờ khác liên quan đến nhà đất, bà Dang D đang nắm giữ.

Việc bà Dang D sử dụng Hợp đồng ủy quyền để tặng cho nhà đất trên cho Vu R (là con của bà D) là không đúng theo ý chí của tôi và bà Đặng Thị Thúy K. Chúng tôi không đồng ý và bà Dang D cũng không thông qua ý kiến của chúng tôi về việc tặng cho nhà đất trên. Như vậy, bà Dang D đã vi phạm nghĩa vụ của Bên được ủy quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 565 Bộ luật dân sự 2015, gây thiệt hại nghiêm trọng cho tôi do hành vi tặng cho nhà đất trên của tôi và bà K cho con trai của bà Dang D là Vu R.

Hơn nữa, thời điểm tặng cho và đăng bộ sang tên ông Vu R, nhà đất trên chúng tôi đang cho ông Trần Văn D1 thuê theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số CC 004781, quyền số 08/2020/HĐGD-CCAL do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 7/8/2020. Sau khi vụ kiện của ông T được Tòa án thụ lý (ngày 12/4/2023) thì trước đó, ông T, bà K, ông D1 không nhận được bất cứ thông báo nào khác về việc tặng cho và sang tên trên Giấy chứng nhận cho ông Vu R.

Yêu cầu khởi kiện: Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 Lê chứng nhận ngày 09/01/2023.
2. Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chứng nhận.
3. Buộc bà Dang D hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho tôi và bà K.
4. Trong trường hợp, Tòa án không hủy Hợp đồng tặng cho thì bà Dang D và ông Vu R phải bồi thường thiệt hại cho tôi theo quy định tại khoản 6 Điều 565 và khoản 3 Điều 568 Bộ luật dân sự 2015. Giá trị bồi thường thiệt hại đúng bằng phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của tôi, tức là một nửa giá trị nhà đất theo giá thị trường tính đến thời điểm xét xử như sau: Giá trị nhà đất tạm tính theo Chứng thư thẩm định giá là 23.836.037.000 đồng. Giá trị bồi thường thiệt hại = Giá trị nhà đất : 2 = 11.918.019.000 đồng.

2/ Tại đơn phản tố ngày 31/7/2023, bị đơn ông Vu R trình bày:

Tôi – Vu Ryan là người được tặng cho nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số: 8751/2000 của UBND cập nhật ngày 17/01/2023, Thửa đất số 711, tờ bản đồ 3 – xã T- huyện B, diện tích 327 m²).

Nguồn gốc nhà và đất trên do mẹ tôi là bà Dang D và cha tôi là ông Vu C dùng tiền mặt mua trực tiếp từ bà Nguyễn Thị S từ năm 2000 (cha mẹ tôi giao tiền trực tiếp cho bà Nguyễn Thị S). Vì là người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài không thể tự đứng tên trên Giấy chứng nhận lúc bấy giờ, nên cha mẹ tôi đã nhờ ông Bùi Đức T (anh ruột của bà Dang D) và bà Đặng Thị Thúy K (chị dâu của bà Dang D) đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Đồng thời năm 2011, để cha mẹ tôi được an tâm, ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K đã ký Hợp đồng ủy quyền giao toàn quyền để mẹ tôi định đoạt nhà và đất trên.

Sau khi được giao việc đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận, ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K đã tự ý cho thuê nhà đất trên mà không chia sẻ tiền thuê nhà cho cha mẹ tôi.

Năm 2022, khi về Việt Nam, cha mẹ tôi được hướng dẫn và tìm hiểu thêm về việc cho phép người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài được tự đứng tên chủ quyền bất động sản nên cha mẹ tôi đã đề nghị ông T, bà K trả lại nhà và đất nhưng ông T, bà K không đồng ý. Ông T, bà K còn thông báo đã thế chấp nhà, đất tại Ngân hàng TMCP T6 nay không có tiền để trả ngân hàng, do đó sẽ bán nhà đất trên để trả nợ ngân hàng. Theo đó, cha mẹ tôi đã thương lượng với ông T sẽ giúp ông T trả tiền thế chấp tại ngân hàng T6, đồng thời sẽ cho thêm ông T một số tiền với

điều kiện ông T phải lên ngân hàng ký giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận cho cha mẹ tôi. Ông T đã đồng ý lên ngân hàng cùng với cha mẹ tôi để làm thủ tục giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận cho mẹ tôi. Do đó, việc ông T trình bày trong đơn khởi kiện mẹ tôi đã mượn Giấy chứng nhận để làm thủ tục tạm trú là sai.

Sau đó, mẹ tôi đã dùng giấy chứng nhận và căn cứ vào Giấy ủy quyền trước đây để tiến hành tặng cho nhà, đất cho tôi theo đúng quy định pháp luật tại Văn phòng C4 Việc cập nhật thông tin tên tôi trên Giấy chứng nhận được hoàn thành ngày 17/01/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Yêu cầu phản tố:

1. Công nhận tôi là chủ sở hữu hợp pháp của nhà, đất trên.
2. Buộc ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K, ông Trần Văn D1 ra khỏi khuôn viên nhà, đất, trả lại tôi toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.
3. Buộc ông Trần Văn D1 thanh toán tiền thuê nhà cho tôi tạm tính số tiền 80.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/7/2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Đề nghị Tòa án công nhận cho ông Vu R là chủ sở hữu hợp pháp của nhà, đất đang tranh chấp.

- Buộc ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K ra khỏi khuôn viên nhà, đất, trả lại cho ông Vu R toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

Nếu trong trường hợp được công nhận quyền sở hữu cho ông Vu R thì ông Vu R đồng ý tiếp tục cho ông D1 thuê nhà đất trên theo Hợp đồng thuê nhà giữa ông T với ông D1. Khi hết hạn hợp đồng với ông D1 thì ông Vu R sẽ thanh toán số tiền cọc 1 tỷ đồng cho ông D1 mà không yêu cầu ông T hoàn trả lại cho ông Vu R.

Ông Vu R rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông D1 thanh toán tiền thuê nhà.

Ông Vu R không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; không đồng ý yêu cầu độc lập của bà K vì bà K đã có tờ cam kết ghi ngày 12/3/2004 là không tranh chấp gì liên quan đến nhà đất này.

Về phần hỗ trợ cho ông T, bà K: Bị đơn chỉ có thể hỗ trợ cho ông T, bà K với tổng số tiền là 5.000.000.000 đồng.

3/ Tại bản tự khai ngày 04 tháng 10 năm 2023, bị đơn bà Dang D trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng tôi được mẹ tôi (bà Nguyễn Thị N) giới thiệu để mua nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật ngày 17/01/2023, thửa đất số 711, tờ bản đồ 3, xã T, huyện B, diện tích 327 m²), lúc bấy giờ do vợ chồng ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị S là đồng sở hữu.

Theo đó, vợ chồng tôi có điện thoại cho gia đình bà Nguyễn Thị S để hỏi ý và thương lượng về việc mua nhà, đất trên. Cả hai bên chúng tôi thống nhất mua lại

nhà, đất trên với giá trị là 70 lượng vàng (từ 220 triệu đồng đến 230 triệu đồng). Tôi đã gửi toàn bộ số tiền này bằng hình thức chuyển tay (không thông qua ngân hàng, không có hóa đơn, chuyển tiền bằng hình thức dịch vụ tự phát của người Việt Nam tại Hoa Kỳ) về cho ông Bùi Đức T, để nhờ ông T đại diện vợ chồng tôi giao tiền cho gia đình bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn O.

Trước khi ông T giao tiền cho gia đình bà S, mẹ tôi và tôi có trực tiếp điện thoại cho gia đình bà S để thông báo rằng ông T sẽ đại diện tôi qua giao tiền mua nhà. Vì là người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài không thể tự đứng tên trên Giấy chứng nhận, nên vợ chồng tôi đã thống nhất tiếp tục nhờ ông Bùi Đức T (anh trai) và bà Đặng Thị Thúy K (chị dâu) đại diện vợ chồng tôi đứng tên trên GCN quyền sử dụng đất.

Kể từ khi mua nhà đất trên, vợ chồng tôi có bàn bạc để lại ngôi nhà trên làm chỗ ở cho cha mẹ già và các anh chị em có hoàn cảnh khó khăn. Vợ chồng tôi cũng thường xuyên gửi tiền về để chu cấp cho gia đình, bao gồm cả gia đình ông T, bà K. Nguyên nhân của hành vi này là vì tôi là người tha hương cố gắng tích góp làm ăn chỉ với tâm nguyện chăm sóc gia đình, một phần cũng xem như trả ơn trông coi, quản lý, chăm sóc nhà cửa cho ông T, bà K.

Ngoài ra, dù không ở Việt Nam nhưng vợ chồng tôi vẫn biết rằng ông T và bà K có cho thuê nhà trên mà không chia sẻ tiền thuê nhà nào cho vợ chồng tôi. Chúng tôi vẫn chấp nhận, vì để anh mình có thêm nguồn thu nhập trong cuộc sống.

Hơn nữa, vào năm 2000, tôi có gửi về cho ông T hơn 100.000 USD để xây lại nhà trên. Do đó để cho tôi an tâm, vào năm 2011 khi tôi trở về nước, ông T và bà K đã tiến hành ký giấy ủy quyền cho tôi toàn quyền định đoạt nhà đất trên tại Văn phòng C2.

Năm 2022, khi về Việt Nam, vợ chồng tôi được hướng dẫn và hiểu thêm về quy định mới của pháp luật cho phép người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài được đứng tên chủ quyền bất động sản, nên vợ chồng tôi đã đề nghị ông T, bà K trả lại nhà đất nhưng ông T, bà K không đồng ý. Ngược lại, ông T, bà K còn thông báo đã thế chấp nhà đất tại Ngân hàng TMCP T6, nay không có tiền để trả Ngân hàng, do đó họ quyết định sẽ bán nhà đất của tôi để trả ngân hàng. Vợ chồng tôi đành phải thương lượng giúp ông T, bà K trả tiền vay ngân hàng, để tránh nhà đất bị phát mãi. Ngoài ra, ông T yêu cầu vợ chồng tôi phải cho thêm ông T một số tiền thì ông T mới ra ngân hàng tiến hành ký giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận cho vợ chồng chúng tôi. Sau khi nhận các khoản tiền, ông T mới đồng ý lên ngân hàng để ký thủ tục giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận nhà đất trên cho tôi.

Nhận thấy ông T, bà K không thật tâm cho việc đứng tên thay trên tài sản của vợ chồng tôi nên sau khi hoàn thành thủ tục giải chấp tại ngân hàng, nhận được bàn giao Giấy chứng nhận từ ông T, tôi đã căn cứ vào giấy ủy quyền ông T, bà K ký trước đây để tiến hành làm thủ tục công chứng tặng nhà đất trên cho con trai tôi Vu Ryan. Việc cập nhật thông tin tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và hoàn thành vào ngày 17/01/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B.

Về việc, ông T, bà K cho rằng nhà đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà K: Vào năm 2000, ông T, bà K còn buôn bán nhỏ, nguồn sống phụ thuộc hoàn toàn vào gia đình và nguồn kinh phí vợ chồng tôi gửi về Việt Nam do đó ông T, bà K không mua được tài sản trên.

Về việc ông T cho rằng tôi gian dối mượn ông T Giấy chứng nhận để làm thủ tục cư trú rồi chiếm đoạt: về thủ tục tạm trú, tôi là người định cư ở nước ngoài, không thường về Việt Nam, làm sao tôi có thể tự mượn ông T Giấy chứng nhận để làm thủ tục tạm trú. Thủ tục tạm trú phải do chủ hộ trực tiếp làm và ký xác nhận với cơ quan Công an địa phương, nếu ông T không ký xác nhận, không làm cho tôi thì dù cho có mượn Giấy chứng nhận tôi cũng đâu làm được thủ tục tạm trú. Hơn nữa thủ tục đăng ký tạm trú không cần phải có Giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất. Trong giai đoạn ông T cho rằng cho tôi mượn Giấy chứng nhận để làm thủ tục tạm trú thì tại thời điểm đó ngân hàng đang giữ Giấy chứng nhận làm tài sản thế chấp, vậy tại sao ông T có thể cho tôi mượn Giấy chứng nhận được.

Về thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng: Thực tế, tôi là người đã cho ông T tiền để tiến hành xóa thế chấp tại ngân hàng. Nếu ông T không tự tiến hành ký tất toán các khoản nợ, yêu cầu giải chấp thì tôi làm sao có thể tự làm thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng thay cho ông T. Sau khi xóa thế chấp, ngân hàng sẽ trả tài sản lại trực tiếp cho bên thế chấp – ông T, nếu ông T không tự tay đưa tôi thì làm sao tôi có thể lấy được Giấy chứng nhận trên. Bản chất của việc này là ông T sau khi nhận tiền trả nợ ngân hàng và khoản tiền tôi cho thêm, ông T nhận lại Giấy chứng nhận từ ngân hàng và trực tiếp tự tay trả lại cho tôi.

Về việc ông T trình bày tôi tặng cho nhà đất cho Vu R không đúng ý chí của ông T và bà K: Năm 2011, ông T, bà K đã ký Hợp đồng ủy quyền cho tôi hoàn toàn định đoạt nhà đất trên. Trong hợp đồng ủy quyền có thể hiện rõ ý chí của ông T, bà K “chúng tôi đã đọc và đồng ý”. Điều này đồng nghĩa với việc ông T bà K hiểu rõ những gì mình làm và thống nhất ý chí giao cho tôi toàn quyền quyết định nhà đất trên. Xét về mặt nội dung và hình thức, hợp đồng ủy quyền hoàn toàn đúng pháp luật, tôi chỉ căn cứ theo mà làm thủ tục tặng cho là phù hợp quy định pháp luật.

Vì các căn cứ nêu trên, tôi không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông T, bà K là yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023; Hủy đăng ký cập nhật biên động sang tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận.

Đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày: bà D không đồng ý và phản đối tất cả yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T; không đồng ý yêu cầu độc lập của bà K.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Tại bản tự khai ngày 7/8/2023, bà Đặng Thị Thúy K trình bày:

Tôi và ông T đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 133/2006/QĐST-HNGĐ ngày 28/11/2006 của TAND huyện Bình Chánh, TP ..

Nhà đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện B, địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .)

là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa tôi và ông T, căn cứ theo: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do U cấp ngày 16/8/2000, đăng bộ cập nhật tên chúng tôi vào ngày 06/11/2000 (gọi tắt là Giấy chứng nhận); Thông báo về việc cấp đổi số nhà trên địa bàn thị trấn T số 591/TB-UBND ngày 24/04/2021 của UBND Thị trấn T. Sau đó, nhà đất này đã được đăng ký thế chấp vào ngày 02/01/2013 và ngày 17/6/2014.

Ngày 07/01/2011, tôi và ông T có ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền nhà đất trên cho bà Dang D. Thời điểm này, ông T có đề xuất tôi ủy quyền cho bà Dang D để bà phụ việc trông nom, quản lý; vì tôi nghĩ bà Dang D là em gái cùng mẹ khác cha với ông T nên tôi cũng đồng ý, mặt khác tôi nghĩ tôi là đồng chủ sở hữu tài sản nên có việc gì ông T và bà Dang D cũng phải thông qua tôi mới giao dịch được nên tôi đã đồng ý việc ủy quyền tài sản này; thực tế, bà Dang D định cư tại Hoa Kỳ, việc trông nom, quản lý cho thuê nhà đều do ông T thực hiện.

Ngày 03/01/2023, ông T đại diện đến Ngân hàng TMCP T6 để làm thủ tục giải chấp, nhận bản chính Giấy chứng nhận. Sự việc sau khi ông T nhận bản chính tại Ngân hàng, tôi không được biết, chỉ sau này khi ông T biết bà Dang D đã tặng cho nhà đất cho con trai bà Dang D là Vu Ryan thì ông T mới thông báo cho tôi biết sự việc như sau:

Vào cùng ngày 03/01/2023, bà Dang D đến gặp ông T và mượn bản chính Giấy chứng nhận để làm thủ tục xin cư trú tại Việt Nam, thời điểm này bà D vừa từ Hoa Kỳ về Việt Nam. Sau đó, tôi biết được bà Dang D đã thực hiện các thủ tục sau:

- Xóa đăng ký thế chấp được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận ngày 10/01/2023.

- Ngày 03/01/2023, bà Dang D và ông Vu R ký Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 và được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023.

- Đăng ký biến động sang tên ngày 17/01/2023.

Tôi không biết bà Dang D thực hiện các thủ tục này như thế nào, chỉ trong vòng từ ngày 03/01/2023 đến ngày 17/01/2023, bà Dang D đã thực hiện hoàn tất các thủ tục trên, thực tế bà Dang D đã rời Việt Nam vào cùng ngày 03/01/2023, sau khi ký Hợp đồng tặng cho. Tôi chỉ được biết các giấy tờ này sau khi tôi liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Thực tế, trong suốt quá trình sở hữu tài sản trên, chúng tôi là người sử dụng, quản lý nhà đất này, chứ không phải bà Dang D, căn cứ theo: Giấy phép xây dựng số 330/GF.UBXDBC cấp cho tôi ngày 13/12/2000; Thông báo v/v đăng ký sửa chữa nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) số 251/TB-UBND ngày 01/02/2021 của U; Thông báo về việc cấp đổi số nhà trên địa bàn thị trấn T số 591/TB-UBND ngày 24/04/2021 của U. Nhà đất này trước giờ chúng tôi cho thuê, bà Dang D hay ông Vu R chưa từng gặp gỡ hay thông báo cho người thuê nhà việc chuyển quyền tài sản sang ông Vu R.

Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do

Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023; Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chứng nhận.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2024, bà Lý Mỹ Ý đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thúy K trình bày:

Bà K đồng ý toàn bộ nội dung khai trình của ông T tại bản tự khai ngày 28/3/2024. Bà K và ông T đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 133/2006/QĐST-HNGĐ ngày 28/11/2006 của TAND huyện Bình Chánh, TP ..

Số tiền đặt cọc và thanh toán mua nhà đất tại địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .) là tiền chung của ông T và bà K trong thời kỳ hôn nhân.

Số tiền bỏ ra để xây dựng căn nhà cũng là tiền chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà K.

Việc bà K ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà Dang D không có nghĩa là bà K là người đứng tên giùm như trong đơn phản tố đã nêu, bà Dang D chỉ là người thực hiện thay bà K và ông T các công việc tại Hợp đồng nhưng phải đúng theo ý chí và nguyện vọng của chủ sở hữu tài sản là bà K và ông T, đồng thời bà Dang D phải có nghĩa vụ thông báo đầy đủ cho bà K và ông T việc thực hiện công việc ủy quyền. Tuy nhiên, việc thông báo chỉ được ông Vu R thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Mai H đưa thông báo cho ông T, bà K và ông D1 vào ngày 06/4/2023 và ông T nhận được một thư thông báo khác do bà H ký đề ngày 11/7/2023, tức là sau khi vụ kiện của ông T được Tòa án thụ lý, trước đó, ông T và bà K không nhận được bất cứ thông báo nào khác về việc tặng cho và sang tên trên Giấy chứng nhận cho ông Vu R. Việc vi phạm nghĩa vụ thông báo này của bà Dang D đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của bà K, cụ thể bà Dang D đã tặng cho toàn bộ nhà đất trên cho con trai ruột của bà Dang D là ông Vu R. Do đó, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 05 tháng 07 năm 2024, bà K có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023;

- Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chứng nhận;

- Buộc bà Dang D hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho tôi;

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của tôi trong nhà đất trên. Giá trị phần quyền của tôi là một nửa giá trị nhà đất căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá là 11.918.019.000 đồng.

Liên quan đến trạm thu phát sóng của V, hiện nay giữa chúng tôi đã hết hạn hợp đồng, không tiếp tục gia hạn và đặt trạm thu phát sóng nữa. Tôi không có tranh chấp gì về tiền thuê hay có yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với nội dung này.

Liên quan đến hợp đồng thuê nhà với ông D1, bà K thống nhất với trình bày của bị đơn.

Tại bản tự khai ngày 22/8/2024, bà Lý Mỹ Ý đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thúy K trình bày về số tiền mua nhà đất như sau:

Tại bản tự khai của bà Dang D và chồng là ông Vu C, cho rằng bà K và ông T không đủ khả năng, thu nhập để mua nhà đất đang tranh chấp; vào năm 2000, ông T, bà K còn buôn bán nhỏ, nguồn sống phụ thuộc hoàn toàn vào gia đình và nguồn kinh phí vợ chồng bà Dang D gửi về Việt Nam do đó làm sao ông T, bà K có thể mua tài sản trên. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai vô căn cứ, phía bị đơn không cung cấp được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh vợ chồng bà Dang D bỏ tiền để mua nhà đất này.

Căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/02/2004 của Ban Q xác nhận: chị Đặng Thị Thúy K cùng chồng là Bùi Đức T là xã viên HTX Q, và là chủ sở hữu của các phương tiện...hiện đang hoạt động tại HTX từ năm 1998 đến nay với thu nhập hàng tháng...sau khi trừ thuế còn thực thu là 40.000.000 đồng. Tức là, vào thời điểm đặt cọc và thanh toán mua nhà đất theo Giấy hợp đồng giằng cọc bán nhà ngày 21/11/1999 với giá mua là 230.000.000 đồng tương đương 50 lượng vàng thì thu nhập chung của bà K và ông T cộng thêm số phương tiện (xe hơi, xe khách, xe tải) thuộc sở chung như xác nhận trên đủ để thanh toán cho bên bán nhà đất là ông O và bà S.

Điều này, chứng tỏ lời khai của bị đơn – bà Dang D và chồng là ông Vu C không đúng sự thật, không có căn cứ khi cho rằng bà K và ông T phải sống phụ thuộc vào vợ chồng bà Dang D, không có khả năng mua nhà đất.

3.2. Tại bản tự khai ngày 8/5/2024, bà Bùi Thị Mộng T2 trình bày: Tôi là con gái của ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K. Hiện tôi đang sống cùng cha mẹ tại địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .). Đối với vụ kiện của cha mẹ, tôi có ý kiến như sau: Tôi đồng ý với ý kiến của ông T và bà K. Nhà đất tại chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .) là do cha mẹ tôi cùng mua, là tài sản chung của cha mẹ tôi. Do đó, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha tôi và bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra tôi không có ý kiến nào khác. Tôi xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải, phiên xét xử của vụ kiện.

3.3. Tại bản tự khai ngày 04/11/2023, ông Vu C trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng tôi được mẹ vợ (bà Nguyễn Thị N) giới thiệu để mua nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật ngày 17/01/2023, thửa đất số 711, tờ bản đồ 3, xã T, huyện B, diện tích 327 m²), lúc bấy giờ do vợ chồng ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị S là đồng sở hữu.

Theo đó, vợ chồng tôi có điện thoại cho gia đình bà Nguyễn Thị S để hỏi ý và thương lượng về việc mua nhà, đất trên. Cả hai bên chúng tôi thống nhất mua lại nhà, đất trên với giá trị là 70 lượng vàng (từ 220 triệu đồng đến 230 triệu đồng). Vợ

chồng tôi đã gửi toàn bộ số tiền này bằng hình thức chuyển tay (chuyển tiền bằng hình thức dịch vụ tự phát của người Việt Nam tại Hoa Kỳ) về cho ông Bùi Đức T, để nhờ ông T đại diện vợ chồng tôi giao tiền cho gia đình bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn O.

Trước khi ông T giao tiền cho gia đình bà S, mẹ vợ của tôi và vợ tôi có trực tiếp điện thoại cho gia đình bà S để thông báo rằng ông T sẽ đại diện chúng tôi qua giao tiền mua nhà. Theo quy định của pháp luật vào thời điểm đó, vì chúng tôi không ở Việt Nam, không thể tự đứng tên trên Giấy chứng nhận, nên vợ chồng tôi đã nhờ ông Bùi Đức T (anh vợ) và bà Đặng Thị Thúy K (chị dâu) đại diện vợ chồng tôi đứng tên trên GCN quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.

Kể từ khi mua nhà đất trên, vợ chồng tôi có bàn bạc để lại ngôi nhà trên làm chỗ ở cho cha mẹ vợ và các anh em bên vợ có hoàn cảnh khó khăn. Vợ chồng tôi cũng thường xuyên gửi tiền về để chu cấp cho gia đình bên vợ, bao gồm cả gia đình ông T, bà K, kể cả tiền sửa chữa lại căn nhà này.

Ngoài ra, dù không ở Việt Nam nhưng vợ chồng tôi được nghe các chị em vợ thông báo rằng ông T và bà K có cho thuê nhà mà không chia sẻ tiền thuê nhà nào cho vợ chồng tôi. Chúng tôi vẫn chấp nhận, vì để anh vợ có thêm nguồn thu nhập trong cuộc sống và cũng xem như trả công việc ông T quản lý, chăm sóc căn nhà nêu trên.

Năm 2011, khi vợ chồng tôi về Việt Nam, để cho chúng tôi an tâm, ông T và bà K đã tiến hành ký giấy ủy quyền cho vợ tôi toàn quyền định đoạt nhà đất trên tại Văn phòng C2.

Năm 2022, khi về Việt Nam, vợ chồng tôi được hướng dẫn và hiểu thêm về quy định mới của pháp luật cho phép người Việt Nam như chúng tôi được đứng tên chủ quyền bất động sản, nên vợ chồng tôi đã đề nghị ông T, bà K trả lại nhà đất nhưng ông T, bà K không đồng ý. Ngược lại, ông T, bà K còn thông báo đã thế chấp nhà đất tại Ngân hàng TMCP T6, nay không có tiền để trả Ngân hàng, do đó họ quyết định sẽ bán nhà đất của tôi đã mua để trả ngân hàng. Vợ chồng tôi đành phải thương lượng ứng tiền để ông T, bà K trả tiền vay ngân hàng tránh nhà đất bị phát mãi. Ngoài ra, ông T yêu cầu vợ chồng tôi phải cho thêm ông T một số tiền thì ông T mới ra ngân hàng tiến hành ký giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận cho vợ chồng chúng tôi.

Nhận thấy ông T, bà K không thật tâm cho việc đứng tên thay trên tài sản của vợ chồng tôi nên sau khi hoàn thành thủ tục giải chấp tại ngân hàng, nhận được bàn giao Giấy chứng nhận từ ông T, vợ tôi đã căn cứ vào giấy ủy quyền ông T, bà K ký trước đây để tiến hành làm thủ tục công chứng tặng nhà đất trên cho con trai chúng tôi Vu Ryan. Việc cập nhật thông tin tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và hoàn thành vào ngày 17/01/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B.

Hiện nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án trên, qua những lời khai của mình, tôi có những ý kiến sau đây:

- Tôi khẳng định nhà đất trên là tài sản chung của 02 vợ chồng tôi.

- Từ lúc mua nhà đến nay, tôi hoàn toàn giao cho vợ tôi là bà Dang D quyết định các vấn đề liên quan đến căn nhà nêu trên. Tôi hoàn toàn đồng ý và thống nhất ý chí với bất kỳ ý kiến nào của bà Dang D, Vu R hoặc người đại diện ủy quyền của bà Dang D3 Ryan trong các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

- Hiện nay, vì sinh sống xa quê nên tôi không tham dự được các phiên triệu tập, phiên xét xử của vụ kiện nêu trên, vì vậy tôi xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

3.4. Tại bản tự khai ngày 7/8/2023, ông Vũ Ái L1 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000056, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên chứng nhận ngày 09/01/2023 giữa bên tặng cho là bà Dang D (bà Dang D đại diện theo ủy quyền cho ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000240 do Công chứng viên Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/01/2011) và bên nhận tặng cho là ông Vu R đối với tài sản là nhà đất tại địa chỉ: A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số: 711, tờ bản đồ số: 3-xã T-H.BC theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 16/8/2000, đăng ký thay đổi ngày 06/11/2000.

Bằng văn bản này, tôi có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000056, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 như sau:

- Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên, các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận nội dung hợp đồng, được đọc lại và đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng trước khi ký tên.

Vì vậy, tôi nhận thấy việc ông Bùi Đức T yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên là chưa có cơ sở pháp lý. Tôi xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại công văn số 21/CV ngày 15/7/2024, Văn phòng C1 trình bày nội dung liên quan đến việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000056, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 do công chứng viên Nguyễn Tấn Thanh A chứng nhận như sau:

1/ Quy trình công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000056, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 do công chứng viên Nguyễn Tấn Thanh A chứng nhận được thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại điều 40, Điều 41 Luật công chứng 2014. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng tặng cho và ký vào từng trang của hợp đồng. Người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ

quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật công chứng 2014 để công chứng viên đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.

2/ Căn cứ theo quy định tại Điều 24 Thông tư 01/2021/TT-BTP của Bộ tư pháp ngày 03/02/2021 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật công chứng, căn cứ theo quy định tại Điều 43 Luật công chứng 2014: Bà Dang D và ông Vu R ký hợp đồng tặng cho vào ngày 03/01/2023 và ngày 09/01/2023 là ngày trả kết quả công chứng. Do đó, căn cứ theo các quy định nêu trên thì việc ghi lời chứng của công chứng viên Nguyễn Tấn Thanh A là đúng quy định pháp luật.

3/ Căn cứ theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 118 Luật Nhà ở 2014, Điều 327 Bộ luật dân sự 2015, tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ trong đó bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 16/8/2000 và Văn bản giải tỏa/xóa thế chấp tài sản bảo đảm ngày 03/01/2023 của Ngân hàng TMCP T6 – Chi nhánh S1 chứng minh người yêu cầu công chứng đã hoàn tất việc trả nợ vay, chấm dứt nghĩa vụ với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP T6 – Chi nhánh S1 nên đủ điều kiện để công chứng viên Nguyễn Tấn Thanh A chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và việc chứng nhận là đúng quy định pháp luật.

3.5. Tại bản tự khai ngày 31/7/2023, ông Trần Văn D1 trình bày:

Tôi là người đang thuê toàn bộ nhà A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .) căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 004781, quyền số 08/2020/HĐGD-CCAL do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 7/8/2020. Bên cho thuê là ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K. Thời hạn thuê 10 năm, kể từ ngày 7/8/2020 đến ngày 7/8/2030. Giá thuê 20.000.000 đồng/tháng; đã đặt cọc 1 tỷ đồng cho bên cho thuê; tiền sửa chữa mặt bằng, đầu tư để hoạt động khoảng 02 tỷ đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê, nhà đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP T6 – Chi nhánh S1 ngày 16/7/2020. Về vụ kiện của ông T, bà K, tôi có ý kiến như sau: Từ lúc thuê đến nay, tôi và bên cho thuê (ông T và bà K) không có tranh chấp gì về hợp đồng thuê, chúng tôi thực hiện đúng hợp đồng thuê công chứng đã ký; bên cho thuê cũng rất tạo điều kiện cho tôi kinh doanh tại mặt bằng thuê. Việc bên cho thuê giải chấp và xóa thế chấp nhà đất trên xảy ra vào thời điểm nào tôi không được biết. Tôi không được biết đến việc ông T và bà K có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Dang D; cũng như tôi không biết bà Dang D là ai. Tôi không được biết đến việc bà Dang D đã tặng cho nhà đất này cho ông Vu R; cũng như tôi không biết ông Vu R là ai và cũng không nhận được bất cứ văn bản nào từ ông Vu R. Gần đây, ông T có thông báo cho tôi biết Tòa án đã thụ lý vụ kiện của ông T đối với bà Dang D, ông Vu R để yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho, hủy đăng bộ sang tên ông Vu R. Hiện nay, tôi vẫn đang kinh doanh tại mặt bằng thuê theo đúng hợp đồng thuê đã công chứng, tiền thuê hàng tháng tôi đều chuyển khoản đủ cho ông T.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T, tôi không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, tôi yêu cầu phải thực hiện tiếp tục đúng theo hợp đồng thuê đã ký công chứng ngày 7/8/2020: Số tiền thuê nhà, tôi vẫn sẽ tiếp tục thanh toán cho ông

T theo hợp đồng thuê công chứng, nguyên đơn và bị đơn tự giải quyết với nhau về số tiền thuê này nếu có tranh chấp. Theo bản án có hiệu lực của Tòa án, bên sở hữu hợp pháp căn nhà này phải tiếp tục hợp đồng thuê với tôi cho đến khi hết hạn vào ngày 7/8/2030.

Nếu không thực hiện đúng thì bên cho thuê có nghĩa vụ: Hoàn trả tiền thuê nhà mà tôi chưa sử dụng; Hoàn trả tiền đặt cọc 1 tỷ đồng; Bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng đúng bằng tiền đặt cọc 1 tỷ đồng; Bồi thường cho tôi số tiền tôi đã sửa chữa, đầu tư và mặt bằng thuê 2 tỷ đồng. Tôi xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải, công khai chứng cứ, phiên xét xử tại Tòa án.

Tại buổi hòa giải ngày 10/7/2024, ông D1 trình bày: đồng ý với ý kiến của bị đơn liên quan đến hợp đồng thuê nhà. Nếu bên nào được công nhận quyền sở hữu nhà đất trên thì ông có nguyện vọng được tiếp tục thuê nhà theo đúng thời hạn đã ký. Khi đó, ông sẽ thanh toán tiền thuê nhà cho người được công nhận sở hữu nhà. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người làm chứng – bà Nguyễn Thị S khai tại bản tự khai ngày 10/10/2023 như sau: tôi và chồng tôi Nguyễn Văn O trước đây là chủ sở hữu của nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật ngày 17/01/2023, thửa đất số 711, tờ bản đồ 3, xã T-H.B.C.

Năm 2000, gia đình tôi có ý định bán nhà và đất trên, theo đó chúng tôi được bà Nguyễn Thị N (Tên thường gọi “Chị B” – là mẹ của ông Bùi Đức T và bà Dang D – là hàng xóm kế bên nhà tôi), có thông báo về việc cháu D4 (D) có ý định mua lại nhà và đất của tôi. Chị B (lúc đó còn sống), nói với tôi, nội dung: “Chị nghe nói, em có ý định bán nhà. Nếu em có ý định bán thì bán cho D4, con của chị. Nó sẽ gửi tiền bên nước ngoài về để mua nhà của vợ chồng em”.

Trong khoảng thời gian đó, vì là hàng xóm nên tôi và chồng tôi hiểu rõ hoàn cảnh gia đình cháu D4, biết rằng cháu D4 đang định cư nước ngoài, có nguồn thu nhập tốt, thường xuyên gửi tiền về nhà để chăm lo cho cả gia đình. Vì vậy, tôi đồng ý bán nhà cho cháu D4. Cháu D4 cũng thường xuyên điện thoại, liên lạc cho tôi về việc trao đổi ý định muốn mua nhà và bàn bạc với tôi về giá cả mua nhà.

Do thời gian bán nhà đến nay đã lâu nên tôi không nhớ chính xác số tiền bán nhà là bao nhiêu, vào khoảng 220 triệu đến 230 triệu đồng (tương đương 70 lượng vàng vào thời điểm đó), việc giao tiền mua nhà thực hiện một lần.

Việc thanh toán tiền mua nhà cho gia đình tôi được cháu T3 (Bùi Đức T) thực hiện, nhưng trước đó, Chị B có thông báo xác nhận: “Con D4 nhờ thằng T3 đưa tiền cho em” và cháu D4 cũng có điện thoại xác nhận: “Con có gửi tiền về và nhờ anh T3 đem qua cho đi”. Trong lúc đưa tiền, cháu T3 có nói: “Diễm có gửi tiền cho gia đình đi, và con sẽ đại diện đứng tên mua nhà”.

Bản thân tôi và gia đình lúc nhận tiền từ cháu T3 đều xác nhận và hiểu rằng số tiền mà cháu T3 đưa là của cháu D4 gửi về. Việc này cả gia đình tôi cũng đều biết. Chúng tôi biết rằng, cháu T3 chỉ đại diện đưa tiền, đại diện đứng tên thay cho cháu

D4 vì trong thời điểm năm 2000, cháu T3 rất khó khăn, đang bán chè đậu hũ bánh lọt, cả gia đình sống nương tựa vào tiền chu cấp của anh chị em bên nước ngoài, nên không có khả năng mua nhà và vì cháu D4 là người đang ở nước ngoài, đứng tên mua nhà sẽ khó khăn.

Nay tôi được biết cháu T3 (Bùi Đức T) đang có ý tranh chấp nhà với cháu D4 nên tôi làm đơn này để cung cấp những lời khai trên. Tôi cam kết những lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời khai này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 688/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 139 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 134, 166, 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 118 Luật nhà ở; Luật công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Bùi Đức T về việc:

1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 Lê chứng nhận ngày 09/01/2023.

1.2. Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chứng nhận.

1.3. Buộc bà Dang D và ông Vu R hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho ông T và bà K gồm có: Giấy phép xây dựng số 330/GP-UB ngày 13/12/2000; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà số 618 ngày 20/10/2000; Giấy chứng nhận số 8751/2000 ngày 16/8/2000.

1.4. Trong trường hợp, Tòa án không hủy Hợp đồng tặng cho thì bà Dang D và ông Vu R phải bồi thường thiệt hại cho ông T, căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số tiền là 11.918.019.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thúy K về việc:

2.1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023;

2.2. Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chứng nhận;

2.3. Buộc bà Dang D hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho bà K;

2.4. Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của bà K trong nhà đất trên. Giá trị phần quyền của bà K là một nửa giá trị nhà đất căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá là 11.918.019.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vu R về việc:

3.1. Công nhận cho ông Vu R là người có toàn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở như thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật biến động, thay đổi ngày 17/01/2023.

3.2. Buộc ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K ra khỏi khuôn viên nhà, đất A8/5 ấp A (Hương lộ H) xã T, huyện B (số M đường N, khu phố A, thị trấn T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; trả lại cho ông Vu R toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt nhà đất trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vu R và bà Dang D hỗ trợ ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K số tiền 5.085.799.402 đồng. Số tiền này tương đương với giá trị công trình xây dựng trên đất được thẩm định giá; và sẽ được thanh toán ngay trong giai đoạn thi hành án, khi ông T và bà K ra khỏi khuôn viên nhà đất, giao trả lại toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông Vu R.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Vu R và bà Dang D về việc: Hỗ trợ ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K số tiền cọc trả lại cho ông Trần Văn D1 1.000.000.000 đồng ngay sau khi hết hạn thời gian thuê ngày 07/8/2030, được thỏa thuận theo Hợp đồng cho thuê lập ngày 07/8/2020.

3.5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vu R về việc buộc ông Trần Văn D1 thanh toán tiền thuê nhà tạm tính số tiền 80.000.000 đồng.

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

Ngày 23/9 /2024, nguyên đơn Bùi Đức T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Thúy K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T, bà K; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Vu R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Thúy K, luật sư Bùi Thành L trình bày ý kiến như sau:

+ Tại thời điểm bà D4 thay mặt ông T bà Kiều T4 cho nhà đất cho con trai mình là ông Vũ R1, đối tượng ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền giữa ông T bà K với bà D4 đã không còn tồn tại trong thực tế, khiến cho Hợp đồng ủy quyền không thể thực hiện được.

Ngược lại, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền, bà D4 chỉ được phép thực hiện các nội dung được ủy quyền ghi nhận trên Hợp đồng ủy quyền. Cụ thể là thay mặt chủ sở hữu (ông T bà K) “bán, tặng cho.... đối với nhà ở và đất ở nêu trên” với “nhà ở và đất ở nêu trên” được căn cứ theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8751/2000 cấp ngày 16/08/2000, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2000”, tức là “Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng;

73,22 m²; Diện tích xây dựng: 73,22 m²; Kết cấu nhà: tường gạch, vách lá, mái tôn+FibroXM; Số tầng: 01+ sân.”

Với việc hiện trạng nhà đất đã thay đổi so với nội dung được ủy quyền, nội dung ủy quyền không thể thực hiện được, vì đối tượng của công việc được ủy quyền đã không còn tồn tại trong thực tế. Do đó, việc bà D4 thay mặt ông T bà Kiều tặng cho nhà đất tranh chấp cho con trai mình (ông Vỹ R2) vào năm 2021 là hành vi vượt quá thẩm quyền đại diện theo Điều 143 BLDS 2015.

+ Hợp đồng tặng cho giữa ông T bà K và ông Vũ R1, do bà D4 thay mặt thực hiện, vô hiệu do có đối tượng giao dịch không tồn tại.

Như đã phân tích ở trên, nhà đất số A xã T, huyện B được nêu trong Hợp đồng ủy quyền đã không đúng hiện trạng thực tế ngay thời điểm ủy quyền. Điều này khiến cho việc thực hiện nội dung ủy quyền không thể thực hiện được trong thực tế. Từ đó, giao dịch dân sự được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền sẽ bị vô hiệu do có đối tượng giao dịch không tồn tại theo Điều 408 BLDS 2015.

Căn cứ nội dung Hợp đồng tặng cho giữa bà D4 và ông Vũ R1 ngày 09/01/2023, nhà đất được tặng cho được xác định “theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8751/2000 cấp ngày 16/08/2000, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2000”, cụ thể là “Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng: 73,22 m; Diện tích xây dựng: 73,22 m²; Kết cấu nhà: tường gạch, vách lá, mái tôn+FibroXM; Số tầng: 01+ sân.”. Trong khi đó, có thể xác định rằng, ở thời điểm năm 2023, hiện trạng nhà trên đất đã là Nhà quy mô 3 tầng + mái che cầu thang, kết cấu: Cột – Sàn BTCT, vách gạch, mái BTCT và Nhà quy mô 1 tầng, diện tích 70 m², kết cấu: Cột BTCT + sắt, vách gạch, mái tole. Nghĩa là, nhà đất được đề cập trong Hợp đồng tặng cho không còn tồn tại ngoài thực tế.

Phần nhà 01 tầng phía trước với diện tích 70 m² do ông T bà K xây dựng thêm từ năm 2020 và xây thêm tầng thành nhà 02 tầng vào năm 2021, được phát sinh sau thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền, không thuộc phạm vi ủy quyền nhưng lại bị bà D4 tự ý định đoạt (thông qua tặng cho với tư cách là người nhận ủy quyền) là vượt quá phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền. Bà D4 không có quyền tặng cho phần nhà này nhưng vẫn ký kết hợp đồng tặng cho, khiến cho Hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo Điều 408 BLDS 2015.

Tóm lại, với việc đối tượng được ủy quyền đã không còn tồn tại ngay từ thời điểm Hợp đồng ủy quyền được xác lập, mọi giao dịch thực hiện dựa trên Hợp đồng ủy quyền sẽ là hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền theo Điều 143 BLDS 2015 và sẽ vô hiệu do có đối tượng giao dịch không tồn tại theo Điều 408 BLDS 2015.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Thúy K, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy cập nhật đăng ký biến động sang tên cho ông Vũ R1, buộc hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận và công nhận phần quyền sở hữu của bà K đối với nhà đất tại địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của bị đơn, luật sư Nguyễn Văn T1 trình bày ý kiến như sau:

Phán quyết của Tòa sơ thẩm xét xử là có căn cứ vì thực tế nhà, đất tranh chấp là do vợ chồng bà Dang D, ông Vu C mua được thể hiện qua lời khai của bà Nguyễn Thị S. Chính vì vậy năm 2011 ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K mới làm giấy ủy quyền cho bà Dang D, thực chất là trao trả quyền sở hữu cho bà Dang D. Vì vậy Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án 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. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy căn cứ nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2011 giữa ông T, bà K và bà Dang D, thì bà Dang D thực hiện các nội dung theo hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho. Đồng thời, nhà đất đã được cập nhật biến động sở hữu cho ông Vu R nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông T là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà K kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà K; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K nộp trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để thụ lý phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ theo Đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn định cư ở nước ngoài. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản, bồi thường thiệt hại, đòi trả giấy tờ nhà, công nhận quyền sở hữu*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Các bên đương sự tranh chấp đối với nhà đất tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 3, xã T, huyện B, địa chỉ A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP . (Số mới 222 N, KP1, Thị trấn T, huyện B, TP .).

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất đang có tranh chấp:

Ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K cho rằng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông, bà. Tài sản trên nhận chuyển nhượng của của

ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị S vào ngày 20/10/2000. Chứng cứ để chứng minh là hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/1999 và Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà số 618/CN-HĐMB do UBND huyện B chứng nhận ngày 20/10/2000.

Còn bị đơn bà Dang D cho rằng: “Vào năm 2000, vợ chồng tôi được mẹ tôi (bà Nguyễn Thị N) giới thiệu để mua nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, TP. (theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật ngày 17/01/2023, thửa đất số 711, tờ bản đồ 3, xã T, huyện B, diện tích 327 m²), lúc bấy giờ do vợ chồng ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị S là đồng sở hữu.

Theo đó, vợ chồng tôi có điện thoại cho gia đình bà Nguyễn Thị S để hỏi ý và thương lượng về việc mua nhà, đất trên. Cả hai bên chúng tôi thống nhất mua lại nhà, đất trên với giá trị là 70 lượng vàng (từ 220 triệu đồng đến 230 triệu đồng). Tôi đã gửi toàn bộ số tiền này bằng hình thức chuyển tay (không thông qua ngân hàng, không có hóa đơn, chuyển tiền bằng hình thức dịch vụ tự phát của người Việt Nam tại Hoa Kỳ) về cho ông Bùi Đức T, để nhờ ông T đại diện vợ chồng tôi giao tiền cho gia đình bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn O.

Trước khi ông T giao tiền cho gia đình bà S, mẹ tôi và tôi có trực tiếp điện thoại cho gia đình bà S để thông báo rằng ông T sẽ đại diện tôi qua giao tiền mua nhà. Vì là người Việt Nam có quốc tịch nước ngoài không thể tự đứng tên trên Giấy chứng nhận, nên vợ chồng tôi đã thống nhất tiếp tục nhờ ông Bùi Đức T (anh trai) và bà Đặng Thị Thúy K (chị dâu) đại diện vợ chồng tôi đứng tên trên GCN quyền sử dụng đất ...

Hơn nữa, vào năm 2000, tôi có gửi về cho ông T hơn 100.000 USD để xây lại nhà trên. Do đó để cho tôi an tâm, vào năm 2011 khi tôi trở về nước, ông T và bà K đã tiến hành ký giấy ủy quyền cho tôi toàn quyền định đoạt nhà đất trên tại Văn phòng C2”

[2.2] Xét chứng cứ mà các bên cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Đối với ông Bùi Đức T:

Ngoài chứng cứ là các Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng nêu trên ra thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông T lý giải việc ký hợp đồng ủy quyền cho em gái là bà Dang D được toàn quyền định đoạt đối với nhà, đất nêu trên là do vợ chồng ông đang có mâu thuẫn trong tình cảm, trục trặc trong hôn nhân, mục đích ký ủy quyền là để tránh việc bà K tranh giành nếu ly hôn trên thực tế. Đồng thời việc ủy quyền cũng chỉ là để thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền nhưng phải báo cho vợ chồng ông khi thực hiện công việc theo ủy quyền và cho bà Dang D mượn. Tuy nhiên lập luận này của ông Bùi Đức T không có căn cứ, không phù hợp với thực tế khách quan. Bởi vì tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền cho bà Dang D, ngoài nhà đất đang tranh chấp thì ông Bùi Đức T chỉ có một căn nhà đang ở với diện tích nhỏ hơn, chỉ khoảng hơn 80m². Đồng thời lời trình bày chỉ ủy quyền cho bà Dang D để thực hiện một số công việc liên quan đến việc xây dựng, sửa chữa căn nhà và cho mượn để ở khi bà Dang D là người Việt Nam định cư ở nước ngoài là không phù hợp với thực tế.

Ngoài ra ông Bùi Đức T còn chứng minh đủ khả năng mua nhà đất của bà Nguyễn Thị S vào năm 2000 được thể hiện thông qua Giấy xác nhận của Ban Q xác nhận: chị Đặng Thị Thúy K cùng chồng là Bùi Đức T là xã viên HTX Q, và là chủ sở hữu của các phương tiện 57H – 8128 và 53M – 6451 hiện đang hoạt động tại HTX từ năm 1998 đến nay với thu nhập hàng tháng sau khi trừ thuế còn thực thu là 40.000.000 đồng. Nội dung xác nhận trên có đề cập đến việc ông T, bà K tham gia vào HTX bằng xe tải 57H 8128, và xe 16 chỗ 53M 6451. Tuy nhiên cả 02 xe này đều được cấp Giấy đăng ký xe là năm 2023 và 2024 trong khi mua nhà vào năm 2000 là mâu thuẫn, không phù hợp.

Ông T cũng cho rằng ngày 03/01/2023, ông là người đến Ngân hàng TMCP T6 để làm thủ tục giải chấp, nhận lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó vào cùng ngày 03/01/2023, bà Dang D đến gặp ông mượn bản chính Giấy chứng QSDĐ để làm thủ tục xin cư trú tại Việt Nam. Số tiền 01 tỷ đồng ông dùng tất toán với ngân hàng là do bà Dang D trả nợ. Tuy nhiên lời trình bày này của ông T không được bà Dang D thừa nhận. Bà Dang D cho rằng chính bà là người cùng ông T đến ngân hàng để làm thủ tục tất toán. Số tiền dùng để trả ngân hàng được bà Dang D mượn của ông Phan Thanh L2. Lời trình bày của bà Dang D là phù hợp với chứng cứ được cung cấp vào ngày 16/5/2025, đó là Tờ Số phụ chi tiết báo nợ/báo có xác nhận của Ngân hàng TMCP T6 - Chi nhánh S1 thể hiện ngày 03/01/2023 ông Phan Thanh L2 chuyển khoản 03 lần đều với nội dung “Bui Duc Thien CT tat toan khoan vay tai T7...” theo đề nghị của bà Dang D. Sau đó ông T trực tiếp giao trả cho bà giấy chứng nhận QSDĐ và Văn bản giải tỏa/xóa thế chấp tài sản bảo đảm ngày 03/01/2023 của Ngân hàng TMCP T6 - Chi nhánh S1. Do đó ông Bùi Đức T cho rằng bà Dang D đến nhà mượn giấy CNQSD đất của ông để làm thủ tục cư trú tại Việt Nam là không có cơ sở.

[2.2.2] Đối với bà Đặng Thị Thúy K:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài ý kiến xác định tài sản tranh chấp là tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng bà thì bà K còn cho rằng sở dĩ bà K cùng ông Bùi Đức T ký giấy ủy quyền cho bà D2 Diem vào ngày 07/01/2011 nhằm mục đích để bà Dang D bảo lãnh cho bà K sang định cư tại Hoa Kỳ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 133/2006/QĐST-HNGĐ ngày 28/11/2006 của TAND huyện Bình Chánh, TP . (BL 150) xác định ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K ly hôn từ 28/11/2006 nhưng không thể hiện tài sản chung là nhà, đất hiện nay đang có tranh chấp. Đồng thời căn cứ vào chứng cứ là giấy đăng ký kết hôn do chính bà K cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện, ngày 08/3/2007 bà K kết hôn với ông Lam M, người cũng có quốc tịch Hoa Kỳ.

Căn cứ vào quy định về bảo lãnh định cư tại Hoa Kỳ thì người thân trực hệ của công dân Hoa Kỳ mới có thể xin visa bảo lãnh định cư Hoa Kỳ dựa trên mối quan hệ gia đình, trong đó có vợ chồng bảo lãnh cho nhau. Do đó lời trình bày của bà K là không có cơ sở. Đồng thời việc ủy quyền từ năm 2011, nếu như bà K cho rằng ủy quyền để bà D2 Diem bảo lãnh sang định cư tại Hoa Kỳ không được thực hiện nhưng bà K và ông T cũng không hủy việc ủy quyền ngày 07/01/2011.

[2.2.3] Đối với bà Dang D:

Mặc dù bà Dang D không có chứng cứ trực tiếp về việc chuyển tiền vì vợ chồng bà Dang D không thông qua ngân hàng hay các tổ chức tài chính có chức năng chuyển tiền mà chuyển qua dịch vụ tự phát là người Việt Nam tại Hoa Kỳ. Tuy nhiên căn cứ vào lời trình bày ngày 10/10/2023 (BL 228) của bà Nguyễn Thị S xác định:

“Tôi và chồng tôi Nguyễn Văn O trước đây là chủ sở hữu của nhà và đất tại địa chỉ: A ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh....

Năm 2000, gia đình tôi có ý định bán nhà và đất trên, theo đó chúng tôi được bà Nguyễn Thị N (Tên thường gọi “Chị B” – là mẹ của ông Bùi Đức T và bà Dang D – là hàng xóm kế bên nhà tôi), có thông báo về việc cháu D4 (D) có ý định mua lại nhà và đất của tôi. Chị B (lúc đó còn sống), nói với tôi, nội dung: “Chị nghe nói, em có ý định bán nhà. Nếu em có ý định bán thì bán cho D4, con của chị. Nó sẽ gửi tiền bên nước ngoài về để mua nhà của vợ chồng em”

Trong khoảng thời gian đó, vì là hàng xóm nên tôi và chồng tôi hiểu rõ hoàn cảnh gia đình cháu D4, biết rằng cháu D4 đang định cư nước ngoài, có nguồn thu nhập tốt, thường xuyên gửi tiền về nhà để chăm lo cho cả gia đình. Vì vậy, tôi đồng ý bán nhà cho cháu D4. Cháu D4 cũng thường xuyên điện thoại, liên lạc cho tôi về việc trao đổi ý định muốn mua nhà và bàn bạc với tôi về giá cả mua nhà.

Do thời gian bán nhà đến nay đã lâu nên tôi không nhớ chính xác số tiền bán nhà là bao nhiêu, vào khoảng 220 triệu đến 230 triệu đồng (tương đương 70 lượng vàng vào thời điểm đó), việc giao tiền mua nhà thực hiện một lần.

Việc thanh toán tiền mua nhà cho gia đình tôi được cháu T3 (Bùi Đức T) thực hiện, nhưng trước đó, Chị B có thông báo xác nhận: “Con D4 nhờ thằng T3 đưa tiền cho em” và cháu D4 cũng có điện thoại xác nhận: “Con có gửi tiền về và nhờ anh T3 đem qua cho dì”. Trong lúc đưa tiền, cháu T3 có nói: “Diễm có gửi tiền cho gia đình dì, và con sẽ đại diện đứng tên mua nhà”.

Bản thân tôi và gia đình lúc nhận tiền từ cháu T3 đều xác nhận và hiểu rằng số tiền mà cháu T3 đưa là của cháu D4 gửi về. Việc này cả gia đình tôi cũng đều biết. Chúng tôi biết rằng, cháu T3 chỉ đại diện đưa tiền, đại diện đứng tên thay cho cháu D4 vì trong thời điểm năm 2000, cháu T3 rất khó khăn, đang bán chè đậu hũ bánh lọt, cả gia đình sống nương tựa vào tiền chu cấp của anh chị em bên nước ngoài, nên không có khả năng mua nhà và vì cháu D4 là người đang ở nước ngoài, đứng tên mua nhà sẽ khó khăn.

Nay tôi được biết cháu T3 (Bùi Đức T) đang cố ý tranh chấp nhà với cháu D4 nên tôi làm đơn này để cung cấp những lời khai trên. Tôi cam kết những lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời khai này”.

Như vậy, lời cam kết nêu trên của bà Nguyễn Thị S, người trực tiếp chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được Hội đồng xét xử xác định là khách quan nên là chứng cứ thuyết phục, phù hợp với lời trình bày của bà Dang D, ông Vu C và phù hợp với tờ cam kết ngày 12/3/2004 (BL 258) của bà Đặng Thị Thúy K với nội dung:

“..Tân Túc, ngày 12/3/20014. Con tên Đặng Thị Thúy K sinh năm 1966. Từ nay con không dành nhà của mấy đứa em và con xin hứa không trả lời má nữa. Má nói gì con nghe nấy, không dành A8/5 ấp A, xã T, huyện B...”. Cho thấy căn nhà A8/5 chính là địa chỉ của nhà, đất mà các đương sự đang có tranh chấp.

Đồng thời tại chính đơn khởi kiện ông Bùi Đức T cũng có yêu cầu “Trong trường hợp, Tòa án không hủy Hợp đồng tặng cho thì bà Dang D và ông Vu R phải bồi thường thiệt hại cho tôi theo quy định tại khoản 6 Điều 565 và khoản 3 Điều 568 Bộ luật dân sự 2015. Giá trị bồi thường thiệt hại đúng bằng phần quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của tôi, tức là một nửa giá trị nhà đất theo giá thị trường tính đến thời điểm xét xử”. Yêu cầu này của ông Bùi Đức T gián tiếp thừa nhận bà Dang D chính là người nhờ vợ chồng ông giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ. Vì thế lời trình bày của bà Dang D về nhà đất nêu trên do vợ chồng bà Dang D, ông Vu C mua và do quy định tại thời điểm đó người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được đứng tên trên giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất nên phải nhờ anh trai và chị dâu là ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K đứng tên là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Xét thấy, ngày 07/01/2011, tại Văn phòng C2 giữa ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K và bà Dang D lập Hợp đồng ủy quyền liên quan đến nhà đất số A, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung:

- Bên ủy quyền (sau đây gọi là bên A) là ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số A Ấp, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8751/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 16/8/2000, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2000) và Bên được ủy quyền (sau đây gọi là bên B) là bà Dang D. Bằng Hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B thực hiện các nội dung sau:

Điều 1. Phạm vi ủy quyền

1) Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, sửa chữa, hoàn công, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn), bán, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng bán, tặng cho), thế chấp, giải trừ thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba đối với nhà ở và đất ở nêu trên, căn cứ theo những quy định hiện hành.....

2) Trong phạm vi ủy quyền, bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền.

3) Trong phạm vi ủy quyền, Bên B được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên.

Điều 2. Thời hạn ủy quyền

Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng công chứng hoặc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Cam đoan của các bên

1. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

2. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

[3.1] Như vậy, mặc dù về nguồn gốc thể hiện nhà đất số A ấp A (Hương lộ H) xã T, huyện B (số M đường N, khu phố A, thị trấn T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị S vào ngày 20/10/2000. Tuy nhiên như nhận định nêu trên tại mục [2] thì thực chất bà Dang D và ông Vu C là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng thông qua ông T, bà K. Bà Dang D là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên nhờ vợ chồng ông T, bà K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8751/2000 do U1 cấp ngày 16/8/2000, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2000.

[3.2] Về pháp lý, do ông T bà K là người được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên có quyền lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Dang D được quyền thay mặt ông bà quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, sửa chữa, hoàn công, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn, bán, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng bán, tặng cho), thế chấp, giải trừ thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba đối với nhà ở và đất ở nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2011 được ông T, bà K và bà Dang D tự nguyện xác lập bằng văn bản, được Văn phòng C5 theo đúng trình tự, thủ tục quy định; tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Như vậy, hợp đồng ủy quyền có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015).

[4] Ngày 09/01/2023 bà Dang D đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Vu R.

[4.1] Xét thấy, căn cứ vào phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/20211 bà Dang D được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền; được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền. Do đó, vào ngày 09/01/2023, bà Dang D lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Vu R là đúng phạm vi được ủy quyền.

[4.2] Về hình thức Hợp đồng tặng cho: Hợp đồng này đã được Văn phòng C1 công chứng. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ trong đó bao gồm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 16/8/2000 và Văn bản giải tỏa/xóa thế chấp tài sản bảo đảm ngày 03/01/2023 của Ngân hàng TMCP

T6 - Chi nhánh S1 chứng minh người yêu cầu công chứng đã hoàn tất việc trả nợ vay, chấm dứt nghĩa vụ với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP T6 - Chi nhánh S1 nên đủ điều kiện để công chứng viên chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, Hợp đồng tặng cho đã được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.3] Về nội dung: hợp đồng tặng cho không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông Vu R đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động ngày 17/01/2023 trên GCN.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thúy K và luật sư cho rằng tại thời điểm bà Dang D lập hợp đồng tặng cho ông Vu R thì hiện trạng căn nhà và đất đang tranh chấp có sự thay đổi so với thời điểm năm 2000 vì năm 2005 Nhà nước đã thu hồi với diện tích 63m². Đồng thời vào thời điểm bà Dang D tặng cho ông Vu R thì tài sản trên đất cũng có sự thay đổi so với thời điểm ủy quyền vì ông T đã tiến hành sửa chữa xây dựng căn nhà như hiện nay. Bà Dang D tặng căn nhà này cho ông Vu R nhưng không thực hiện nghĩa vụ báo lại kết quả công việc cho ông T là vi phạm nghĩa vụ của người nhận ủy quyền nên hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T và bà K được cập nhật chủ sở hữu nhà đất ngày 06/11/2000 trên GCN số 8751/2000, sau đó, ông T được UBND huyện B cấp Giấy phép xây dựng số 330/GP-UBND ngày 13/12/2000 được phép xây dựng công trình trên diện tích đất 327m² với diện tích xây dựng: trệt, lầu 1, lầu 2. Như vậy, sau khi mua nhà (1999) và được cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 06/11/2000 thì đến ngày 13/12/2000 ông T được UBND huyện B cấp Giấy phép xây dựng công trình trên diện tích đất 327m² với qui mô như đã nêu tại Giấy phép xây dựng.

Căn cứ vào Thông báo về điều kiện sửa chữa nhà ở riêng lẻ có sẵn số 251 ngày 01/02/2021 của UBND thị trấn T có nội dung “*Nhà ở riêng lẻ có sẵn, hiện trạng xây dựng quy mô 03 tầng. Nội dung đăng ký sửa chữa: nâng nền 0,5m, nâng mái 01m*”. Như vậy có căn cứ xác định, vào thời điểm sau ngày 01/02/2021 có sự thay đổi so với thời điểm năm 2011 nhưng ông T, bà K không sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2011. Do đó, vào ngày 09/01/2023, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nói trên, bà Dang D đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K lập hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Vu R là phù hợp với ý chí của của người ủy quyền về định đoạt toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại: A Ấp A (Hương lộ H), xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 711, tờ bản đồ số: 3 – xã T-H.BC theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8751/2000 do UBND Thành phố H cấp ngày 16/8/2000, đăng ký thay đổi ngày 06/11/2000.

Đồng thời như nhận định về chủ sở hữu thực sự đối với căn nhà đang có tranh chấp nêu trên nên ngày ngày 07/11/2011 khi ông T, bà K ký giấy ủy quyền cho bà

Dang D là thể hiện ý chí trao lại quyền sở hữu cho bà Dang D. Do đó khi bà Dang D tặng cho ông Vu R không thực hiện hành vi báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó không phải là điều kiện, căn cứ để hủy bỏ hợp đồng.

Ngoài ra mặc dù sau ngày 01/02/2021 ông T có tiến hành sửa chữa, cải tạo căn nhà như nội dung Thông báo về điều kiện sửa chữa nhà ở riêng lẻ có sẵn số 251 nói trên. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn tự nguyện sẽ hỗ trợ cho ông T và bà K số tiền 5.085.799.402 đồng, cũng như số tiền bà K bỏ ra tất toán khoản vay của ông T tại Ngân hàng và số tiền đặt cọc 1.000.000.000 trả lại cho ông Trần Văn D1 do ông Bùi Đức T nhận. Đây được coi là số tiền đền bù cho ông T do có công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo nhà đất có tranh chấp nêu trên.

[6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà K đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Dang D và ông Vu R, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vu R về việc công nhận nhà đất trên cho ông Vu R là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K 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 nhân dân cấp cao, không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T và bà K mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 688/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 26, 37, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 139 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 134, 166, 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 118 Luật nhà ở; Luật công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Bùi Đức T về việc:

1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 Lê chứng nhận ngày 09/01/2023.

1.2. Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chứng nhận.

1.3. Buộc bà Dang D và ông Vu R hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho ông T và bà K gồm có: Giấy phép xây dựng số 330/GP-UB ngày 13/12/2000; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà số 618 ngày 20/10/2000; Giấy chứng nhận số 8751/2000 ngày 16/8/2000.

1.4. Trong trường hợp, Tòa án không hủy Hợp đồng tặng cho thì bà Dang D và ông Vu R phải bồi thường thiệt hại cho ông T, căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số tiền là 11.918.019.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thúy K về việc:

2.1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000056 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/01/2023;

2.2. Hủy đăng ký biến động, cập nhật sang tên Vu Ryan trên Giấy chứng nhận ngày 17/01/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B chứng nhận;

2.3. Buộc bà Dang D hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất cho bà K;

2.4. Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà của bà K trong nhà đất trên. Giá trị phân quyền của bà K là một nửa giá trị nhà đất căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá là 11.918.019.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vu R về việc:

3.1. Công nhận cho ông Vu R là người có toàn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở như thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 8751/2000 của UBND huyện B, cập nhật biến động, thay đổi ngày 17/01/2023.

3.2. Buộc ông Bùi Đức T, bà Đặng Thị Thúy K ra khỏi khuôn viên nhà, đất A8/5 ấp A (Hương lộ H) xã T, huyện B (số M đường N, khu phố A, thị trấn T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; trả lại cho ông Vu R toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt nhà đất trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vu R và bà Dang D hỗ trợ ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K số tiền 5.085.799.402 đồng. Số tiền này tương đương với giá trị công trình xây dựng trên đất được thẩm định giá; và sẽ được thanh toán ngay trong giai đoạn thi hành án, khi ông T và bà K ra khỏi khuôn viên nhà đất, giao trả lại toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông Vu R.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Vu R và bà Dang D về việc: Hỗ trợ ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K số tiền cọc trả lại cho ông Trần Văn D1

1.000.000.000 đồng ngay sau khi hết hạn thời gian thuê ngày 07/8/2030, được thỏa thuận theo Hợp đồng cho thuê lập ngày 07/8/2020.

3.5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vu R về việc buộc ông Trần Văn D1 thanh toán tiền thuê nhà tạm tính số tiền 80.000.000 đồng.

[2] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Đức T và bà Đặng Thị Thúy K mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông T, bà K đã nộp theo các Biên lai thu số 0041738, 0041739 ngày 30/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 (8);
- Lưu: VP (6). HS (2). T 21 (BA36).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀN**

Lê Thành Long