

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 49/2023/DS-GĐT

Ngày 28-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa
thuận phân chia di sản thừa kế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh

Bà Lương Ngọc Trâm

Ông Nguyễn Hồng Nam

Ông Trần Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1955.

Cư trú tại: Số 49B Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Lâm Quốc T, sinh năm 1990; cư trú tại: Số 49B Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2021).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1963.

Cư trú tại: G23, Khu Dân cư Hiệp T, đường Nguyễn Thị B, phường Hiệp T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Số 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Võ Xuân M, sinh năm 1994.

Cư trú tại: Số 57D Cư xá Cửu L, đường Ngô Tất T, Phường 22, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P), sinh năm 1961.

Địa chỉ: A L, W - B, PA USA.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà M và ông P: Bà Nguyễn Thị Thu H (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019, Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019).

4. Bà Lê Thị Tuyết V, sinh năm 1980.

Cư trú tại: Số 15/13 Phạm Văn H, Phường 1, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H2.

Địa chỉ: Số 1/4 Bà T, Khu phố 1, thị trấn Hóc M, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Thị Như H2 - Trưởng phòng Văn phòng công chứng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2018 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Nhà, đất tại 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do cha, mẹ của bà là cụ Nguyễn Văn T1 (chết năm 2010) và cụ Trần Thị T2 (chết năm 2012) để lại. Cha, mẹ của bà có 05 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Xuân P1 (chết năm 1994, người thừa kế là bà Nguyễn Võ Xuân M), ông Phat Dong N (N), ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Trí D.

Trước khi chết, ngày 02/6/2009 cha, mẹ bà lập di chúc để lại căn nhà nêu trên cho các anh, chị, em sử dụng để ở, không được chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 08/5/2018, ông H1 thỏa thuận bán căn nhà nêu trên cho bà Lê Thị Tuyết V. Lúc đầu các anh, chị, em không đồng ý, nhưng do ông H1 đã nhận tiền đặt cọc của bà V và ông H1 hứa bán nhà lấy tiền mua nhà khác để các anh, chị, em sử dụng chung nên các anh, chị, em đồng ý để cho ông H1 đại diện bán cho bà Lê Thị Tuyết V với giá là 8.800.000.000 đồng; nhưng sau đó, ông H1 không cho các anh, chị, em sử dụng chung nhà như đã hứa.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 vì thiếu thừa kế là ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P);

+ Hủy di chúc ngày 02/6/2009 và chia tài sản chung là nhà, đất tại số 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế;

Ngày 11/11/2019, bà bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H1 với bà Lê Thị Tuyết V; hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 giữa ông Nguyễn Thế H1 với bà Lê Thị Hồng V1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút các yêu cầu hủy Di chúc do cụ Nguyễn Văn T1 lập ngày 02/6/2009, hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 giữa ông H1 với bà Lê Thị Hồng V1 và rút yêu cầu chia tài sản là nhà, đất nêu trên.

Bị đơn là ông Nguyễn Thế H1 trình bày:

Ông thống nhất với bà H về nguồn gốc nhà, đất số 49B/1 Nguyễn Văn B Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cha, mẹ để lại cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P), ông Nguyễn Thế H1, ông Nguyễn Trí D và ông Nguyễn Xuân P1 (chết năm 1994, người thừa kế là bà Nguyễn Võ Xuân M). Các anh, chị, em đều thống nhất bán nhà, đất nêu trên cho bà Lê Thị Tuyết V để lấy tiền mua nhà khác sử dụng chung; nên ngày 14/6/2018 bà H, bà M, ông D lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho ông làm đại diện bán nhà, đất cho bà V.

Ngày 20/11/2018, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà V với giá 8.800.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà V đã thanh toán đủ số tiền 8.800.000.000 đồng và ông đã giao nhà cho bà V sử dụng. Việc bán nhà cho bà V, ông có trao đổi với ông Phat Dong N1 (Nguyễn Đông P) qua email, ông P không có ý kiến phản đối. Khi bán nhà, đất nêu trên, ông chia cho các anh, chị, em mỗi người 100.000.000 đồng; riêng ông P yêu cầu ông đưa số tiền 100.000.000 đồng tiền bán nhà cho bà H cầm hộ. Số tiền còn lại ông đã sử dụng cụ thể: mua thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19 tại phường Thạnh X, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019) với giá khoảng 2.200.000.000 đồng; mua miếng đất tại G23 Khu dân cư Hiệp T, đường Nguyễn Thị B, phường Hiệp T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.750.000.000 đồng, xây nhà trên đất này khoảng 1.900.000.000 đồng và gửi tiết kiệm tại Ngân hàng S khoảng 1.600.000.000 đồng. Ông đồng ý để các đồng thừa kế đứng tên chung 02 thửa đất nêu trên, còn số tiền 1.600.000.000 đồng gửi ngân hàng, ông dự tính để xây nhà trên thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19. Vì vậy, ông không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 theo yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tuyết V trình bày: Ngày 20/11/2018, ông H1 đã ký hợp đồng bán cho bà nhà, đất tại 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M với giá là 8.800.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ số tiền 8.800.000.000 đồng

và ông H1 đã giao nhà, đất cho bà sử dụng. Việc bà H, ông H1, ông D và bà M lập văn bản thỏa thuận kê khai di sản thừa kế bỏ sót ông P thì bà không biết.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 20/11/2018 giữa ông H1 với bà là bà không đồng ý. Bà có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên.

2. Ông *Phat Dong N (Nguyễn Đông P)*, ông *Nguyễn Trí D*, bà *Nguyễn Xuân M* trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà *Nguyễn Thị Thu H*.

3. Văn phòng công chứng *Lý Thị Như Hòa* do ông *Lê Thanh H3* đại diện theo ủy quyền trình bày: Văn phòng công chứng xác định việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 và Hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết giữ nguyên 02 văn bản nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2021/DS-ST ngày 29/01/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà *Nguyễn Thị Thu H*:

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 giữa các thừa kế bà *Nguyễn Thị Thu H*, ông *Nguyễn Trí D*, ông *Nguyễn Thế H1* và bà *Nguyễn Võ Xuân M*.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà *Nguyễn Thị Thu H* về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông *Nguyễn Thế H1* với bà *Lê Thị Tuyết V*.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà *Lê Thị Tuyết V*:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông *Nguyễn Thế H1* và bà *Lê Thị Tuyết V*.

- Buộc ông *Nguyễn Thế H1* đại diện cho các thừa kế tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông *Nguyễn Thế H1* và bà *Lê Thị Tuyết V*.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà *Nguyễn Thị Thu H* về việc hủy Di chúc do cụ *Nguyễn Văn T1* lập ngày 02/6/2009.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà *Nguyễn Thị Thu H* về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 017708/Quyển số 11 ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông *Nguyễn Thế H1* và bà *Lê Thị Hồng V1*.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà *Nguyễn Thị Thu H* về việc chia nhà và đất số 49B/1 *Nguyễn Văn B*, Ấp 5, xã *Xuân Thới S*, huyện *Hóc M*, Thành phố *Hồ Chí Minh*.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà *Nguyễn Thị Thu H* có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2022/DS-PT ngày 16/3/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, sửa bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H:

Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 giữa các thừa kế bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Võ Xuân M.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H1 và bà Lê Thị Tuyết V.

2. Giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất:

Buộc ông Nguyễn Thế H1 trả lại cho bà V số tiền mua bán nhà đất là 8.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền thiệt hại do trượt giá là 3.522.000.000 đồng.

Buộc bà H trả lại cho ông H1 số tiền mua bán nhà đất là 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền thiệt hại do trượt giá là 80.045.554 đồng.

Buộc ông D, bà M mỗi người trả lại cho ông H1 số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền thiệt hại do trượt giá là 40.022.727 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết V về việc đòi công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H1 với bà Lê Thị Tuyết V và yêu cầu buộc ông Nguyễn Thế H1 đại diện cho các thừa kế tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H1 và bà Lê Thị Tuyết V.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H về việc hủy di chúc do cụ Nguyễn Văn T1 lập ngày 02/6/2009.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 017708/Quyền số 11 ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H1 và bà Lê Thị Hồng V1.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H về việc chia nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí.

Ngày 27/10/2022, ông Nguyễn Thế H1 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 47/2023/KN-DS ngày 20/9/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2022/DS-PT ngày 16/3/2022 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 số 134/2022/DS-PT ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ số 49B/1 Nguyễn Văn B, Ấp 5, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa số 258, tờ bản đồ số 35) là di sản của cụ Nguyễn Văn T1 (chết năm 2010) và cụ Trần Thị T2 (chết năm 2012). Hai cụ có 05 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Xuân P1 (chết năm 1994, người thừa kế là bà Nguyễn Võ Xuân M), ông Phát Dong N (N), ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Trí D. Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các thừa kế của cụ T1 và cụ T2 do ông Nguyễn Thế H1 đại diện đứng tên.

Năm 2018, do ô nhiễm và giá nhà, đất tăng nên các anh chị em thống nhất bán nhà, đất nêu trên để mua chỗ khác; nhưng do ông H1 chỉ là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất nên ngày 14/6/2018 ông H1 cùng bà H, ông D, bà M lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có nội dung bà H, ông D và bà M thống nhất tặng cho ông H1 toàn bộ phần di sản mà các ông, bà được hưởng thừa kế của hai cụ là nhằm mục đích để ông H1 đứng ra chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Thị Tuyết V, chứ thực chất không có việc tặng cho. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông H1 tại các Bản tự khai ngày 16/8/2019 và ngày 17/9/2019, ông H1 đều thừa nhận sau khi nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất từ bà V, ông H1 đã chia cho các thừa kế khác mỗi người 100.000.000 đồng; số tiền còn lại ông H1 đã mua thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19 tại phường Thạnh X, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019) với giá khoảng 2.200.000.000 đồng; mua miếng đất tại G23 Khu dân cư Hiệp T, đường Nguyễn Thị B, phường Hiệp T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.750.000.000 đồng, xây nhà trên đất này khoảng 1.900.000.000 đồng và gửi tiết kiệm tại Ngân hàng S khoảng 1.600.000.000 đồng; ông H1 đồng ý để các đồng thừa kế đứng tên chung đối với các tài sản nêu trên.

Thực tế, ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Thế H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất này cho bà Lê Thị Tuyết V với giá 8.800.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng nhà, đất đều được các thừa kế của cụ T1 và cụ T2 biết (kể cả ông P), nhưng không ai có ý kiến phản đối. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 giữa ông Nguyễn Thế H1 và bà Lê Thị Tuyết V chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, nhưng bà V đã thanh toán đủ số tiền

8.800.000.000 đồng (hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng) và ông H1 đã giao nhà, chìa khóa nhà cho bà V. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 giữa ông Nguyễn Thế H1 với bà Lê Thị Tuyết V. Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất nêu trên là chưa đủ căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 348 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 47/2023/KN-DS ngày 20/9/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2022/DS-PT ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn là ông Nguyễn Thế H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (để biết);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự trong vụ án (theo địa chỉ);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu – Thư viện TANDTC;
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GDKT II (03 bản), HS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Thị Minh Thủy