

**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: **394/2019/DS-PT**

Ngày: 08-5-2019

V/v tranh chấp đòi tài sản.

**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 Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Thơ

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Thái – 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 Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 24/4 và ngày 08/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1355/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1439/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1948

Thường trú: Số 122 đường Nguyễn T, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 477/8 Nguyễn Văn C, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Vạn Việt T, sinh năm 1959 (có mặt)

2/ Ông Vạn Lâm U, sinh năm 1955 (có mặt)

3/ Ông Vạn Lâm S, sinh năm 1953 (có mặt)

Cùng thường trú: Số 47 đường Huỳnh V, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Trần Minh H- Luật sư của Văn phòng luật sư G thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn H, sinh năm 1949 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Thường trú: Số 122 đường Nguyễn T, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Huỳnh Bảo B, sinh năm 1969 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Thường trú: Số 52 đường Trần K, Phường Y, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Hồ Hoài Nhân – đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày ý kiến:

Căn nhà số 47 đường Huỳnh V, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi là Căn nhà số 47 Huỳnh V) được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 222/2007/QĐ-UB-GCN (Sau đây gọi là Giấy chứng nhận) cho ông Vạn Việt T đại diện.

Vào tháng 7/2017, vợ chồng bà Lê Thị M và ông Lê Văn H có thỏa thuận với các ông Vạn Việt T, Vạn Lâm U và Vạn Lâm S mua Căn nhà số 47 Huỳnh V. Các bên lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất ở không đề ngày chỉ ghi tháng 7 năm 2017 (Sau đây gọi là Hợp đồng mua bán nhà). Nội dung:

Giá mua bán căn nhà và đất nêu trên trong hợp đồng mua bán nhà là 5.700.000.000 đồng. Ngoài ra phần tiền trả riêng cho ông Vạn Việt T là 500.000.000 đồng (Ông T là người trả tiền hóa giá căn nhà trên nên có thỏa thuận trả thêm cho ông T số tiền này). Tổng cộng giá mua căn nhà và đất trên là 6.200.000.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và thỏa thuận với ông T. Bà M, ông H đã thanh toán cụ thể như sau:

- Tháng 7/2017 thanh toán cho ông T, ông U, ông S số tiền 380.000.000 đồng;

- Tháng 7/2017 thanh toán cho cho ông T, ông U, ông S số tiền 2.850.000.000 đồng.

- Thanh toán cho ông T 500.000.000 đồng vào tháng 7 và tháng 8/2017 (giao làm ba đợt)

Hợp đồng mua bán nhà không tiếp tục thực hiện được do Căn nhà 47 Huỳnh V đang là đối tượng tranh chấp trong một vụ án khác - Vụ án đang được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý về “*Khiếu kiện quyết định hành chính*” nên Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh quận P tạm dừng giải quyết các thủ tục đăng ký, kê khai biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn nhà số 47 Huỳnh V.

Do đó, ngày 21/9/2017 các bên bán nhà gồm các ông T, ông U, ông S và vợ chồng Bà M, ông H đã thống nhất lập Giấy thỏa thuận với nội dung:

- Không thực hiện việc tiếp tục mua bán Căn nhà số 47 Huỳnh V;

- Ông T, ông U, ông S trả lại cho vợ chồng bà M số tiền đã nhận là 3.230.000.000 đồng theo hình thức như sau: Ngay sau khi ký giấy thỏa thuận trả 900.000.000 đồng; Chậm nhất là 03 tháng (tức ngày 20/12/2017 thì phải thanh toán tiếp số tiền còn lại 2.330.000.000 đồng) nếu chưa thanh toán hết số tiền còn lại thì hai bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại.

Ngoài ra bà M còn ký Giấy thỏa thuận ngày 21/9/2017 với Ông T có nội dung: Do không thực hiện việc tiếp tục mua bán Căn nhà số 47 Huỳnh V, ông T thanh toán lại cho bà M 500.000.000 đồng theo lịch như sau: Ngay sau khi ký giấy thỏa thuận trả 100.000.000 đồng; Chậm nhất là 03 tháng (tức ngày 20/12/2017 thì phải thanh toán tiếp số tiền còn lại 400.000.000 đồng) nếu chưa thanh toán hết số tiền còn lại thì hai bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại.

Thực hiện hai thỏa thuận nêu trên :

+ Ngay ngày 21/7/2017 các ông T, ông U, ông S đã thanh toán ngay 900.000.000 đồng cho vợ chồng bà M, ông H; Ông T trả riêng cho vợ chồng Bà M 100.000.000 đồng.

+ Phần tiền còn lại quá ngày 20/12/2017 các ông T, ông U và ông S vẫn không thực hiện trả tiền như thỏa thuận.

Vì vậy, bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu:

- Ông Vạn Việt T; ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng Bà M, ông H số tiền 2.330.000.000 đồng;

- Ông Vạn Việt T trả cho vợ chồng bà Lê Thị M số tiền 400.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

- Không yêu cầu ông T, ông U, ông S phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng bà M.

Bị đơn ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm S và ông Vạn Lâm U trình bày ý kiến:

Ông U, ông S và ông T xác nhận có ký Hợp đồng mua bán nhà như nội dung nguyên đơn trình bày.

Ông U, ông S và ông T xác nhận có nhận của bà Lê Thị M số tiền 3.230.000.000 đồng và ông T có nhận riêng của vợ chồng bà M 500.000.000 đồng. Cụ thể các lần nhận tiền: Tháng 7/2017 nhận: 380.000.000 đồng; Ngày 25.8.2017 nhận số tiền 2.850.000.000 đồng;

Riêng ông T có nhận số tiền 500.000.000 đồng cụ thể như sau: Ngày 07/7/2017 nhận số tiền 100.000.000 đồng; Ngày 10/8/2017 nhận số tiền 300.000.000 đồng; Sau đó nhận tiếp số tiền 100.000.000 đồng.

Do không thực hiện được hợp đồng mua bán căn nhà trên nên ngày 21/9/2017 hai bên thống nhất không mua bán nữa và có hình thức trả lại như sau:

- Ông T, ông U và ông S đồng ý trả lại số tiền 3.230.000.000 đồng, chia làm 2 đợt:

+ Đợt 1: Ngay khi ký giấy thỏa thuận này, trả số tiền 900.000.000đ (*chín trăm triệu đồng*);

+ Đợt 2: Chậm nhất là 03 tháng (tức ngày 20/12/2017, bên A phải thanh toán số tiền còn lại cho bên B là 2.330.000.000đ (*hai tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng*)).

Khoản tiền 500.000.000 đồng, ông T nhận riêng không ghi vào Hợp đồng mua bán và Giấy thỏa thuận nêu trên mà có giấy biên nhận tiền 500.000.000 đồng riêng.

Ngay khi ký giấy thỏa thuận trên, các ông T, ông U và ông S đã trả số tiền 900.000.000 đồng và Ông T đã trả 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông T, ông U, và ông S đã trả cho Bà M và ông H 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*).

Về yêu cầu của nguyên đơn, các ông có ý kiến như sau:

- Sở dĩ có Giấy thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán và trả lại tiền đã nhận không phải do hồ sơ giấy tờ nhà chưa hoàn chỉnh mà do cô B đã làm hồ sơ không đúng sự thật (tự khai bà Vạn Ngọc H chết).

- Bà Nguyễn Huỳnh Bảo B đã nhận của các ông 380.000.000 đồng (có ghi biên nhận) phí dịch vụ làm giấy tờ căn nhà trên và 300.000.000 đồng (không ghi biên nhận) tiền đóng thuế dùm vì chúng tôi tự đi sẽ phải đóng thuế với số tiền là 723.802.560 đồng gồm thuế thu nhập cá nhân của Vạn Lâm S, Vạn Lâm U, Vạn Tích Đ, Vạn Gia H và Vạn Gia L. Đề nghị Tòa án nhân dân quận P đưa bà Nguyễn Huỳnh Bảo B vào tham gia tố tụng.

Vì bà M vi phạm hợp đồng mua bán nhà - đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nên các ông không đồng ý trả lại số tiền 2.330.000 đồng đã nhận

của vợ chồng ông H, bà M. Ông T không đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng ông H bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh Bảo B trình bày ý kiến:

Vào tháng 7/2017 bà B có quen với bà M là người mua Căn nhà số 47 Huỳnh V. Bà M có nhờ bà B làm giúp giấy tờ nhà cho ông Vạn Việt T. Bà B có nhận của ông Vạn Việt T số tiền 380.000.000 đồng, có ghi biên nhận cam kết việc thực hiện và toàn bộ giấy tờ nhà do ông Vạn Việt T cung cấp. Trong thời gian làm giấy tờ thì có đơn tranh chấp và ngăn chặn hồ sơ của bà Vạn Lâm M nên hồ sơ không thể tiếp tục được. Hiện tất cả bản chính giấy tờ nhà đang nộp ở Văn phòng Ủy ban nhân dân quận P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1355/2018/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

- Buộc các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S liên đới phải trả số tiền 2.330.000.000đ cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21.9.2017.

- Buộc ông Vạn Việt T trả số tiền 400.000.000đ cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21.9.2017.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn H và bà Lê Thị M không yêu cầu ông T, ông U, ông S phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng bà M.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Dành quyền khởi kiện dân sự cho các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S với bà Nguyễn Huỳnh Bảo B khi có yêu cầu liên quan đến khoản phí 680.000.000đ làm thủ tục mua bán căn nhà số 47 đường Huỳnh V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 18/12/2018, ông Vạn Việt T, Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ của bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

- Về tố tụng:

+ Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp đòi tài sản là không đúng bản chất vụ án. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

+ Căn nhà 47 Huỳnh V được mua theo Nghị định 61/CP do ông Vạn Việt T đại diện. Bà Vạn Thị Ngọc H là em ruột của ông Vạn Việt T, Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S. Khi làm thủ tục để bán nhà cho bà M, ông H theo sự hướng dẫn của bà B (là cán bộ phường) các ông S, Lâm, U đã khai bà H chết năm 2002 tuy nhiên thực tế bà H còn sống và hiện đang ở nước ngoài. Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và phải đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Về nội dung :

+ Ngay từ đầu Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu do chỉ có ông S, ông U, ông Lâm đứng ra bán nhà do vậy lẽ ra cấp sơ thẩm phải áp dụng điều luật hợp đồng vô hiệu để giải quyết vụ án này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng đòi tài sản.

+ Ngoài Hợp đồng mua bán nhà mà nguyên đơn xuất trình khi khởi kiện thì thực chất còn một hợp đồng có công chứng giữa Bà M, ông H với ông Sơn, ông Lâm, ông U. Chúng tôi không biết hợp đồng này đã hủy chưa. Chúng tôi đã đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm thu thập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện.

+ Cứ cho là có thực hiện theo thỏa thuận ngày 21/9/2017 thì các bên thỏa thuận nếu sau 03 tháng không thực hiện sẽ bàn bạc thỏa thuận lại. Tuy nhiên thực tế các bên chưa thỏa thuận lại mà nguyên đơn đã khởi kiện đòi lại tiền là chưa đúng.

+ Bản án sơ thẩm không làm rõ số tiền mà bà B đã nhận 680.000.000 đồng, cũng như trách nhiệm của bà B trong việc tư vấn làm dịch vụ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở năm 2007 đối với Căn nhà số 47 Huỳnh V.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Vạn Việt T, Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S trình bày:

- Các ông xác nhận việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2017 và nhận tiền của Bà M, ông H như nguyên đơn đã trình bày.

- Các ông xác nhận có đưa trực tiếp cho bà B hai lần tiền để làm thủ tục kê khai thừa kế để bán nhà, gồm một lần 380.000.000 đồng (có giấy nhận tiền) và một lần 300.000.000 đồng không có biên nhận.

- Sau ngày 20/12/2017, do không có tiền để trả tiếp vì đã tiêu hết và đưa cho bà Tịnh, các ông có thỏa thuận với Bà M nhưng không thỏa thuận được về số tiền, thời gian trả và cách thức trả, nên các bên không lập lại biên bản.

- Việc không thực hiện được Hợp đồng mua bán nhà là lỗi của bà B do khi làm thủ tục kê khai di sản thừa kế bà B đã hướng dẫn kê khai bà Vạn Thị

Ngọc H đã chết nhưng thực ra bà H còn sống và đang ở nước ngoài. Do việc gian dối này mới xảy ra tranh chấp và Ủy ban nhân dân quận P giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Về yêu cầu của bà M, gia đình ông không thể thanh toán một lần cho bà M, ông H do đã xài hết tiền, nếu muốn để từ từ mới có thể bán nhà. Do bà M đòi như vậy nên các ông đồng ý yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền lợi cho mình.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi không có ý kiến gì.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Theo Giấy thỏa thuận ngày 21/9/2017 giữa Bà M với Ông T thì Bà M, ông H với ông T, ông U, ông S đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà và xác lập giao dịch dân sự mới về việc giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên đến ngày 20/12/2017 do bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận trả lại số tiền còn lại nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, ông U và ông S liên đới phải trả số tiền 2.330.000.000 đồng cho ông H và bà M; Buộc ông T trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông H và bà M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21.9.2017 là có căn cứ.

Do tại thời điểm xét xử sơ thẩm, ông T chưa đủ 60 tuổi, tuy nhiên đến thời điểm xét xử phúc thẩm ông T đã đủ 60 tuổi. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông U, ông S; Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông T, ông U, ông S trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bà Nguyễn Huỳnh Bảo B, ông Lê Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S:

[2.1]. Theo nội dung Công văn số 479/VPĐK –CNPN ngày 18/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận P thể hiện: Căn nhà số 47 Huỳnh V có nguồn gốc Nhà nước quản lý. Sau đó Ủy ban nhân dân quận P đã giao cho bà Lê Thị K sử dụng làm nhà ở theo Quyết định số 110/QĐ-UB ngày 03/6/1993. Ngày 09/3/1995 Phòng quản lý đô thị quận P ký Hợp đồng thuê nhà số 1205/95 với bà Lâu đình kèm tên các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà gồm: Vạn Lâm S (con), Vạn Lâm U (con), Vạn Việt T (con), Nguyễn Thị R(con dâu), Vạn Thị Ngọc H(cháu), Vạn Tích Đ (cháu), ông Vạn Gia H (cháu), Vạn Gia L (cháu).

Năm 1996 bà K chết. Ngày 27/2/1998 Ủy ban nhân dân quận P có Quyết định số 203/QĐ-UB-QLĐT về việc đồng ý bán căn nhà trên cho ông Vạn Việt T.

Ngày 02/5/2005 Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 222/2007/QĐ-UB-GCN cho ông Vạn Việt T (đại diện) kèm theo hồ sơ có giấy đồng ý được Ủy ban nhân dân Phường 17, quận P chứng nhận ngày 26/11/1997 của ông Vạn Lâm S, ông Vạn Lâm U, bà Nguyễn Thị R để ông Vạn Việt T được đại diện đứng tên quyền sở hữu.

Ngày 11/7/2017 Ủy ban nhân dân quận P nhận được đơn đề nghị được đăng ký tên những người có trong Hợp đồng thuê nhà năm 1995 vào Giấy chứng nhận của ông Vạn Việt T.

Ngày 20/7/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận P đã đăng ký cập nhật chủ sở hữu vào mục III trên Giấy chứng nhận cấp cho ông Vạn Lâm S, ông Vạn Lâm U, ông Vạn Việt T, ông Vạn Tích Đ, ông Vạn Gia C, ông Vạn Gia L, bà Vạn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị R (đã chết năm 2005). Như vậy đến ngày 20/7/2017, Căn nhà 47 Huỳnh V thuộc quyền sở hữu của: Ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm S, ông Vạn Lâm U, ông Vạn Việt T, ông Vạn Tích Đ, ông Vạn Gia C, ông Vạn Gia L, bà Vạn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị R (đã chết năm 2005).

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/8/2017 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa (*Bút lục từ số 80-84*) các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm S, ông Vạn Lâm U (chồng bà Thạch), ông Vạn Việt T, anh Vạn Tích Đ (con bà Thạch), anh Vạn Gia H (con bà Thạch), anh Vạn Gia L (con bà Thạch) phân chia di sản thừa kế của bà Vạn Thị Ngọc H (chết năm 2002), bà Nguyễn Thị R(chết năm 2005). Trong khi đó theo sự thừa nhận của ông T, ông

Son, ông U thì chỉ có bà Thạch chết năm 2005 là sự thật còn bà H hiện vẫn còn sống ở Mỹ.

Căn cứ vào sự thừa nhận của ông T, ông S, ông U thì khi thỏa thuận mua bán Căn nhà số 47 Huỳnh V với bà M, ông H thì ông T, ông U, ông S không có sự ủy quyền đồng ý của các đồng sở hữu còn lại.

Cũng theo sự thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm của các bị đơn thì Hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được là do việc kê khai thừa kế theo sự hướng dẫn của bà B (bà B hướng dẫn kê khai bà Vạn Thị Ngọc H đã chết). Căn cứ Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu.

Tuy nhiên: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ gồm: Giấy thỏa thuận ngày 21/9/2017 giữa bà M, ông H với ông T, ông U và ông S; Giấy thỏa thuận ngày 21/9/2017 giữa bà M với ông T và lời khai thống nhất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì ngày 21/9/2017 bà M, ông H với ông T, ông U, ông S đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà và xác lập giao dịch dân sự mới có nội dung là:

- Ông T, ông U, ông S trả lại cho vợ chồng bà M số tiền mua bán nhà đã nhận là 3.230.000.000 đồng theo hình thức như sau: Ngay sau khi ký giấy thỏa thuận trả 900.000.000 đồng; Chậm nhất là 03 tháng (tức ngày 20/12/2017 thì phải thanh toán tiếp số tiền còn lại 2.330.000.000 đồng) nếu chưa thanh toán hết số tiền còn lại thì hai bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại.

- Ông T trả lại cho bà M 500.000.000 đồng theo lịch như sau: Ngay sau khi ký giấy thỏa thuận trả 100.000.000 đồng; Chậm nhất là 03 tháng (tức ngày 20/12/2017 thì phải thanh toán tiếp số tiền còn lại 400.000.000 đồng) nếu chưa thanh toán hết số tiền còn lại thì hai bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng mua bán nhà đã được chấm dứt.

Căn cứ vào Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự giữa bà M, ông H với ông T, ông U, ông S ngày 21/9/2017 về việc xác lập quyền và nghĩa vụ hai bên đối với việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà là hoàn trả tiền mua nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận. Giao dịch dân sự giữa bà M, ông H với ông T, ông U, ông S ngày 21/9/2017 là giao dịch dân sự hợp pháp.

Thực tế ông T, ông U, ông S đã thanh toán cho bà M, ông H 900.000.000 đồng; Ông T đã thanh toán cho bà M 100.000.000 đồng. Đến thời hạn trả tiền (ngày 20/12/2017), theo sự thừa nhận của các bên đương sự các bên thì các bên cũng có sự thỏa thuận nhưng không thỏa thuận được về số tiền, thời gian trả và cách thức trả, nên các bên không lập lại biên bản. Do bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận trả lại số tiền còn lại theo thỏa thuận ngày 21/9/2017

nên nguyên đơn đã khởi kiện đòi lại tiền và Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp đòi tài sản là đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Do tranh chấp nêu trên là tranh chấp đòi tài sản nên việc bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu đưa bà Vạn Thị Ngọc H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất xác định:

- Về số tiền bán nhà: Ông T, ông Sơn, ông U đã nhận chung của bà M, ông H là 3.230.000.000 đồng; Ông T đã nhận của bà M, ông H 500.000.000 đồng.

- Về số tiền hoàn trả lại sau khi thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà: Ông T, ông Sơn, ông U đã trả chung cho bà M, ông H là 900.000.000 đồng; Ông T đã trả cho Bà M, ông H 100.000.000 đồng.

Số tiền ông T, ông Sơn, ông U còn phải trả cho bà M, ông H là 2.330.000.000 đồng; Ông T còn phải trả cho bà M, ông H là 400.000.000 đồng.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S liên đới phải trả số tiền 2.330.000.000 đồng cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo Giấy thỏa thuận được ký ngày 21/9/2017; Buộc ông Vạn Việt T trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21/9/2017 là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, ông Sơn, ông U xác nhận có đưa cho bà Nguyễn Huỳnh Bảo B hai lần tiền là 680.000.000 đồng (một lần 380.000.000 đồng và một lần 300.000.000 đồng) để thực hiện thủ tục dịch vụ làm giấy tờ nhà. Đây là quan hệ pháp luật khác giữa ông T, ông Sơn, ông U và bà Tịnh, không liên quan đến việc mua bán Căn nhà 47 Huỳnh V giữa ông T, ông Sơn, ông U với bà M, ông H cũng như thỏa thuận hoàn trả lại số tiền đã nhận giữa ông T, ông Sơn, ông U với bà M, ông H. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện dân sự cho các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S với bà Nguyễn Huỳnh Bảo B khi có yêu cầu liên quan đến khoản tiền 680.000.000 đồng làm thủ tục để thực hiện việc mua bán Căn nhà số 47 đường Huỳnh V là có căn cứ.

[2.5]. Về việc ông T, ông U và ông S tố cáo bà Nguyễn Huỳnh Bảo B khi làm dịch vụ thủ tục hợp thức hóa việc kê khai thừa kế Căn nhà 47 Huỳnh V cho các ông đã gian dối khi tự vấn khai nhận bà Vạn Thị Ngọc H đã chết trong khi thực tế bà H còn sống tại nước ngoài là quan hệ pháp luật khác không thuộc thẩm quyền giải quyết trong vụ án này.

[2.6]. Đối với việc tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân

quận P, Thành phố Hồ Chí Minh các bên không có yêu cầu hay ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận kháng cáo của ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung là phù hợp.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Vạn Việt T đã tròn 60 tuổi khi xét xử phúc thẩm nên căn cứ cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, Ông Được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm. Đây là tình tiết mới không phải lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117; Điều 118; Điều 166; Điều 375; Điều 429 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1355/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Toà án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

- Buộc các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S liên đới phải trả số tiền 2.330.000.000 đồng (*hai tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng*) cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21.9.2017.

- Buộc ông Vạn Việt T trả số tiền 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*) cho ông Lê Văn H và bà Lê Thị M theo giấy thỏa thuận được ký ngày 21.9.2017.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn H và bà Lê Thị M không yêu cầu ông T, ông U, ông S phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng bà M.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lê Thị M và ông Lê Văn H cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng các ông Vạn Việt T, Vạn Lâm U và Vạn Lâm S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Dành quyền khởi kiện dân sự cho các ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S với bà Nguyễn Huỳnh Bảo B khi có yêu cầu liên quan đến khoản phí 680.000.000 đồng (*sáu trăm tám mươi triệu đồng*) làm thủ tục mua bán căn nhà số 47 đường Huỳnh V, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.300.000 đồng theo biên lai thu số 09449 ngày 19.01.2018 của Chi cục Thi hành án quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Vạn Việt T, ông Vạn Lâm U và ông Vạn Lâm S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0041485 ngày 28/12/2018, số 0041486 ngày 28/12/2018, số 0041487 ngày 28/12/2018 của Chi cục Thi hành án quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được 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 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 6,7a, b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận P;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận P;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Đào Quốc Thịnh