

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 485/2018/DS-PT
Ngày: 15-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà và chia thừa kế.

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Lê Thiên Hương

Ông Nguyễn Văn Hậu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 15/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 về vụ việc “ Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chia thừa kế”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1776/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 68 Long Bình, Phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đoàn Trọng N - Luật sư của Văn phòng luật sư Đoàn Trọng N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Tác X, sinh năm: 1946.

Địa chỉ: 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện ủy quyền của ông x và bà N: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2014).

Địa chỉ: 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trịnh Thành B - Luật sư của Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia Quận T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: 84/10 đường B, khóm 5, Phường 4, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1962 theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2013.

2. Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 4 đường Đ, Phường 5, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng L – Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền số 3365/UBND - VP ngày 29/12/2017.

3. Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ: A24/3 Quốc lộ 50, ấp 1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thành C – Công chứng viên theo Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2017.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

Ông Nguyễn Văn G (chết ngày 01/5/2013) và bà Nguyễn Thị N1 (chết ngày 26/9/2008) có 04 người con tên Nguyễn Thị Thanh P sinh năm 1958, Nguyễn Tác X sinh năm 1946, Nguyễn Văn A sinh năm 1959 và Nguyễn Thị H sinh năm 1962.

Căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Thanh P đứng tên sở hữu. Căn nhà hiện nay do vợ chồng ông x, bà N sử dụng.

Bà P bị bệnh chết ngày 03/4/2011 không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của bà P lúc đó chỉ còn cha ruột là ông Nguyễn Văn G. Ông x là em ruột của bà P lợi dụng việc bà P đau bệnh đã làm hợp đồng mua bán nhà với bà P vào ngày 09/3/2011. Nội dung của hợp đồng không phù hợp vì giá trị nhà gần 5 tỷ đồng trong khi ông x chỉ mua với giá 400.000.000 đồng và ông x cũng không chứng minh được mình đã giao tiền đầy đủ cho bà P. Bà P bị bệnh nếu bán nhà thì bà phải cho cha và các anh chị em biết nhưng không ai biết việc bà P bán nhà cho ông x. Khi ông G còn sống, ông G đã kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông x, bà N. Sau khi ông G chết bà H đã rút đơn khởi kiện để hòa giải với ông x, bà N nhưng không hòa giải được nên bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ngày

09/3/2011 giữa bà P với vợ chồng ông x, bà N đồng thời yêu cầu Tòa án chia thừa kế di sản của bà P là căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà P là Nguyễn Tác X, Nguyễn Văn A và Nguyễn Thị H theo qui định của pháp luật. Bà H đồng ý với kết quả định giá ngày 02/10/2015 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng và không có yêu cầu định giá lại. Bà H không có yêu cầu giải quyết chi phí định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Tác X và bà Nguyễn Thị N có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh Hoàng trình bày:

Căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông x mua của bà P. Hợp đồng mua bán có công chứng và hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ, đúng qui định của pháp luật. Ông x và bà N đã làm xong thủ tục đăng bộ sang tên và đã nhận nhà ở ổn định. Nhà do ông x và bà N sở hữu, không phải di sản do bà P để lại nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cũng không có ý kiến gì về việc định giá nhà ngày 02/10/2015 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A có đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông Ánh có cùng ý kiến với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

“Ủy ban nhân dân Quận T nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9757882 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00790) cho ông Nguyễn Tác X và bà Nguyễn Thị N là theo đúng quy định Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/Nđ-CP của Chính Phủ”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Tác X xác lập và được Công chứng viên Văn phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 000253/2011/CCBH, quyền số 01 TP/CC-SCC/CCBH ngày 09/3/2011 hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật, có giá trị pháp lý theo qui định của Luật Công chứng. Bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng, sở hữu theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng nêu trên.

Tại bản án số 15/2018/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thanh P với ông Nguyễn Tác X và bà Nguyễn Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và 200.000 đồng đối với yêu cầu chia thừa kế, nhưng được miễn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai thu số AE/2012/02097 ngày 19/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền chênh lệch là 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà và chia thừa kế đối với căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Đại diện bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn A có đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị H thống nhất với nội dung kháng cáo của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Ông Nguyễn Hồng L là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 09/05/2018; Ông Nguyễn Thành Chứng là đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng B có Đơn xin vắng mặt ngày 09/05/2018 nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có đủ căn cứ xác định:

Nhà đất số 82 Đường L, Phường 3, Quận T thuộc thửa 137 tờ bản đồ số 20, Phường 3, Quận T đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 234/98 cho ông Phó Diệu Vân đại diện đứng đơn khai trình của ông Phó Xuân Đ (chết năm 1978) và bà Đồng Thị H1 (chết năm 1995) vào ngày 05/01/1998.

Ngày 20/3/2001, các đồng thừa kế của ông Phó Xuân Đ và bà Đồng Thị H1 bán phần thừa kế cho ông Phó Diệu V và bà Nguyễn Thị Thanh P theo Hợp đồng mua bán số 03058/HĐ-MBN do Phòng Công chứng nhà nước Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh lập và đã được Sở địa chính nhà đất cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2001.

Ngày 10/12/2007 bà Nguyễn Thị Thanh P khai nhận di sản thừa kế nhà đất số 82 Đường L, Phường 3, Quận T (ông Phó Diệu V chết năm 2003) do Phòng Công chứng nhà nước Số 2 lập và chứng thực theo số công chứng 01862 quyền số 12 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 19/12/2007. Như vậy bà Nguyễn Thị Thanh P là người chủ sở hữu hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận tài sản nêu trên theo quy định pháp luật, bà được quyền định đoạt tài sản của mình: mua bán, tặng cho tài sản với tư cách là chủ sở hữu.

Ngày 09/3/2011 bà Nguyễn Thị Thanh P ký Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 234/98 của nhà đất số 82 Đường L, Phường 3, Quận T cho ông Nguyễn Tác X theo Hợp đồng mua bán số 000253/2011/CCBH quyền số 01TP/CC-SCC/CCBH do Văn phòng Công chứng B chứng nhận.

Bà H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng hợp đồng mua bán nhà giữa bà P với ông x, bà N vô hiệu do bà P bị bệnh nặng không đủ sáng suốt để thực hiện giao dịch, giá mua bán rẻ hơn giá thị trường nhưng bên bà tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm không có chứng cứ nào chứng minh bà P vào thời điểm mua bán nhà bị mất năng lực hành vi dân sự hay bị lừa dối để giao dịch với ông x và bà N, quyền quyết định giá mua bán dựa trên sự thỏa thuận của bên mua và bên bán, hơn nữa bà P và ông x là anh em ruột, nhà bán bao nhiêu hoàn toàn do sự thỏa thuận của cả hai bên. Do đó việc mua bán này là hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật, có giá trị

pháp lý nên việc bà H kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Thanh P với vợ chồng ông Nguyễn Tắc X và bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ để chấp nhận.

Ngày 25/4/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận T ký xác nhận nội dung thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 234/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/01/1998 cho ông Nguyễn Tắc X và bà Nguyễn Thị N sau khi các bên mua bán thực hiện xong nghĩa vụ thuế cho nhà nước.

Ngày 20/5/2011 Ủy ban nhân dân Quận T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ757882 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00790) của nhà đất số 82 Đường L, Phường 3, Quận T cho ông Nguyễn Tắc X và bà Nguyễn Thị N theo yêu cầu của ông x và bà N.

Như vậy, căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Nguyễn Tắc X và bà Nguyễn Thị N sở hữu. Tại thời điểm bà P chết ngày 03/4/2011 thì nhà đã được bán cho ông x theo Hợp đồng mua bán nhà 09/3/2011 đã được công chứng chứng thực. Bà P chết không để lại di sản thừa kế nên không có cơ sở để chia thừa kế căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, viện dẫn điều luật để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng mua bán nhà và chia thừa kế tài sản tranh chấp là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên giữ y phần này của án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí sơ thẩm 200.000 đồng đối với yêu cầu chia di sản thừa kế là không đúng quy định pháp luật tại thời điểm thụ lý giải quyết vụ án. Bởi căn cứ vào Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủyban 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; Điều 12 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án thì dù không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế thì cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên sửa phần này của án sơ thẩm.

Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nên hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm (về án phí), xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thanh P với ông Nguyễn Tắc X và bà Nguyễn Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà 82 Đường L, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chia thừa kế không được chấp nhận.

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà được cản trở vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai thu số 02097 ngày 19/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền chênh lệch là 6.800.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0014237 ngày 29/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận T, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thọ Viên