TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày: 17 - 01 - 2024
V/v Tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 347/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3123/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Hà B, sinh năm 1944 (chết năm 2017);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Hà B:

1/ Bà Trương Ngọc K, sinh năm 1964 (có mặt).

2/ Ông Trương Vĩ C, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7 đường B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Hà Diệm H (H - H6), sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 lộ T, Khóm O, phường P, Thành phố D, huyện Đ, Đài Loan.

4/ Bà Hà Diệm M (H – M2), sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: A đoạn 2 lộ T, khóm B, phường B, huyện Đ, Đài Loan.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, bà M: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 1 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2016).

- *Bị đơn:* Bà Hà Diệm P1, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 7 đường B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H1 - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Trương Thị H1, I N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Trương Ngọc K, sinh năm 1964 (có mặt).

2/ Ông Trương Vĩ C, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7 đường B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Hà Diệm H (H - H6), sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 lộ T, Khóm O, phường P, Thành phố D, huyện Đ, Đài Loan.

4/ Bà Hà Diệm M (H – M2), sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: A đoạn 2 lộ T, khóm B, phường B, huyện Đ, Đài Loan.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, bà M: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 1 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2011).

5/ Bà Trần Thị Phượng L, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6/ Ông Bành Đức H2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: 291/10 đường P, xã P, huyện T, tỉnh An Giang.

Cùng địa chỉ liên lạc: 116A đường N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông H2, bà L: Ông Bành Trung H3 (có mặt).

Địa chỉ: A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023 tại Văn phòng C1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bành Trung H4: Ông Lê Đức T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Văn phòng L2, B P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Trần Phương T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 đường H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 đường H, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc của bà T1, ông Đ: 006 Lô C, đường M, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà Huỳnh Thị Phương N, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: A đường N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hải T2, chức vụ: Địa chính - Xây dựng - Đô thị - Môi trường (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 226/QĐ-UBND ngày 02/8/2023)

11/ Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

11.1 Ông Bùi Trọng S, Trưởng phòng tư pháp Quận 6 (vắng mặt).

11.2 Ông Nguyễn Bá M1, Chuyên viên Phòng T5 (có mặt).

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L, bà Huỳnh Thị Phương N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn - những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Hà B và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Cha mẹ là cụ Trương Nhị T3 (chết năm 2004) và cụ Hà B (chết năm 2017) chung sống vợ chồng với nhau từ những năm 1962, không đăng ký kết hôn nhưng đây là hôn nhân thực tế vì ông bà chung sống với nhau trước thời điểm năm 1987.

Căn nhà A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 126 đường L) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của cụ T3 và cụ B. Nguồn gốc do cụ T3 và cụ B chuyển nhượng đất và dùng tiền bán nhà (B đường H, Phường A, Quận E) của cụ T3 và cụ B để xây nhà. Do đó, ông Trương Nhị T3 được sở hữu ½ giá trị nhà đất, cụ Hà B được sở hữu ½ giá trị nhà đất. Do cha mẹ không để lại di chúc nên phần của cụ T3 (chết năm 2004) sẽ được chia thừa kế theo pháp luật cho 6 người thừa kế (gồm vợ và 5 người con của cụ T3) là:

- Mẹ là cụ Hà B, sinh năm 1944;

- Bà Trương Ngọc K, sinh năm 1964;

- Bà Hà Diệm P1, sinh năm 1964;

- Bà Hà Diệm H (H - H), sinh năm 1966;

- Bà Hà Diệm M (H - M), sinh năm 1971;

- Ông Trương Vĩ C, sinh năm 1984.

Còn lại ½ nhà đất 126 đường L thuộc sở hữu của cụ Hà B, các đồng thừa kế yêu cầu Tòa án công nhận cho cụ B được toàn quyền sở hữu. Đồng thời, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ T3, cụ B với bà P1, hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà P1 với ông H2, bà L.

Đối với việc bà Hà Diệm P1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Phượng L và ông Bành Đức H2 để hứa mua bán căn nhà nói trên thì gia đình ông bà không biết và cũng không đồng ý. Việc hứa mua bán nhà, nhận tiền đặt cọc của bà P1 là trái quy định của pháp luật, vì nhà đất nói trên là của cụ Hà B và của các đồng thừa kế. Bà P1 chỉ là một trong các đồng thừa kế nên bà P1 không thể một mình đứng ra giao dịch. Hơn nữa, nhà đất này cụ T3 chết và các đồng thừa kế chưa tiến hành kê khai di sản thừa kế nên bà P1 không thể tự mình định đoạt đối với tài sản này.

Đối với yêu cầu của bà L, ông H2: Phía bên bà L, ông H2 cho rằng cụ T3, cụ B đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà P1 bằng hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Phường A, Quận F ngày 17/12/2004 và bà P1 đã làm hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà với giá 4.000.000.000 đồng. Bà L đã giao cho bà P1 3.900.000.000 đồng nên đề

nghị Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng. Điều này là vô lý, bởi hợp đồng chuyển nhượng của cụ T3, cụ B cho bà P1 ngay từ đầu đã vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức. Cụ T3 chết ngày 13/12/2004, hợp đồng chuyển nhượng lại ký ngày 17/12/2004. Như vậy, chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng không thể là của cụ T3. Ngoài ra, trên hợp đồng phần thông tin về bên chuyển nhượng thì hoàn toàn không có tên cụ B, trong khi phần cuối chỗ ký tên của các bên thì cụ Hà B lại ký, nhưng ký bằng tiếng H, cụ B là người Hoa, không biết tiếng Việt nhưng lại ký tên không có người làm chứng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng của cụ T3 cho bà P1 là vô hiệu. Việc hứa mua bán nhà giữa bà P1 và ông H2, bà L cũng vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Bà P1 có nhận tiền của bà L thì trả tiền lại cho bà L, bà L có trách nhiệm giao trả lại căn nhà 126 đường L cho các đồng thừa kế. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà L, ông H2 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2010.

Cụ Hà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2004 giữa cụ T3, cụ B và bà P1; Hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 với ông H2 và bà L; Chia thừa kế căn nhà số A đường L, bà yêu cầu sở hữu ½ giá trị căn nhà, còn ½ là di sản của cụ T3 chia đều 6 kỷ phần gồm bà và 5 con tại thời điểm thi hành án.

Năm 2017, cụ Hà B chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Hà B bổ sung yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ Hà B.

Bị đơn bà Hà Diệm P1 trình bày:

Bà thống nhất với nguyên đơn về quan hệ nhân thân. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà đề nghị giải quyết theo pháp luật. Trước khi đi Đài Loan thăm con cụ T3 nhờ dịch vụ làm thủ tục để xây nhà, cụ T3 đi hai tuần thì chết, sau đó, họ kêu bà và mẹ bà lên ký giấy tờ, tức là ký hợp đồng chuyển nhượng đó qua tên bà để bà đứng tên trên giấy phép xây dựng. Người làm thủ tục bảo bà ký thì bà ký chứ bà không rành thủ tục. Sau đó, người làm dịch vụ tự ký tên Tô chứ cha bà chết rồi không thể có mặt để ký. Do đó, bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2004 giữa bà với cụ T3 và cụ B.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của mẹ bà, bà không có ý kiến gì.

Về hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 11/6/2010 giữa bà với ông H2, bà L. Từ năm 2005, bà có vay tiền thế chấp nhà, tính đến thời điểm trước ngày 02/6/2010 thì căn nhà A đường L, bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C2 với số tiền 2.300.000.000 đồng.

Cũng trong năm 2009, do nợ tiền của bà Trần Phương T1 và ông Nguyễn Tấn Đ là 400.000.000 đồng mà không có khả năng thanh toán nên bà T1, ông Đ yêu cầu bà bán nhà để trả nợ. Bà T1, ông Đ dẫn bà L, ông H2 đến gặp bà thương lượng mua căn nhà A đường L với giá 4.000.000.000 đồng. Bà đồng ý nên ngày 02/6/2010 bà có ký nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng từ bà L và ông H2 nhưng thực tế bà T1 là người nhận tiền.

Ngày 08/6/2010, ông H2 và bà cùng ký hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay và bà đã ký xác nhận là đã nhận của ông H2 và bà L số tiền là 2.800.000.000 đồng. Số tiền này bao gồm 2.300.000.000 đồng là tiền nợ ngân hàng để lấy giấy tờ bản chính ra và 500.000.000 đồng là tiền cọc nhận ngày 02/6/2010. Đồng thời bà giao giấy tờ bản chính cho bà L, ông H2 giữ.

Ngày 11/6/2010, hai bên ra công chứng hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận thêm của ông H2, bà L 800.000.000 đồng. Thực tế là bà L, ông H2 giao tiền cho bà T1 tại nhà bà T1 chứ không giao cho bà P1 vì bà T1 nói để bà T1 giữ và khi hai bên thanh toán cấn trừ nợ còn lại bao nhiêu bà T1 sẽ mua cho bà căn nhà khác để ở nên bà đồng ý.

Ngày 02/7/2010, do bà T1 yêu cầu bà trả nợ nên bà có đề nghị bà L và ông H2 thanh toán 250.000.000 đồng để bà trả nợ cho bà T1 tại Văn phòng Luật sư Phương N. Bà và vợ chồng bà L, ông H2 và vợ chồng bà T1, ông Đ đã ký tờ thỏa thuận là bà L, ông H2 thanh toán tiếp cho bà 250.000.000 đồng để bà trả nợ cho bà T1, ông Đ. Do vậy, sau khi bà T1, ông Đ nhận tiền đã ra Phòng công chứng số 2 xóa Hợp đồng vay vàng lập ngày 22/4/2009. Cùng trong ngày 02/7/2010, bà có nhận của bà L, ông H2 50.000.000 đồng nên đã giao nhà cho vợ chồng ông H2, bà L. Bà và mẹ là cụ Hà B thu dọn đồ đạc, tìm nơi khác ở. Số còn thừa sẽ mua cho bà căn nhà khác.

Bà chỉ nhận của bà L tổng cộng 2.350.000.000 đồng chứ không phải nhận 3.900.000.000 đồng như bà L trình bày. Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn tiền lại cho bà L 2.350.000.000 đồng. Do đó, bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà L, ông H2 đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà với ông H2, bà L. Sau khi Tòa án giải quyết vụ án về việc chia thừa kế, bà sẽ thanh toán tiền giữa bà và ông H2, bà L.

Bà Trần Thị Phượng L và ông Bành Đức H2 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1 trình bày:

Do có người giới thiệu nên ông H2, bà L biết nhà số A đường L bà P1 đang có ý định bán. Ngày 02/6/2010, ông bà đã đến nhà trên gặp trực tiếp bà P1 để thương lượng việc mua bán. Qua thỏa thuận, bà P1 muốn bán nhà với giá

4.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông H2, bà L đồng ý mua nên đã đặt cọc cho bà P1 500.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay nhận cọc. Tại thời điểm nhận cọc, bà P1 đưa cho ông H2, bà L xem toàn bộ giấy tờ nhà và nói nhà này đang thế chấp ngân hàng 2.300.000.000 đồng và đã làm thủ tục hoàn công nhưng chưa nhận và chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà P1 lúc đó đã ly hôn.

Ngày 08/6/2010, ông H2 và bà L cùng bà P1 ký hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 4.000.000.000 đồng, đã đặt cọc 500.000.000 đồng vào ngày 02/6/2010. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H2, bà L đưa trực tiếp cho bà P1 2.300.000.000 đồng nữa để bà Phân giải c ngân hàng, nên bà P1 ký nhận của ông H2, bà L 2.800.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2010 hai bên ra công chứng hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và ông H2, bà L đã giao trực tiếp cho bà P1 thêm số tiền 800.000.000 đồng. Tổng cộng đã thanh toán 3.600.000.000 đồng và bà P1 giao nhà cùng toàn bộ giấy tờ nhà.

Ngày 02/7/2010, bà P1 đề nghị ông H2, bà L thanh toán thêm 250.000.000 đồng để trả nợ cho ông Đ, bà T1. Ba bên gồm ông H2 - bà L, bà P1 và ông Đ bà T1 đã cùng ký thỏa thuận và thực hiện số tiền 250.000.000 đồng này. Cùng ngày ông H2, bà L giao thêm cho bà P1 50.000.000 đồng nữa.

Tổng cộng đã thanh toán cho bà Phân số tiền 3.900.000.000 đồng tiền mua nhà 126 đường L.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố H cấp cho bà Hà Diệm P1 thì bà P1 là chủ sở hữu hợp pháp theo Hợp đồng tặng cho từ cụ T3 nên giao dịch mua bán nhà giữa bà P1 với ông H2 và bà L là hợp pháp. Việc mua bán nhà cả gia đình bà P1 đều biết, ngày bàn giao nhà có sự chứng kiến của cụ B. Yêu cầu chia thừa kế phát sinh sau khi cụ T3 và cụ B đã tặng cho bà P1 lúc còn sống là không đúng.

Ông H2 và bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H2 và bà L sẽ giao cho bà Hà D Phân số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc, cụ thể là 100 triệu đồng. Trong trường hợp bà P1 không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Căn nhà hiện nay do ông H2, bà L trực tiếp quản lý sử dụng. Đề nghị F và A, Quận F phải có trách nhiệm trong việc cấp giấy chứng nhận cho bà Hà Diệm P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tấn Đ và bà Trần Phương T1 trình bày:

Vào khoảng năm 2006, 2007 bà P1 vay tiền Ngân hàng đến hạn không có tiền trả nợ, bà P1 mượn tiền nhiều lần nên đến năm 2008, 2009 bà và bà P1 thống nhất quy số tiền ra vàng là 50 lượng vàng SJC và hai bên có lập biên bản nhận nợ, có công chứng hợp đồng vay và bà P1 có hứa sẽ bán nhà cho bà nếu bà có nhu cầu mua. Khi bà P1 có nhu cầu bán thì bà không biết nhưng bà P1 có báo cho bà biết là bán nhà với giá 4.000.000.000 đồng, bà P1 nhận trước bao nhiêu bà không biết, nhưng khi bà P1 ra ngân hàng giải chấp thì có rủ bà đi cùng. Trong số 2.800.000.000 đồng bà P1 khai nhận cọc của ông H2, bà L thì bà P1 không giao cho bà giữ khoản nào. Còn khoản 800.000.000 đồng thì bà P1 mang tới nhà và trực tiếp giao cho bà, không phải ông H2, bà L.

Bà P1 chỉ trả nợ cho bà 800.000.000 đồng, không đủ trả nợ 50 lượng vàng SJC, còn nợ bà mấy trăm triệu. Ngày 02/7/2010, vợ chồng bà, bà P1 cùng với vợ chồng ông H2 thống nhất ký vào tờ thỏa thuận với nội dung là vợ chồng ông H2 thanh toán tiếp số tiền mua nhà cho bà P1 là 250.000.000 đồng để bà P1 trả nợ cho bà và bà P1 đồng ý để cho ông H2 giao số tiền trên cho vợ chồng bà. Do vậy, 02/7/2010 bà và bà P1 ra công chứng hủy bỏ Hợp đồng vay 50 lượng vàng SJC, sau đó về Văn phòng luật sư Phương N thì ông H2, bà L có giao 250.000.000 đồng cho vợ chồng bà. Vậy nên giữa vợ chồng bà và bà P1 không ai nợ ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị Phương N trình bày:

Ngay từ khi bà P1, bà L, ông H2 thương lượng mua bán nhà trên thì bà có chứng kiến. Về thủ tục giấy tờ nhà 126 đường L thì bà P1 đã thế chấp Ngân hàng E 2.300.000.000 đồng chưa giải chấp và theo trình bày của bà P1 thì nhà đã làm thủ tục hoàn công nhưng chưa đi nhận biên bản nghiệm thu hoàn công, nên chưa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do vậy, khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà thì có thống nhất ủy quyền cho Văn phòng Luật sư Huỳnh Thị Phương N mà bà là người trực tiếp làm thủ tục hoàn công và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà P1.

Sau khi kiểm tra lại giấy tờ nhà thì được biết căn nhà trên trước đó bà P1 có làm thủ tục hoàn công, có biên bản nghiệm thu nhưng hiện trạng nhà chưa được công nhận. Do đó, bà có đề nghị bà Phân hủy b đơn xin hoàn công nhưng bà P1 không chịu. Bà đang làm thủ tục hoàn công thì bà P1 làm đơn ngăn chặn gửi Phòng T5 không cấp. Theo bà nhận thấy trong việc mua bán nhà này bà P1 là người có lỗi, không hợp tác để bà hoàn tất thủ tục hoàn công và cấp đổi giấy chứng nhận.

Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là A, Quận F có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Hải T2 trình bày:

Hợp đồng thực hiện theo hình thức chứng thực, theo quy trình thì bên mua và bên bán phải ký tên vào sổ bộ của phường trước khi chứng thực. Tuy nhiên, trong quá trình thay bộ địa chính phường và thay mới các sổ bộ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, hiện sổ bộ lưu trên đã thất lạc. UBND phường không xác định được cụ T3 có ký tên vào sổ bộ hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là F có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc Thúy N2 trình bày:

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1 do nhận chuyển nhượng từ cụ T3 thực hiện đúng quy định, tranh chấp giữa các bên đề nghị tòa giải quyết theo pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 546/2015/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2015 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M2).

Xác định *1/2* quyền sử dụng đất tại số A đường L (số cũ 5 Lô D khu phố chợ B1), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T3 để lại.

Những người được thừa kế theo pháp luật của cụ Trương Nhị T3 gồm: cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), bà Hà Diệm P1. Mỗi người hưởng 1/12 trị giá quyền sử dụng đất trong nhà đất số A đường L (số cũ 5 Lô D khu phố chợ B1), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của cụ Hà B đòi công nhận *1/2* nhà đất số A đường L (số cũ 5 Lô D khu phố chợ B1), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà.

Giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho bà Hà Diệm P1.

Bà P1 có trách nhiệm hoàn trả cho các thừa kế khác của cụ T3 gồm: cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, ông Trương Vĩ C, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), mỗi người 1/12 trị giá quyền sử dụng đất trong nhà đất trên tại thời điểm thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu của cụ Hà B: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ Trương Nhị T3 và cụ Hà B với bà Hà Diệm P1, hủy Hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phương L1.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phương L1 đòi công nhận Hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông H2 và bà L1.

Chấp nhận một phần của ông H2, bà L1: Hủy hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông H2 và bà L1.

Buộc bà P1 phải hoàn trả và bồi thường cho ông H2, bà L1 số tiền bằng 97,5% giá trị nhà đất số A đường L (số cũ 5 Lô D khu phố chợ B1), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông H2, bà L1 phải giao trả toàn bộ nhà đất số A đường L (số cũ 5 Lô D khu phố chợ B1), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đúng hiện trạng cho bà P1.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông H2, bà L1 đòi bà P1 bồi thường 2.470.016.000 đồng.

6. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ- ADBPKCTT ngày 22/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Ông Nguyễn Tấn P đại diện cụ Hà B được quyền nhận lại 50.000.000 đồng tiền bảo đảm theo Giấy nộp tiền số 0085 ngày 24/5/2012 tại Ngân hàng TMCP C3 - chi nhánh Thành phố H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo vẽ, định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2016/DS-PT ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1) Hủy bản án số: 546/2015/DS-ST ngày 03/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp thừa kế và tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà. Giữa:

Nguyên đơn: Cụ H.

Bị đơn: Bà Hà Diệm P1.

Cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2) Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án.

3) Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho các đương sự đã nộp, gồm:

- Ông Bành Đức H2 - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/09135 ngày 21/8/2015.

- Bà Trần Thị Phượng L - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/09134 ngày 21/8/2015.

- Bà Hà Diệm P1 - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/08926 ngày 17/7/2015.

- Ông Nguyễn Tấn P - 200.000 đồng theo biên lai thu số AG/2010/08912 ngày 16/7/2015.

Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định ½ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T3 (chết năm 2004). Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ T3 gồm 6 người là: Cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người 1/6 di sản, tương đương 1/12 = 8,33% nhà đất.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đòi ½ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Hà B. Xác định phần ½ nhà đất này là của bà Hà Diệm P1.

2. Chia kỷ phần thừa kế của cụ Hà B (chết năm 2017) hưởng từ di sản của cụ Trương Nhị T3 (nêu trên) là 1/12 nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho 5 người thừa kế gồm: Bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người 1/5 (tương đương 1,67% nhà đất).

Tổng cộng (1) + (2): Bà Hà D Phân hưởng 60%, các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất).

3. Hủy hợp đồng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T3 với bà Hà Diệm P1; Hủy hợp đồng "Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L về việc công nhận và tiếp tục thực hiện "Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L.

5. Buộc bà Hà Diệm P1 hoàn trả 3.900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 3.425.143.800 đồng, tổng cộng là 7.325.143.800 đồng cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Bán đấu giá nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi trừ chi phí theo quy định pháp luật, số tiền còn lại được chia cho các đương sự theo tỷ lệ nêu trên. Buộc ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L cùng những người cư trú tại nhà này tại thời điểm thi hành án (nếu có) phải giao nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành án.

7. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

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

Ngày 27/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 28/11/2019, ông Võ Hòa N1 là đại diện theo ủy quyền của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Ngày 02/12/2019, ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L, bà Huỳnh Thị Phương N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 502/2020/DSPT ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L, bà Huỳnh Thị Phương N và ông Võ Hòa N1 đại diện cho ông H2, bà L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Xác định ½ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T3 (chết năm 2004). Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ T3 gồm 6 người là: Cụ Hà B, bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người 1/6 di sản, tương đương 1/12 = 8,33% nhà đất.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đòi ½ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Hà B. Xác định phần ½ nhà đất này là của bà Hà Diệm P1.

2. Chia kỷ phần thừa kế của cụ Hà B (chết năm 2017) hưởng từ di sản của cụ Trương Nhị T3 (nêu trên) là 1/12 nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho 5 người thừa kế gồm: Bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người 1/5 (tương đương 1,67% nhà đất).

Tổng cộng (1) + (2): Bà Hà D Phân hưởng 60%, các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất).

Bà Hà Diệm P1 có trách nhiệm trả lại các kỷ phần thừa kế cho các ông bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C mỗi người hưởng 10% giá trị nhà đất là 751.296.800 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L về việc công nhận và tiếp tục thực hiện "Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L.

4. Công nhận một phần hợp đồng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 17-12-2004 giữa cụ Trương Nhị T3 với bà Hà Diệm P1; bà P1 được quyền sở hữu nhà và đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nên công nhận hợp đồng "Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 11-6-2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L.

5. Buộc ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L có trách nhiệm trả cho bà Hà D Phân số tiền 187.824.200 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của ông H2, bà L hỗ trợ thêm cho bà Phân số tiền 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Ông H2, bà L được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để nhận các giấy tờ theo tờ "Biên nhận" đã nộp các giấy tờ tại Phòng đăng ký đất đai Quận F. Tại Văn bản 514/VPĐK-CNQ6 ngày 13-11-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q xác định hiện đơn vị có lưu giữ bản chính 17 loại giấy tờ kèm theo danh mục liệt kê của nhà đất 126 đường L; và làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với nhà và đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho bà P1 tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán …) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh".

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn P (đại diện theo uỷ quyền của bà Hà Diệm H, bà Hà Diệm M) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2022/KN-DS ngày 22/9/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 502/2020/DSPT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2023/DS-GĐT ngày 06/4/2023, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2022/KN-DS ngày 22/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 502/2020/DSPT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà Hà Diệm H, bà Hà Diệm M (H - M), cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc K thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L, bà Huỳnh Thị Phương N.

Bị đơn bà Hà Diệm P1, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Trương Thị H1 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với các lý do:

Căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của cụ Trương Nhị T3 và cụ Hà B nên vợ chồng các cụ có toàn quyền đối với tài sản này. Các cụ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hà D Phân ngày 17/12/2004 nhưng hồ sơ thể hiện cụ T3 là người ký đã chết ngày 13/12/2004 và đã được đăng ký tại Quận E. Như vậy, sự việc cụ T3 chết đã được thể hiện rõ. Khi xét xử, Toà án đã giám định chữ ký của cụ T3 và đã có kết luận không đủ cơ sở xác định chữ ký của cụ T3.

Về hình thức hợp đồng là không đúng, trên ghi là chuyển nhượng, dưới là tặng cho, thời điểm đó cụ T3 đã chết nên hợp đồng phải vô hiệu. Bà P1 thiếu nợ bà T1 nên bà T1 liên hệ ông H2 và bà L để bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn nhà này bà P1 không có quyền đối với tài sản nên giao dịch không có cơ sở.

Bà P1 không phải là người trực tiếp thực hiện giao dịch, khi giải chấp 2.300.000.000 đồng, ông H2 và bà L là người giữ giấy tờ, sau đó thuê luật sư N để thực hiện giấy tờ. Hợp đồng thể hiện bà P1 nhận 3.900.000.000 đồng là giả tạo vì bà không hề trực tiếp nhận, bà P1 chỉ nhận 2.300.000.000 đồng để giải chấp ngân hàng và 50.000.000 đồng để dọn ra khỏi nhà đang tranh chấp. Chính

lời khai của ông H4 tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng là hợp đồng giả cách. Ông H2 và bà L biết rõ pháp lý của tài sản vì cầm giấy tờ. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bà P1 không chịu lỗi 100%, Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao cũng đã nhận định lỗi của cả 2 bên. Việc sửa chữa nhà của ông H4 thể hiện sau khi có Quyết định giám đốc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phượng L, ông Bành Đức H2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Bành Trung H3 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Lê Đức T thống nhất trình bày: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện căn nhà tranh chấp có diện tích 91m^2. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Phòng C4, đặt cọc chỉ là biện pháp đảm bảo việc thực hiện mua bán, các bên đã thực hiện 97,5% giá trị tài sản. Vì thế đã ghi nhận giá trị thực, không có yếu tố gian lận. Tất cả cơ sở pháp lý đều có căn cứ và ghi nhận ý chí tự nguyện của các bên, quá trình sử dụng 10 năm, ông H3 có quản lý, sử dụng, sửa chữa tài sản trên diện tích thực tế 91m^2. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến kháng cáo của bà Trần Thị Phượng L, ông Bành Đức H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Hải T2 và Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Bá M1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo qui định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa đầy đủ người tham gia vụ án, đảm bảo quyền lợi của các đương sự, xin rút một phần kháng nghị về tố tụng.

Về nội dung: Đây là tài sản thừa kế của cụ Hà B và cụ T3. Các bên có ký hợp đồng tại ngân hàng. Giao dịch đã thanh toán 97,5%, người mua nhà đã dọn vào ở hơn 10 năm. Các đương sự đã thống nhất theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá số 08190/2023/CT-VATC ngày 29/8/2023 của Công ty Cổ phần T6. Từ đó, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của đương sự là có cơ sở chấp nhận. Do nội dung kháng nghị và kháng cáo trùng nhau, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Vĩ C, bà Trần Phương T1, ông Nguyễn Tấn Đ, đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; bà Huỳnh Thị Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về nội dung đưa thiếu người tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm về tố tụng mà đại diện Viện kiểm sát đã rút.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng cáo của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1), bà Huỳnh Thị Phương N, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 31/7/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 100m^2 đất thuộc thửa 662 -130, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà đất số A L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Công ty X1. Ngày 01/9/2004, Công ty X1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Kim T4 quyền sử dụng đất nêu trên. Bà T4 đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/2004. Ngày 16/11/2004, bà T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho cụ Trương Nhị T3. Cụ T3 đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/12/2004. Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quyền sử dụng đất nêu trên có trong thời kỳ hôn nhân của cụ T3 và cụ B nên được xác định là tài sản chung của cụ T3 và cụ B.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 thể hiện, cụ T3 và cụ B tặng cho con gái là bà Hà D Phân 100m^2 đất ở tại thửa 662 -130 nêu trên. Hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (BL: 653). Theo đó, bà P1 kê khai, đăng ký và được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/2005. Tháng

3/2005, bà P1 xin giấy phép xây dựng nhà, tháng 5/2005 có biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình. Quá trình giải quyết vụ án, bà P1 xác định nguồn tiền để xây dựng nhà là của của cụ T3 và cụ B. Như vậy, có căn cứ xác định các công trình xây dựng trên thửa đất số 662 -130 nêu trên là tài sản chung của cụ T3, cụ B.

Tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 thể hiện, bà Hà Diệm P1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên (diện tích đất 100m^2, diện tích xây dựng 253,6m^2) cho vợ chồng ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L với giá 4.000.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Từ ngày 08/6/2010 đến ngày 02/7/2010, bà Hà Diệm P1 đã nhận nhiều lần tiền mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 3.900.000.000 đồng. Theo đó, cụ Hà B và bà Hà Diệm P1 đã di dời tài sản, bàn giao nhà đất cho ông H2, bà L quản lý, sử dụng. Do có phát sinh tranh chấp nên ông H2, bà L chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ Trương Nhị T3, cụ Hà B và bà Hà Diệm P1 và yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ T3, cụ B:

Cụ Tô xuất cảnh ngày 31/10/2004 và chết tại Đài Loan vào ngày 13/12/2004 là trước ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 17/12/2004). Tại Kết luận giám định số 109/KLGĐ-TT ngày 19/12/2014 của Phòng K1 Công an Thành phố H có nội dung "*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết họ tên Trương Nhị T3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/12/2004 với chữ ký, chữ viết mẫu của cụ T3 do cùng một người ký và viết ra*". Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ Trương Nhị T3, cụ Hà B và bà Hà Diệm P1 bị vô hiệu đối với phần của cụ Tô tặng cho bà P1. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định di sản thừa kế của cụ T3 là 1/2 nhà đất số A L và phân chia di sản thừa kế của cụ T3 theo pháp luật là có căn cứ. Cụ B có quyền sử dụng, sở hữu ½ nhà đất số A L nhưng cụ B đã tặng cho bà P1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế mà cụ B chết để lại là phần di sản mà cụ B được hưởng thừa kế từ cụ T3 và phân chia di sản theo pháp luật là có căn cứ, cụ thể:

Cụ T3 chết ngày 13/12/2004, không để lại di chúc. Các đồng thừa kế của cụ T3 gồm cụ Hà B và các con là bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm P1, bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C. Di sản thừa kế của cụ

T3 là ½ nhà đất số A L, được chia thành 06 phần bằng nhau, mỗi người thừa kế được hưởng 1/12 (tương đương 8,33%) nhà đất số A L.

Cụ Hà B chết ngày 24/11/2017, không để lại di chúc. Di sản thừa kế mà cụ B chết để lại là phần di sản mà cụ B được hưởng thừa kế từ cụ T3 là 1/12 nhà đất số A L. Phần di sản này được chia thành 05 phần cho các đồng thừa kế của cụ B là bà K, bà H, bà P1, bà M, ông V, mỗi người được 1/60 (tương đương với 1,67%) nhà đất số A L.

Như vậy, bà P1 được hưởng 60% nhà đất (50% được cụ B tặng cho và 10% được hưởng thừa kế của cụ T3, cụ B), còn bà K, bà H, bà M, ông V, mỗi người được hưởng 10% nhà đất số A L.

[2.3]. Về Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1:

Trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010, bà Hà Diệm P1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1 toàn bộ nhà đất số A L với giá 4.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 3.600.000.000 đồng (Bút lục 162 - 165). Ngày 11/6/2010, bà P1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên. Như vậy, các bên đã hoàn thành việc đặt cọc. Ngày 02/7/2010, bà P1 nhận thêm số tiền 300.000.000đ (trong đó có 250.000.000đ trả cho bà T4 để xóa nợ), tổng cộng số tiền bà P1 đã nhận của vợ chồng ông H2, bà L1 là 3.900.000.000đ (Bút lục số 185). Điều đó cho thấy thực tế các bên đã chuyển tiếp qua giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà. Cụ thể, ông H2 và bà L1 đã trả được 3.900.000.000 đồng/4.000.000.000 đồng, tức là 97,5% số tiền chuyển nhượng, đến ngày 11/6/2010, ông H2, bà L1 đã nhận nhà và cải tạo sử dụng nhà cho đến nay. Căn cứ khoản b mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định "*Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung*", thì việc giải quyết tranh chấp giữa các bên là giải quyết tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ T3, cụ B và bà P1 bị vô hiệu một phần, nhưng tại thời điểm bà P1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông H2, bà L1 thì bà P1 đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Ông H2, bà L1 không biết giao dịch dân sự trước đó bị vô hiệu một phần. Bên cạnh đó, mặc dù các bên chưa hoàn thiện về hình thức của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhưng các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng (đã thanh toán được 97,5% số tiền chuyển nhượng và bàn giao nhà đất). Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 và ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1 có hiệu lực đối với phần cụ B đã tặng cho bà P1 và đối với phần di sản mà bà P1 được hưởng thừa kế từ cụ T3, cụ B, tổng cộng là 60% nhà đất số A L.

Như vậy, ông H2, bà L1 được quyền sở hữu, sử dụng đối với 60% nhà đất số A L. Đối với phần nhà đất còn lại (40%) không được công nhận theo hợp đồng nhưng hiện nay ông H2, bà L1 đang quản lý, sử dụng nhà đất và đã bỏ chi phí sửa chữa nhà; nhà đất cũng không thể phân chia theo hiện vật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ Trương Nhị T3, cụ Hà B và bà Hà Diệm P1 và hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1; chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1 về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010, cụ thể: Công nhận cho ông H2, bà L1 được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà đất số A L; ông H2, bà L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà K, bà H, bà M, ông V, mỗi người 10% giá trị nhà đất số A L, là đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2017, giá trị công trình xây dựng trên đất là 712.968.026 đồng; căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 29/8/2023 của Công ty cổ phần T6 giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu thì quyền sử dụng đất có giá 10.353.000.000 đồng; tổng cộng giá trị nhà và đất số 126 Lý Chiêu H5 là 11.065.968.026 đồng. Như vậy, ông H2, bà L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà K, bà H, bà M, ông V, mỗi người là 1.106.596.803 đồng.

Do ông H2 và bà L1 đã thanh toán cho bà Phân số tiền 3.900.000.000/4.000.000.00 đồng, tương đương với 97,5% giá trị nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng. Như đã phân tích nêu trên, 60% nhà đất đã được công nhận cho ông H2, bà L1 theo hợp đồng, 40% nhà đất ông H2, bà L1 phải trả giá trị cho bà K, bà H, bà M, ông V theo giá thị trường tại thời điểm xét xử để được sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà đất 126 L. Như vậy, 37,5% nhà đất (97,5% - 60%,

tương đương với số tiền ông H2, bà L1 đã trả cho bà P1 là 1.500.000.000 đồng) không được công nhận theo hợp đồng là do lỗi của bà P1, nên cần buộc bà P1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H2, bà L1 giá trị quyền sử dụng nhà đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử của 37,5% nhà đất 126 L là 4.149.738.010 đồng.

[3] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29-5-2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán …) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh". Ông Nguyễn Tấn P xác định sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 546/2015/DS-ST ngày 03/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông đã nhận lại số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm là 50.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44 nêu trên.

[4] Về giấy tờ liên quan đến nhà đất 126 L:

Quá trình giao dịch, các đương sự giao giấy tờ nhà đất cho bà Huỳnh Thị Phương N để làm dịch vụ. Bà N cung cấp tờ "Biên nhận" đã nộp các giấy tờ tại Phòng đăng ký đất đai Quận F. Tại Văn bản 514/VPĐK-CNQ6 ngày 13-11-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q xác định hiện đơn vị có lưu giữ bản chính 17 loại giấy tờ kèm theo danh mục liệt kê của nhà đất 126 đường L. Ông H2, bà L1 được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận lại các giấy tờ trên và được làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với nhà và đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1), bà Huỳnh Thị Phương N; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

[6] Về nghĩa vụ đã được thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy:

Căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 502/2020/DS-PT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L đã nộp số tiền 687.824.200 đồng (Sáu trăm tám mươi bảy

triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng) tại cơ quan thi hành án, nhưng bà P1 từ chối nhận.

Ngày 03/02/2020, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi tiết kiệm số tiền 687.824.200 đồng (Sáu trăm tám mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng) tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo ủy nhiệm chi số S2021/0599 ngày 03/02/2021).

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2023/DS-GĐT ngày 06/4/2023, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 502/2020/DSPT ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có ông Bành Trung H4 là đại diện theo ủy quyền) được nhận lại số tiền 687.824.200 đồng (Sáu trăm tám mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm đồng) đã nộp.

[7] Về án phí và các chi phí tố tụng:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1.1] Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Hà B, gồm bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H, bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng và phải chịu án phí trên giá trị được hưởng, cụ thể bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C, mỗi người phải chịu án phí là số tiền 45.197.904 đồng, được làm tròn số 45.198.000 (bốn mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám nghìn) đồng.

- Khoản đã thi hành án: Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã khấu trừ số tiền hoàn tạm ứng án phí là 28.530.000 đồng (theo Biên lai thu AA/2007/0045556 ngày 02711/2008) của bà Hà Diệm M (H - M) chuyển nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hà Diệm M (H - M) theo Biên lai thu số 0047929 ngày 23/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi cấn trừ khoản đã thi hành án, bà Hà Diệm M (H - M) phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 16.868.000 (mười sáu triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn) đồng. Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), ông Trương Vĩ C, mỗi người phải nộp án phí là số tiền 45.198.000 (bốn mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho những người thừa kế của cụ Hà B (Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - Mei)), ông Trương Vĩ C và Hà Diệm P1) số tiền tạm ứng án phí do cụ Hà B nộp là 21.000.000 đồng Biên lai AE/2010/09892 ngày 07/10/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ

Chí Minh) và 21.000.000 đồng (Biên lai AA/2010/05202 ngày 22/11/2011) của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 6.

[7.1.2] Bà Hà Diệm P1 phải chịu án phí đối với phần tiền bà P1 phải trả cho ông H2, bà L là số tiền 112.149.738 đồng, được làm tròn số là 112.150.000 (một trăm mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

[7.1.3] Ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L phải chịu phần án phí đối với 2,5% giá trị nhà đất là số tiền 13.832.460 đồng.

- Khoản đã thi hành án: Chấp hành viên đã chuyển nộp án phí dân sự sơ thẩm 9.391.210 đồng cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L theo Biên lai số 0047025 ngày 07/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/02/2021, Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã hoàn trả cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 51.608.790 đồng và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 600.000 đồng theo ủy nhiệm chi số S2021/0600 ngày 04/02/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sau khi cấn trừ khoản đã thi hành án: ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 4.441.250 đồng, được làm tròn số là 4.441.300 (bốn triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn ba trăm) đồng.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1), bà Huỳnh Thị Phương N không phải chịu.

[7.3] Về chi phí thẩm định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn P tự nguyện chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1), bà Huỳnh Thị Phương N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1620/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng:

- Các Điều 26, 37, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 130, 131, 136, 137, 146, 677, 688 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 129, 623, 649, 660, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế của cụ Trương Nhị T3 và cụ Hà B; chấp nhận yêu cầu của ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phương L1.

- Xác định ½ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Trương Nhị T3; Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ T3 gồm 6 người là: Cụ H, bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1, mỗi người 1/6 di sản (tương đương 8,33% nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh) (1).

- Xác định di sản của cụ Hà B được hưởng từ cụ T3 là 1/12 nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ Hà B gồm 5 người là: Bà Trương Ngọc K, Hà Diệm H (H - H), Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người 1/5 di sản (tương đương 1,67% nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh) (2).

- Tổng cộng (1 + 2), bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C và bà Hà Diệm P1 mỗi người được hưởng thừa kế là 10% nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xác định ½ (= 50%) nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Hà B đã tặng cho bà Hà Diệm P1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004; bà Hà Diệm P1 đã chuyển

nhượng cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010. Xác định 10% nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà P1 được hưởng thừa kế từ cụ T3 và cụ B đã được chuyển nhượng cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2010.

- Công nhận cho ông Bành Đức H2 và và bà Trần Thị Phượng L được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L có trách nhiệm trả cho bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C mỗi người 1.106.596.803 đồng (Một tỷ một trăm linh sáu triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm lẻ ba đồng) là giá trị của 10% nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Hà Diệm P1 có nghĩa vụ trả cho ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L giá trị quyền sử dụng nhà đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử của 37,5% nhà đất 126 Lý Chiêu H5 là 4.149.738.010 đồng (Bốn tỷ một trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn không trăm mười đồng).

- Ông H2, bà L được quyền liện hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để nhận các giấy tờ theo tờ "Biên nhận" đã nộp các giấy tờ tại Phòng đăng ký đất đai Quận F. Tại Văn bản 514/VPĐK-CNQ6 ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q xác định hiện đơn vị có lưu giữ bản chính 17 loại giấy tờ kèm theo danh mục liệt kê của nhà đất 126 đường L. Ông H2, bà L được làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với nhà và đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - M), ông Trương Vĩ C tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2004 giữa cụ Trương Nhị T3, cụ Hà B và bà Hà Diệm P1; hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/6/2010 giữa bà Hà Diệm P1 với ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L.

3. Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền được thi hành, nếu người phải thi hành chậm trả thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất

quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 44/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 29/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền sở hữu về tài sản (cấm mua bán, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền mua bán …) và thay đổi hiện trạng đối với tài sản là nhà đất số A đường L, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh".

5. Về nghĩa vụ thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy:

Ông Bành Đức H2, bà Trần Thị Phượng L (có ông Bành Trung H4 là đại diện theo ủy quyền) được nhận lại số tiền 687.824.200 (Sáu trăm tám mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm) đồng đã nộp theo Biên lai số 01480 ngày 13/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí và các chi phí tố tụng:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1.1 Bà Hà Diệm M (H - M) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 16.868.000 (mười sáu triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn) đồng. Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), ông Trương Vĩ C, mỗi người phải chịu án phí với số tiền 45.198.000 (bốn mươi lăm triệu một trăm chín mươi tám nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho những người thừa kế của cụ Hà B (Bà Trương Ngọc K, bà Hà Diệm H (H - H), bà Hà Diệm M (H - Mei)), ông Trương Vĩ C và Hà Diệm P1) số tiền tạm ứng án phí do cụ Hà B nộp là 21.000.000 đồng Biên lai AE/2010/09892 ngày 07/10/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) và 21.000.000 đồng (Biên lai AA/2010/05202 ngày 22/11/2011) của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 6.

6.1.2 Bà Hà Diệm P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 112.150.000 (một trăm mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

6.1.3 Ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 4.441.300 (bốn triệu bốn trăm bốn mươi mốt nghìn ba trăm) đồng.

6.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Bành Đức H2 và bà Trần Thị Phượng L (có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Hòa N1), bà Huỳnh Thị Phương N không phải chịu.

6.3 Về chi phí thẩm định giá tài sản ở cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn P tự nguyện chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), đã nộp xong.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Hoàng Tấn **Trần Thị Thúy Hồng** **Trần Thị Hòa Hiệp**