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 10/2022/DS-PT
Ngày 10 – 01 - 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" "Tranh chấp tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu" và "Yêu cầu hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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 Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 210/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" "Tranh chấp tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu" và "Yêu cầu hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1748/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 673/2021/QĐ- PT ngày 17 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2021/TB-TA ngày 07/6/2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1948/2021/QĐ- PT ngày 21 tháng 6 năm 2021, Thông báo hoãn số 130/2021/TB-TA ngày 08/7/2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2208/2021/QĐ- PT ngày 15 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2021/TB-TA ngày 26/11/2021 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2861/2021/QĐ- PT ngày 13 tháng 12 năm 2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thuý C, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Bà Trương Thị H- Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Lư Hùng P1, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Lư Hùng C1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 113C đường L, phường P2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Lư Thị Bích C2, sinh năm 1969 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 83 Hương Lộ 14, phường T1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C1, bà C2: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 49 đường N, thị trấn B, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Lư Hùng P3, sinh năm 1960

Người giám hộ cho ông P3: Bà Lư Thị Bích C2, sinh năm 1969 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 83 đường L1, phường T1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lư Kiều Phương T3, sinh năm 1996 (có đơn đề nghị vắng mặt).

3. Lư Hùng T4, sinh ngày 06/10/2002 (có mặt)

Địa chỉ: 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Thuý C là nguyên đơn và ông Lư Hùng P1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung đơn kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Thúy C và lời khai của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 04/6/2015, bà Trần Thị Thúy C và ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 xác lập hợp đồng mua bán giấy tay, không công chứng chứng thực, nội dung các bên thỏa thuận về việc mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của ông Lư Hùng C1, Lư Hùng P1, và Lư Thị Bích C2 (là những người thừa kế của ông Lư Minh H1 và bà Trần Thị X). Giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên hai bên thỏa thuận là 10.050.000.000 (mười tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Bà C đã đặt cọc lần 1 là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, lần 2 là 3.000.000.000

(ba tỷ) đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và có giấy xác nhận là đã nhận tiền cọc của ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2.

Trong hợp đồng mua bán xác lập ngày 04/6/2015 có ghi nhận: Nếu vì bất cứ lý do gì mà bên bán không bán nhà nữa thì bên bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc (số tiền đã cọc là 4.000.000.000 đồng), nếu bên mua không mua nhà nữa thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc (số tiền đã cọc là 4.000.000.000 đồng) cho bên bán.

Mặc dù theo thỏa thuận tại hợp đồng, việc hoàn tất giấy tờ thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là trách nhiệm của ông P1, ông C1 và bà C2. Tuy nhiên, sau khi bên bán đã có đủ giấy tờ, bà C đã đề nghị bên bán ra Phòng công chứng ký tên chuyển nhượng cho bà theo thỏa thuận, nhưng bên bán gồm ông Lư Hùng C1 và bà Lư Thị Bích C2 (trừ ông Lư Hùng P1) đòi tăng giá bán nhà so với thỏa thuận ban đầu, không hợp tác ra phòng công chứng ký tên để thực hiện hợp đồng.

Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác lập với bà ngày 4/6/2015, cụ thể là bên bán tiếp tục ra công chứng ký tên để thực hiện hợp đồng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với ông C1, ông P1, bà C2 thì ngoài việc các bị đơn phải trả cho bà C số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng bà C còn yêu cầu ông C1 và bà C2 phải bồi thường cho bà số tiền 14.167.200.000 đồng, bao gồm: Bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 4.000.000.000 đồng x 2 = 8.000.000.000 đồng và bồi thường theo tỷ lệ tương ứng là 40% đối với số tiền chênh lệch do trượt giá giữa giá bà mua ban đầu là 10.050.000.000 đồng và thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá Thành Đô theo chứng thư thẩm định giá số 120320.CTHCM ngày 30/3/2020 là 25.468.000.000 đồng, cụ thể là (25.468.000.000 - 10.050.000.000) x 40% = 6.167.200.000 đồng.

Đối với các yêu cầu độc lập của người giám hộ cho ông Lư Hùng P3 thì bà C không đồng ý, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lư Hùng P3.

Bà C hoàn toàn thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp do Công ty Thẩm định giá Thành Đô thẩm định ngày 30/3/2020 với tổng số tiền nhà đất là 25.468.000.000 đồng.

Hiện nay bà là Trần Thị Thúy C và chồng là ông Lư Hùng P1 cùng con Lư Hùng T4, sinh năm 2002 đang ở tại căn nhà số 115 đường L, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Còn một người con khác tên là Lư Kiều

Phương T3, sinh năm 1996 hiện đang du học tại Úc không còn cư trú tại căn nhà trên. Ngoài ra, không còn ai khác cư trú hay thuê ở căn nhà nêu trên.

Bị đơn - ông Lư Hùng C1 và bà Lư Thị Bích C2 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T2 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông Lư Hùng C1 và bà Lư Thị Bích C2 không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã lập vào ngày 04/6/2015 (hợp đồng tay không có công chứng chứng thực) theo yêu cầu của nguyên đơn, lý do: Thời điểm xác lập hợp đồng này thì căn nhà trên bị hạn chế mua bán do trước đó các bên đã có văn bản thỏa thuận không được chuyển nhượng mà để làm nhà thờ cúng ông bà; khi lập văn bản khai nhận di sản thừa kế để cập nhật di sản thừa kế cho các đồng thừa kế của ông Lư Minh H1, bà Trần Thị X vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 11420/2000 ngày 25/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật ngày 08/10/2009 đã bỏ sót 01 đồng thừa kế là ông Lư Hùng P3, sinh năm 1960, bị bệnh tâm thần.

Việc bỏ sót không khai tên của ông Lư Hùng P3 khi khai nhận di sản thừa kế của ông H1, bà X đối với nhà đất nêu trên là lỗi do ba anh em là ông C1, ông P1, bà C2.

Ông Lư Hùng P3 hiện nay đã được Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và có quyết định cử bà Lư Thị Bích C2 là người giám hộ hợp pháp của ông Lư Hùng P3 và đang có yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu giao dịch xác lập ngày 04/6/2015.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía bị đơn là ông C1, bà C2 hoàn toàn không đồng ý.

Đối với số tiền đã nhận thanh toán theo 02 đợt đúng như hợp đồng lập ngày 04/6/2015 tổng cộng là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và đã chia đều cho ba người là ông C1, ông P1, bà C2 mỗi người đã nhận là 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Ông C1, bà C2 sẽ hoàn lại đúng số tiền đã nhận và không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho dù thiệt hại có xảy ra do các bên đều có lỗi ngang nhau.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà C ông không đồng ý vì "Hợp đồng mua bán nhà" giữa ông Lư Hùng C1, bà Lư Thị Bích C2, ông Lư Hùng P1 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu từ thời điểm ký kết, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông C1, bà C2 mỗi người đồng ý trả lại cho bà C số tiền 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Ông C1, bà C2 không đồng ý bồi thường thiệt hại vì ông C1, bà C2 không có lỗi, hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2015 là do bà C và luật sư của bà C (ông Võ Văn T5) soạn thảo nên phía bà C được tư vấn và đã

biết hợp đồng này là vi phạm điều cấm nhưng không thông báo cho ông C1, bà C2 biết, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về bà C.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lư Hùng P3, bà C2 và ông C1 hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông P3.

Đối với ý kiến về giá trị tài sản tranh chấp do Công ty Thẩm định giá Thành Đô thẩm định thẩm định ngày 30/3/2020 với tổng số tiền nhà đất là 25.468.000.000 (hai mươi lăm tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu) đồng thì ông C1 và bà C2 đồng ý với giá nhà đất do Công ty Thành Đô thẩm định.

Trước đây, tại Tòa án nhân dân quận T phía bị đơn có nêu yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2015 ký kết giữa ông P1, ông C1, bà C2 với bà C; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11420/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/10/2000 đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai quận T cập nhật đăng ký thay đổi tình trạng pháp lý căn nhà ngày 11/7/2016.

Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân quận T chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục thụ lý phản tố thì phía bị đơn là ông C1 và bà C2 có văn bản xác định rút lại yêu cầu phản tố**.**

Hiện nay, bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11420/2000 ngày 25/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hiện ông Lư Hùng C1 đang giữ không thế chấp, cầm cố cho ai.

*Bị đơn - ông Lư Hùng P1 trình bày**:***

Ông P1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Trần Thị Thúy C nêu trên, ông P1 hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà C.

Trong trường hợp ông C1, bà C2 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với vợ ông là bà C và Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng nêu trên thì ông P1 sẽ khởi kiện ông C1, bà C2 về việc tranh chấp di sản thừa kế nhà đất nêu trên ở một vụ án khác, ông sẽ hoàn lại số tiền 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng mà bà C đã giao. Đối với khởi kiện bổ sung của bà C yêu cầu bồi thường trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì ông vẫn là người thực hiện hợp đồng nên ông không có lỗi và bà C cũng không yêu cầu ông bồi thường, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiên bổ sung của bà C.

Đối với yêu cầu độc lập của người giám hộ của ông Lư Hùng P3, ông P1 hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông P3 vì trước đây việc không đưa ông P3 vào kê khai di sản thừa kế và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã được

các anh em thỏa thuận với nhau. Tiền bán nhà do bà C đưa đã được chia đều cho bốn anh em, trong đó có phần của ông P3 (phần của ông P3 do bà C2 giữ) .

Ông P1 hoàn toàn thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô thẩm định ngày 30/3/2020 với tổng số tiền nhà đất là 25.468.000.000 (hai mươi lăm tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu) đồng.

Bà Lư Thị Bích C2 là người giám hộ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Lư Hùng P3 trình bày:

Bà với tư cách là người giám hộ của ông Lư Hùng P3 (theo bản án số 730/2019/DS-PT ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 04/06/2015 về việc mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì hợp đồng trên đã vi phạm điều cấm của luật; thời điểm lập hợp đồng mua bán căn nhà 115 đường L bị hạn chế giao dịch theo quy định của pháp luật; hình thức hợp đồng bằng giấy tay, không công chứng nên không phù hợp quy định của pháp luật; hợp đồng mua bán nhà xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lư Hùng P3. Đồng thời yêu cầu hủy phần cập nhật biến động tên ông Lư Hùng C1, Lư Hùng P1 và Lư Thị Bích C2 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T cập nhật ngày 08/10/2009 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận T cập nhật ngày 11/07/2016 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 114290/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lư Minh H1 và bà Trần Thị X ngày 05/10/2000.

Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện của bà C, bà C2 là người giám hộ của ông P3 không đồng ý vì "Hợp đồng mua bán nhà" giữa ông Lư Hùng C1, bà Lư Thị Bích C2, ông Lư Hùng P1 vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu từ thời điểm ký kết, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông C1, bà C2 mỗi người chỉ trả lại cho bà C số tiền 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Việc bà C yêu cầu ông C1, bà C2 bồi thường thiệt hại là không đúng vì ông C1, bà C2 không có lỗi, hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2015 là do bà C và luật sư của bà C (ông Võ Văn T5) soạn thảo nên phía bà C được tư vấn và đã biết hợp đồng này là vi phạm điều cấm nhưng không thông báo cho ông C1, bà C2 biết, do đó lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về bà C.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp do Công ty Thẩm định giá Thành Đô thẩm định thẩm định ngày 30/3/2020 với tổng số tiền nhà đất là 25.468.000.000 (hai mươi lăm tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu) đồng thì bà C2 thay mặt ông P3 cũng thống nhất với giá thẩm định nhà đất nêu trên, không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lư Hùng T4 là bà Trần Thị Thúy C trình bày:

Trẻ Lư Hùng T4 là con của bà C và ông P1, hiện sống cùng cha mẹ tại căn nhà 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C với tư cách đại diện trẻ T4 hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và không có ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lư Kiều Phương T3 trình bày:

Bà T3 ở tại căn nhà tranh chấp số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh từ nhỏ đến lớn cùng cha mẹ bà là bà Trần Thị Thúy C và ông Lư Hùng P1. Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ bà là bà C thì bà hoàn toàn đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Ngoài ra, bà T3 không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác. Vì lý do hiện nay bà đang đi học xa nên bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1748/2020/DSST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị Thúy C về việc buộc bị đơn – ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2 hoàn trả cho bà Trần Thị Thúy C mỗi người 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án(đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Trần Thị Thúy C về việc buộc bà Lư Thị Bích C2 và ông Lư Hùng C1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng gấp hai lần số tiền bà C đã giao là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá nhà theo kết quả thẩm định giá theo tỷ lệ: 40% x 25.468.000.000 đồng = 6.167.200.000 (sáu tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng, tổng cộng hai khoản là: 14.167.200.000 (mười bốn tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lư Hùng P3 do bà Lư Thị Bích C2 giám hộ, tuyên bố giao dịch ngày 04/6/2015 giữa các bên là giao dịch đặt cọc và bị vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lư Hùng P3 do bà Lư Thị Bích C2 giám hộ về việc hủy cập nhật biến động tên ông Lư Hùng C1, Lư Hùng P1 và Lư Thị Bích C2 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T cập nhật ngày 08/10/2009 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 11/07/2016 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 114290/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lư Minh H1và bà Trần Thị X ngày 05/10/2000.

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

Ngày 05/10/2020 ông Lư Hùng P1 và bà Trần Thị Thúy C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lư Hùng P1 và bà Trần Thị Thúy Cừu vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà C trình bày: Ông T2 trình bày ông C1 chung sống với vợ chồng bà là không đúng. Hợp đồng trái pháp luật là sai, trước đó có thỏa thuận thờ cúng, sau đó các anh em thỏa thuận mua bán. Ông C1, ông P1, bà C2 xin hủy bỏ không làm nhà thờ cúng nữa để được mua bán. Ông C1, ông P1, bà C2 yêu cầu Văn phòng luật sư ký hợp đồng pháp lý hủy khoản 2 Điều 2 không làm nhà thờ cúng nữa, sau đó chuyển sang hợp đồng cho bà C. Mất thời gian một năm do luật sư Kim Long T6 làm thủ tục lâu. Tháng 8/2016 ông C1, ông P1, bà C2 bác bỏ một phần thừa kế vì bà C2 có biên bản cam kết không tranh chấp trong căn nhà này. Năm 2016, bà C2 khai nhận di sản thừa kế vẫn để tên ba người. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án, tiếp tục thực hiện hợp đồng vì sống trong nhà 28 năm, không có ai sống với cha mẹ chồng. Cha mẹ chết không có di chúc. Ông C1 và bà C2 buộc ông P1 bán nhà. Việc bán cho nhiều người không thành nên bà mới mua. Ông C1 lấy của bà 50 triệu đồng tiền cò. Tài sản chung của cha mẹ nên bà muốn mua để giữ lại nhà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bà C kháng cáo toàn bộ bản án.

Về thủ tục tố tụng: Bà C khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ngày 04/6/2015 và sau đó ngày 10/02/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý yêu cầu độc lập của ông P3 do bà C2 là người giám hộ yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đưa ông P3 vào tham gia tố tụng là đúng qui định của pháp luật, là người thừa kế. Tuy nhiên, việc thụ lý yêu cầu độc lập và phản tố phải đúng quy

định pháp luật. Ông P3 có yêu cầu độc lập sau khi Tòa án tiếp cận công khai chứng cứ, vi phạm quy định Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định trang 13, sau khi có án cử người giám hộ mới có yêu cầu độc lập, việc thụ lý không đúng vì Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự không có quy định ngoại lệ. Bà C2 phải khởi kiện vụ án khác để Tòa án ra Quyết định nhập vụ án trong cùng vụ án đang giải quyết vì sự cần thiết như thế mới không vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, việc thụ lý của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Từ tháng 02/2015 đến nay gần 07 năm đứa số tiền 04 tỷ đồng nay giải quyết lấy lại đúng 04 tỷ đồng. Pháp luật cần quan tâm đến việc bảo vệ cho bà C mặc dù bên bán có một người là chồng của bên mua. Do giá cả lên nên bên bán không bán nhà nữa. Cần bảo vệ cho người thứ ba ngay tình vì thời điểm 2015 giấy chứng nhận đứng tên ba người là ông C1, ông P1, bà C2, giao dịch ngay tình. Bà C là dâu không có hưởng gì và không có quyền quyết định di sản của cha mẹ để lại. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng lỗi ngang nhau, không công bằng, thiệt hại không xem xét. Diễn tiến tình tiết khách quan của vụ án thì giữa hai bên tranh chấp hợp đồng ngày 04/6/2015, trước hợp đồng này có hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2015, hai bên đang ở giai đoạn mua bán. Theo Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì số tiền đặt cọc chuyển sang một phần tiền thanh toán. Sự quyết tâm của bên bán rất rõ ràng, ông P1 đồng ý bán nhưng 02 người còn lại không đồng ý. Không thể nói hợp đồng vi phạm điều cấm pháp luật, mặc dù thiếu người thừa kế, các bên có quan tâm đến người tâm thần, chia tiền cho người có bệnh tâm thần. Bà C2 là người nuôi người tâm thần. Điều 662 Bộ luật dân sự (có thêm người thừa kế), người giám hộ có mâu thuẫn với nguyên đơn nên cần cử người giám hộ khác mới khách quan. Bà C không ký tham gia chia tiền số tiền mua bán nhà, cấp sơ thẩm cho rằng lỗi ngang nhau là không thỏa đáng. Người chết không để lại di chúc. Di sản không có di chúc. Những người thừa kế thỏa thuận làm thờ cúng, sau đó hủy bỏ thờ cúng để đem bán. Các bên có ra Phòng công chứng nhưng không mua bán được nên mới hủy bỏ việc để nhà làm thờ cúng. Đề nghị Hội đồng xem xét toàn bộ bản án, quan tâm đến việc thụ lý, xem xét toàn diện vụ án. Nếu không tiếp tục mua bán nhà thì giải quyết quyền lợi cho bà Cừu.

Bà C trình bày: Thống nhất ý kiến của luật sư.

Ông P1 trình bày: Không tranh luận.

Ông T2 trình bày: Luật sư của nguyên đơn cho rằng án sơ thẩm vi phạm tố tụng sau khi có biên bản công bố chứng cứ mà vẫn thụ lý yêu cầu độc lập. Thời điểm đưa ông P3 tham gia tố tụng, không có người giám hộ, sau khi có bản án cử người giám hộ cho ông P3 thì mới tham gia tố tụng và có yêu cầu. Về nội dung thỏa thuận mua bán nhà tại Điều 1 của hợp đồng ghi rõ hợp đồng không được mua bán. Thời gian hợp đồng có 30 ngày, ngày 03/7/2015 không thực hiện là hết hạn thực hiện, công chứng cũng từ chối ký kết hợp đồng. Thời điểm này ông C1, ông P1, bà C2 thỏa thuận giao nhà cho ông P1. Hợp đồng mua bán ghi là Hợp đồng đặt cọc, quan điểm luật sư cho rằng là hợp đồng mua bán là không

hợp lý. Nghị quyết 01 đã nêu rõ hai bên có lỗi trong việc này thì không bồi thường cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Điều 01 của Hợp đồng ngày 04/6/2015 ghi rõ thống nhất không lám thờ cúng nữa mà thống nhất mua bán. Hợp đồng này là hợp đồng mua bán, hợp đồng ghi xác nhận thanh toán kèm theo hợp đồng này, có ghi rõ đến đợt thứ ba thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng theo chứng cứ hồ sơ. Đề nghị Hội đồng xét xử xét lỗi giải quyết cho công bằng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà C, ông P1:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân quận T thụ lý "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà", sau đó chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền với lý do phía bị đơn có đơn yêu cầu phản tố hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Do trước khi chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân quận T chưa cho bị đơn đóng tiền tạm ứng án phí. Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bị đơn hoàn thiện thủ tục phản tố thì phía bị đơn đã rút yêu cầu phản tố. Xét yêu cầu phản tố chưa được thụ lý, nên Tòa án không cần thiết phải đình chỉ yêu cầu này của phía bị đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trùng với yêu cầu phản tố trên của bị đơn, đúng quy định pháp luật. Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn trình bày không có cơ sở.

Nội dung của kháng cáo: Nguồn gốc nhà 115 đường L, phường P, quận T của ông ông H1 và bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11420/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/2000. Ông H1 và bà X đều đã qua đời nên căn nhà trên là di sản của ông H1 và bà X. Ông H1 và bà X có bốn người con, gồm: ông C1, ông P1, bà C2 và ông P3. Sau khi ông H1 và bà X chết, ngày 05/6 2009 ba người con của ông H1 và bà X là ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 đã đến Văn phòng công chứng T7 làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và thỏa thuận để lại căn nhà nêu trên làm nhà thờ cúng, không bán, tặng, cho và giao cho ông Lư Hùng P1 trực tiếp quản lý sử dụng.

"Hợp đồng mua bán nhà" ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 với bà Trần Thị Thúy C, tựa đề ghi là "Hợp đồng mua bán nhà" nhưng ngay dưới tựa đề của hợp đồng này lại ghi "

V/v đặt cọc mua bán căn nhà số 115 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh". Nội dung giao dịch xác lập là hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc mua bán nhà. Tiền đặt cọc được giao nhiều lần. Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận hợp đồng đặt cọc là đúng. Hợp đồng mua bán nhà chưa ký kết. Đối tượng là căn nhà 115 L, phường Phú Thọ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng vào mục đích thờ cúng ông bà và do ông Lư Hùng P1 trực tiếp quản lý không được bán, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn, bảo lãnh, góp vốn. Ông P1, ông C1, bà C và bà C2 biết ông P3 mất năng lực hành vi dân sự, sống với ông P1, bà C từ trước đến nay, việc định đoạt nhà không có ý kiến của người giám hộ cho ông P1 là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét lỗi khi kê khai, khởi kiện tại Tòa án, bỏ tên ông P3. Ông P1, ông C1, bà C và bà C2 đều biết ông P3 là con của ông H1, bà X, được hưởng phần di sản của cha mẹ để lại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau là phù hợp. Kháng cáo của bà C, ông P1 không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C, ông P1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Thùy C là nguyên đơn và ông Lư Hùng P1 là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại bản án dân sự phúc thẩm số 730/2019/DS-PT ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử chấp nhận bà Lư Thị Bích C2 là người giám hộ cho ông Lư Hùng P3 (trước đó ông P3 đã được Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi theo Quyết định số 62/2018/QĐST-DS ngày 26/02/2018 của Tòa án nhân dân quận T).

Ngày 09/10/2019, bà C2 với tư cách là người giám hộ cho ông Lư Hùng P3 đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu "Hợp đồng mua bán nhà" giữa ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 với bà Trần Thị Thúy C vì cho rằng hợp đồng trên giữa các đương sự là trái pháp luật, do bỏ sót đồng sở hữu là ông P3, làm thiệt hai đến quyền và và lợi ích hợp pháp của ông P3.

Việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông P3 trong vụ án này là cần thiết và việc Tòa án cấp sơ thẩm cho thụ lý yêu cầu độc lập của người giám hộ ông P3 phải sau thời điểm đã có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật về việc xác định ông P3 bị mất năng lực hành vi dân sự và xác định người giám hộ cho ông P3.

Ngày 10/02/2020, Tòa án cấp sơ thẩm cho thụ lý yêu cầu độc lập của người giám hộ cho ông P3 là hoàn toàn đúng qui định của pháp luật về điều kiện khởi kiện, điều kiện thụ lý, không vi phạm Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi cho thụ lý Tòa án cấp sơ thẩm đã làm thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng là không đúng.

[2.2]. Các bên đương sự thống nhất về nguồn gốc căn nhà 115 đường L, phường P, quận T (số cũ 6/3B đường số 25, Phường 18, quận T7) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 và bà X ngày 05/10/2000 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11420/2000 ngày 05/10/2000. Ông H1 và bà X đều đã qua đời nên căn nhà trên là di sản của ông H1 và bà X. Cha mẹ của ông H1, bà X đều chết trước ông H1 và bà X. Ông H1 và bà X có bốn người con, gồm: Ông C1, ông P1, bà C2 và ông P3. Sau khi ông H1 và bà X chết, ngày 05/6 2009 ba người con của ông H1 và bà X là ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 đã đến Văn phòng công chứng T7 làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và thỏa thuận để lại căn nhà nêu trên làm nhà thờ cúng, không bán, tặng, cho và giao cho ông Lư Hùng P1 trực tiếp quản lý sử dụng.

[2.3]. Về "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 04 tháng 6 năm 2015 giữa ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1, bà Lư Thị Bích C2 với bà Trần Thị Thúy C: Tuy tựa đề ghi là "Hợp đồng mua bán nhà" nhưng ngay dưới tựa đề của hợp đồng này lại ghi " V/v đặt cọc mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh". Tại phần, nội dung của hợp đồng cũng thể hiện "Hai bên trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt cùng ký tên xác lập hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T , Thành phố Hồ Chí Minh". Tại bản tự khai ngày 11/7/2017 của nguyên đơn - bà Trần Thị Thúy C khai như sau: "…Đúng ngày 04/6/2015 tôi đã mua căn nhà 115 đường L phường P, quận T, TP. HCM vào thời điểm giá căn nhà nói trên là 10.050.000.000 đ (Mười tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và tôi đã đặt cọc lần 1 là 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng), lần 2 là 3.000.000.000 đ (ba tỷ đồng) tổng cộng là 4 tỷ đồng có giấy xác nhận tiền của các ông bà C1, P1, C2. Nếu vì bất cứ lý do gì bên bán không bán nữa sẽ đền gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc trước đây là 4 tỷ đồng, nếu tôi (bên mua) không mua nữa sẽ mất số tiền đã đặt cọc trước đây là 4 tỷ đồng trong hợp đồng có nêu rõ…". Tại Biên bản hòa giải không thành ngày 23/10/2019 bà C trình bày: "Trong hợp đồng mua bán xác lập ngày 04/6/2015 có ghi nhận: Nếu vì bất cứ lý do gì bên bán không bán nữa thì bên bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc (số tiền đã cọc là 4 tỷ đồng), nếu bên mua không mua nhà nữa thì sẽ mất số tiền đã

đặt cọc (số tiền đã cọc là 4 tỷ đồng) cho bên bán…". Theo Biên bản hòa giải không thành ngày 11/6/2020, tại ý kiến trình bày của nguyên đơn có ghi nhận: "Bà Trần Thị Thúy C vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại biên bản hòa giải không thành ngày 23/10/2019."

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/8/2020 của bà C, bà C và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C cho rằng hợp đồng ngày 04/6/2015 là hợp đồng mua bán nhà không phải là hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, lời khai này mẫu thuẫn với các lời khai trước đó của chính bà C như đã phân tích trên và cũng không phù hợp với các điều khoản các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng ngày 04/6/2015. Phía bị đơn là ông Lư Hùng C1 và Lư Thị Bích C2 do ông T2 đại diện cũng không thừa nhận lời khai này của phía nguyên đơn mà cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc.

Lời khai của bà C và các thỏa thuận điều khoản cho thấy nội dung giao dịch dân sự xác lập ngày 04/6/2015 là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo vừa thực hiện việc mua bán nhà và đảm bảo giao kết thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng, đối tượng là căn nhà 115 đường L, phường Phú Thọ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiền đặt cọc được giao nhiều lần như trong hợp đồng đã ghi nhận với số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng như qua các lời khai của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ký ngày 04/6/2015 là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà không phải là "Hợp đồng mua bán nhà" là có căn cứ.

[2.4]. Về hiệu lực của hợp đồng: Tại thời điểm giao kết ngày 04/6/2015, đối tượng của hợp đồng là căn nhà số 115 đường L không được phép giao dịch do tại Khoản 2 Điều 2 của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế các bên đã thỏa thuận "Căn nhà số 115 đường L được sử dụng vào mục đích thờ cúng ông bà và do ông Lư Hùng P1 trực tiếp quản lý không được bán, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn, bảo lãnh, góp vốn". Mặt khác, việc ông C1, ông P1 và bà C2 đã định đoạt căn nhà trên mà không có ý kiến của người giám hộ cho ông P3 là vi phạm Điều 119; Điều 126 Luật nhà ở năm 2014 về điều kiện của các bên tham gia gia dịch về nhà ở. Nên dù Hợp đồng ngày 04/6/2015 là hợp đồng mua bán nhà hay hợp đồng đặt cọc đều là trái pháp luật và bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo điểm b Khoản 1 Điều 122 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Lời khai của các bên đương sự thể hiện ông Lư Hùng P3 là con của ông H1 và bà X, các đồng thừa kế của ông H1 và bà X đều biết nhưng thống nhất không kê khai nên không phải là thừa kế mới xuất hiện. Và cũng không thuộc trường hợp trước khi tiến hành phân chia di sản không xác định được người này không được hưởng di sản nên không thuộc trường hợp áp dụng Khoản 1 Điều 662 Bộ luật dân sự. Mặt khác, việc giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn như

đã phân tích trên mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc, chưa phải đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho người mua; ông P3 bị mất năng lực hành vi, thời điểm ký hợp đồng ông P3 chưa có người giám hộ hợp pháp nên cũng không thuộc trường hợp áp dụng án lệ số 16/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên.

Đến ngày 03/3/2016, các bên mới được Tòa án nhân dân quận T công nhận sự thỏa thuận hủy nội dung thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 004126 ngày 05/6/2009 lập tại Văn phòng công chứng T7, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2016/QĐDS- ST ngày 03/3/2016.

[2.5]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong quá trình tham gia tố tụng phía bên bán là ông C1, ông P1 và bà C2 và bên mua là bà C đều xác nhận số tiền bà C đã giao cho bên bán là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng; ba anh em ông C1, ông P1 và bà C2 đã chia nhau mỗi người 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng. Do đó phía bị đơn gồm ông C1, ông P1 và bà C2 phải hoàn lại cho bà C số tiền mỗi người đã nhận là 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.6]. Về lỗi, khi kê khai di sản thừa kế và lập văn bản thỏa thuận cũng như khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận T các bên đều bỏ tên ông Lê Hùng P3 ra khỏi hàng thừa kế thứ nhất. Chỉ đến năm 2018 mới có quyết định của Tòa án tuyên ông P3 mất năng lực hành vi dân sự. Việc này vợ chồng bà C, ông C1, bà C2 đều biết vì đều là anh em trong gia đình và trước ngày 04/6/2015 chính vợ chồng bà C là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng ông P3. Do đó, hai bên cùng có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch trên vô hiệu.

Do lỗi của các bên, nên khi ra công chứng để ký hợp đồng mua bán không thể công chứng được, làm cho hợp đồng đặt cọc bị dừng lại, để tiếp tục bên bán phải làm các thủ tục khác để hủy bỏ điều khoản thỏa thuận di sản làm thờ cúng nhưng Giấy chứng nhận vẫn chưa sửa đổi cho phù hợp với quyền lợi của ông Lư Hùng P3 nếu tiếp tục hợp đồng thì vẫn vi phạm vào điều cấm của pháp luật, bỏ sót người thừa kế. Lỗi làm hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là ngang nhau nên các bên không ai phải bồi thường cho ai.

[2.7]. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và chấp nhận yêu cầu độc lập của người giám hộ hợp pháp của ông P3 về việc

tuyên vô hiệu "Hợp đồng mua bán nhà" ngày 04/6/2015 giữa các bên là có căn cứ.

[2.8]. Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Bà C và ông P1 kháng cáo không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P1 bà C, như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 11 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, Điểu 127; Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thúy Cvà ông Lư Hùng P1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1748/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị Thúy C về việc buộc bị đơn – ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 115 đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Lư Hùng C1, ông Lư Hùng P1 và bà Lư Thị Bích C2 hoàn trả cho bà Trần Thị Thúy C mỗi người 1.333.333.000 (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án(đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Trần Thị Thúy C về việc buộc bà Lư Thị Bích C2 và ông Lư Hùng C1 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng gấp hai lần số tiền bà C đã giao là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng và bồi thường tiền chênh lệch giá nhà theo kết quả thẩm định giá theo tỷ lệ: 40% x 25.468.000.000 đồng = 6.167.200.000 (sáu tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng, tổng cộng hai khoản là: 14.167.200.000 (mười bốn tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lư Hùng P3 do bà Lư Thị Bích C2 giám hộ, tuyên bố giao dịch ngày 04/6/2015 giữa các bên là giao dịch đặt cọc và bị vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lư Hùng P3 do bà Lư Thị Bích C2 giám hộ về việc hủy cập nhật biến động tên ông Lư Hùng C1, Lư Hùng P1 và Lư Thị Bích C2 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T cập nhật ngày 08/10/2009 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 11/07/2016 trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 114290/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lư Minh H1và bà Trần Thị X ngày 05/10/2000.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Trần Thị Thúy C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 (hai trăm nghìn) đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 122.167.200 (một trăm hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm) đồng, tổng cộng hai khoản là 122.367.200 (một trăm hai mươi hai triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm) đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp 59.250.000 (năm mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự quận T và số tiền tạm ứng án phí 61.083.600 (sáu mươi mốt triệu không trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm) đồng của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ, bà C còn phải nộp thêm số tiền 2.033.600 (hai triệu không trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm) đồng.

6.2. Ông C1, ông P1 và bà C2 phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu và chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đối với yêu cầu hủy cập nhật, tổng cộng là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

6.3.Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà C2 là người giám hộ cho ông Lư Hùng P3 300.000 (ba trăm ngìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0045596 ngày 07/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0045595 ngày 07/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lư Hùng P1 phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông P1 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092843 ngày 19/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P1 đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Thị Thúy C phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà C đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092842 ngày 19/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương