

**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: 758/2022/DS-PT

Ngày: 11 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà;
tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy
quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan,
tổ chức.

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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân
Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 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 dân sự thụ lý số: 336/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1933/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Bà Trần Thị Minh Ph (Dinh Minh Ph Thi), sinh năm: 1952.

Địa chỉ: R Ch, London, K19, 1NY, UK.

2/. Ông Trần Đình Kh (Tran Kh Dinh), sinh năm: 1958.

Địa chỉ: F H K W, London, SE11-4PN, UK.

3/. Ông Trần Đình L (Tran Dinh L), sinh năm: 1963.

Địa chỉ: T G, Surrey, GU1-2NE, UK.

4/. Ông Trần Đình Th, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Khu H, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph, ông Kh, ông L, ông Th:

+ Bà Trương Thị Minh T, sinh năm: 1964. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1995. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồ Thị Thanh Tr, sinh năm: 1997. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph, ông Kh, ông L, ông Th:

Luật sư Trương Thị Minh Th - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên TMT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần M, sinh năm: 1961; bà Trần Thị Thanh M, sinh năm: 1959. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Ng, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: đường Tr, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Hải Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Trần Đình H (Tran H Dinh), sinh năm: 1965.

Địa chỉ: E R, Ch, KT9, 1AF, UK.

2/. Ông Trần Đình Ch (Tran Ch Dinh), sinh năm: 1968.

Địa chỉ: G T, E D, KT18-5SD, UK.

3/. Bà Trần Thị Thanh Th1, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: đường số 26, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: đường số 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông Ch, bà Th1, bà H1:

+ Bà Trương Thị Minh T, sinh năm: 1964. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1995. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồ Thị Thanh Tr, sinh năm: 1997. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông Ch, bà Th1, bà H1:
Luật sư Trương Thị Minh Th - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên TMT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Đường Tr1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6/. Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ trụ sở: Đường Tr2, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng:
Bà Nguyễn Thị Lê D; chức vụ: Trưởng Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng.
(vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Tr2, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7/. Ông Vũ Đình Th1, sinh năm: 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Chị Vũ Trần Nguyên Th2, sinh năm: 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Chung cư Võ Đình, đường TA15, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Ông Trần M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th (do bà Trương Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Hồ Thị Thanh Tr là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Cụ Trần Đình T (1929 – 2001) và cụ Lê Thị G (1928 – 2011) là vợ chồng. Vợ chồng cụ T và cụ G có 11 người con chung bao gồm:

Bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Th, ông Trần Đình Th2, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình H, ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Thanh Ng.

Trong quá trình chung sống, cụ T và cụ G có tạo lập được khối tài sản chung là nhà và đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ đã được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 13/6/1985 với diện tích 208m², sử dụng chính là 180m², nay nhà đất trên thuộc thửa đất số 277 tờ bản đồ số 3 (C69-IV-B-c) với diện tích 104,33m², trên đất có căn nhà với diện tích 102,44m², diện tích sàn là 366,31m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 dựng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M.

Ngày 03/9/1995, bà Ng chết, bà Ng có chồng là Vũ Đình Th1; ông Th1 và bà Ng có một con chung là chị Vũ Trần Nguyên Th2. Ngày 20/4/2001, cụ T chết, không để lại di chúc. Toàn bộ nhà đất trên được cụ G tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 28/7/2011, cụ G chết, có di chúc lập ngày 21/7/2003 với nội dung ghi nhận cụ T qua đời, không để lại di chúc nên phần di sản của cụ T sẽ do các con tự thỏa thuận và cụ G viết di chúc để lại quyền đồng sở hữu 1/2 nhà đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ và phần thừa kế mà cụ G được hưởng của cụ T cho các con của cụ T, cụ G. Nguyên vọng của vợ chồng cụ G là toàn bộ nhà và đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ chỉ để làm nhà từ đường. Nếu trong cuộc sống có khó khăn, thiếu thốn các con cần bán ngôi nhà trên thì phải có sự đồng ý nhất trí của 10 anh chị em và số tiền bán được cũng được chia đều cho 10 anh chị em. Di chúc được lập thành văn bản và được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 21/7/2003.

Ngày 06/5/2012, ông Th2 chết, ông Th2 không có vợ con, không có con nuôi, cha mẹ nuôi.

Ngày 14/8/2012, 09 anh chị em còn lại gồm bà Ph, ông Th, ông Kh, bà M, bà Th1, ông L, ông H, ông Ch, bà H1 lập giấy thỏa thuận với nội dung ghi nhận thống nhất bán nhà đất tại số 6 Khu H cho cá nhân bà M với giá 10.000.000.000 đồng, chia đều cho 10 anh chị em, mỗi người 1.000.000.000 đồng, do ông Th2 chết nên phần của ông Th2 sẽ do ông Th nhận nên phần của ông Th là 2.000.000.000 đồng với điều kiện:

1/. Trong vòng 06 tháng kể từ khi giấy tờ hoàn tất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M thì bà M phải có trách nhiệm trả số tiền 9.000.000.000 đồng cho các anh chị em, ưu tiên trả trước cho ông Th 2.000.000.000 đồng.

2/. Trong vòng 10 năm nếu bán nhà đất với giá cao hơn 10.000.000.000 đồng, sau khi trừ tiền lãi ngân hàng, số tiền chênh lệch sẽ chia đều cho 09 anh chị em. Còn sau 10 năm nếu bà M bán được nhà đất với giá cao hơn 10.000.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch không chia đều nữa, số tiền chênh lệch sẽ do bà M được hưởng toàn bộ.

3/. Để ông Th thuê căn nhà trên với giá 15.000.000 đồng/tháng, trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày nào thì không có trong thỏa thuận. Nếu 03 tháng không trả thì sẽ lấy lại nhà đất. Sau 05 năm nếu ông Th có nhu cầu thuê tiếp thì giá thuê sẽ tính theo giá thị trường.

4/. Trường hợp bà M không trả đủ tiền mua nhà cho các anh chị em thì nhà đất trên sẽ được xử lý theo di chúc của cụ G và theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận trên thì bà M phải ưu tiên trả trước cho ông Th 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông Th vẫn chưa nhận được bất cứ số tiền nào.

Bà M phải có trách nhiệm thanh toán cho các anh chị em toàn bộ số tiền trên theo thỏa thuận trong vòng 06 tháng kể từ khi giấy tờ hoàn tất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất vào năm 2013, các thủ tục đã hoàn tất nhưng bà M vẫn chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên cho các anh chị em mà chỉ thanh toán được một phần tiền cụ thể:

Từ năm 2012 đến năm 2016, bà M đã thanh toán tiền cho các anh chị em được tổng cộng số tiền là 3.547.000.000 đồng. Trong đó, thanh toán cho ông Kh 100.000.000 đồng; thanh toán cho bà Ph 244.000.000 đồng; thanh toán cho bà H1 1.000.000.000 đồng; thanh toán cho ông H 450.000.000 đồng; thanh toán cho ông Ch 753.000.000 đồng, thanh toán cho bà Th1 1.000.000.000 đồng. Số tiền mà bà M đã thanh toán thì không phải thanh toán một lần mà bà M thanh toán làm nhiều lần. Cho đến nay bà M vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại là 5.453.000.000 đồng cho các anh chị em.

Thời hạn thanh toán là 06 tháng nhưng các anh chị em cho bà M kéo dài thời hạn thanh toán đến năm 2016 là vì lý do bà M nói hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin gia hạn thanh toán. Việc xin gia hạn thanh toán này thì không được lập thành văn bản mà chỉ nói với nhau bằng miệng và được các anh chị em đồng ý cho bà M xin gia hạn thanh toán. Văn bản phân chia tài sản được công chứng vào ngày 17/9/2012 cũng thể nội dung các anh chị em thống nhất thỏa thuận liên quan đến nhà đất số 6 Khu H chứ chồng của bà M là ông M không liên quan gì đến nhà đất trên. Số tiền 5.453.000.000 đồng bà M hứa hẹn nhiều lần là sẽ trả cho các anh chị em nhưng cũng không trả.

Sau năm 2016 đến năm 2020, thì bà M không trả nữa và các anh chị em đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng bà M không thực hiện thì các anh chị em mới đề nghị nếu bà M không thanh toán đủ số tiền còn thiếu thì đề nghị thực hiện theo di chúc của cụ G. Lúc này, bà M mới thông báo cho các anh chị em về việc bà M đã tự ý làm giấy cam kết ngày 25/9/2013 với nội dung để ông Trần M cùng đứng tên sở hữu nhà đất tại số 6 Khu H nên không thể thực hiện theo di chúc của cụ G được. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 6 Khu H đã được đứng tên cả ông M và bà M.

Việc làm của bà M là trái với thỏa thuận của các anh chị em nên các anh chị em đã thương lượng với ông M, bà M để điều chỉnh lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng như các văn bản đã thỏa thuận là chỉ đứng tên bà M, chứ không đồng ý để ông M đứng tên. Việc thỏa thuận này không đạt kết quả do ông M không đồng ý. Do vậy, các anh chị em tiến hành khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Nay các nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Tuyên vô hiệu toàn bộ giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th. Các anh chị em đã nhận tiền do bà M thanh toán thì đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Thanh M số tiền mà các anh chị em đã nhận của bà Trần Thị Thanh M với tổng số tiền là 3.547.000.000 đồng và tính theo lãi suất ngân hàng nếu bà M đồng ý nhận lại.

Tuyên vô hiệu toàn bộ văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ.

Các nguyên đơn không yêu cầu thẩm định giá tài sản đối với nhà và đất tại số 6 khu H, thành phố Đ và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán đối với nhà và đất tại số 6 khu H, thành phố Đ.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh M trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn. Theo thỏa thuận thì bà phải thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng cho các anh chị em trong gia đình trong thời hạn 06 tháng. Tuy nhiên, do bà không có đủ tiền để thanh toán cho các anh chị em nên bà là người vi phạm thỏa thuận. Do đó, bà M đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà tại số 6 khu H, thành phố Đ. Đối với số tiền bà M đã trả là 3.547.000.000 đồng nếu sau này có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Trần M trình bày:

Việc ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất tại số 6 Khu H là đúng quy định của pháp luật và các anh chị em trong gia đình đều biết nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Còn vấn đề thỏa thuận có 03 nội dung:

Đề cà phê T tại số 6 khu H, thành phố Đ do ông Th quản lý hoạt động trong thời hạn 10 năm kể từ năm 2013 là năm ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện nay ông Th vẫn đang quản lý và chưa hết thời hạn 10 năm nên ông vẫn chưa yêu cầu ông Th trả lại nhà đất. Vì vậy, ông đã thực hiện đúng cam kết vì ông vẫn để cho cà phê T tiếp tục hoạt động trong thời hạn 10 năm.

Phân thanh toán được chia làm hai nội dung: Những anh chị em trong nước có hoàn cảnh khó khăn thì được nhận tiền trước, những anh chị em ở nước ngoài không nhận tiền để cam kết cà phê T hoạt động 10 năm và 10 năm sau mới nhận tiền. Phần tiền trên được đưa vào sổ tiết kiệm gia đình gửi vào ngân hàng, tiền lãi bù vào tiền thuê nhà của ông Th vì theo thỏa thuận ông Th thuê với giá 15.000.000 đồng/tháng nhưng thực tế thì ông Th không trả số tiền thuê này mà lấy số tiền lãi gửi tiết kiệm để bù vào số tiền mà lẽ ra ông Th thuê nhà phải trả. Đối với nội dung cam kết nêu trong vòng 10 năm mà bán được nhà đất tại số 6 Khu H thì số tiền bán được sẽ chia đều cho các anh chị em thì nội dung thỏa thuận này là để cho cà phê T hoạt động trong vòng 10 năm. Bản thân ông đã thực hiện đúng theo thỏa thuận nên nay các nguyên đơn khởi kiện thì ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Cụ thể:

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về nội dung khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ giấy thỏa thuận mua bán nhà ngày 14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh

Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th thì ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về nội dung tuyên vô hiệu toàn bộ văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thì ông không liên quan gì đến hàng thừa kế của cụ T, cụ G nên ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ thì ông M không đồng ý vì ông được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H, ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị Thanh Th1, bà Trần Thị Thanh H1 (do bà Trương Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Hồ Thị Thanh Tr là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Trần Đình H, ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị Thanh Th1, bà Trần Thị Thanh H1 thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0337243 vào ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ là đúng quy định của pháp luật. Nay các đương sự tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Việc Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 là đúng quy định của pháp luật. Nay các đương sự tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình Th1, chị Vũ Trần Nguyên Th2 trình bày: Ông Th1, chị Th2 thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th về việc kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức” với bị đơn ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M và những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2/ Tuyên bố giấy thỏa thuận mua bán nhà số 6 khu H, thành phố Đ ngày 14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th là vô hiệu.

3/ Hủy giấy thỏa thuận mua bán nhà số 6 khu H, thành phố Đ ngày 14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th.

4/ Tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 17/9/2012 đối với nhà đất tại số 6 khu H, thành phố Đ là vô hiệu.

5/ Hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với nhà đất số 6 khu H, thành phố Đ công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 17/9/2012.

6/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2022, bị đơn ông Trần M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Ông Trần M ngay tình khi mua tài sản. Việc vi phạm về kê khai người thừa kế là lỗi của phía nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M; sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Mặc dù đưa thiếu người được hưởng thừa kế nhưng chị Th2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 300 triệu đồng. Phía nguyên đơn đưa ra ý kiến cho rằng đưa thiếu người thừa kế để hủy giấy thỏa thuận mua bán và hủy giấy chứng nhận là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông Trần M.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Trong di chúc không có tên ông M; ông M cũng không được các nguyên đơn bán cho mà chỉ để bà M đứng tên trên giấy chứng nhận, có sự cam kết của bà M. Việc ông M đứng tên trong giấy chứng nhận là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Do văn bản phân chia thừa kế vô hiệu do đưa thiếu người thừa kế nên Văn bản phân chia thừa kế ngày 17/9/2012 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần M làm trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Cụ Trần Đình T (1929- 2001) và cụ Lê Thị Giác (1928 - 2011) có tạo lập được khối tài sản chung là nhà và đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ đã được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 13/6/1985 với diện tích 208m², sử dụng chính là 180m²; nay thuộc thửa đất số 277 tờ bản đồ số 3 (C69-IV-B-C) với diện tích 104,33m², trên đất có nhà với diện tích 102,44m², diện tích sàn là 366,31m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M.

Ngày 20/4/2001, cụ T chết, không để lại di chúc. Toàn bộ nhà đất trên được cụ G tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 28/7/2011, cụ G chết. Cụ G có để lại di chúc lập ngày 21/7/2003 với nội dung ghi nhận cụ T qua đời, không để lại di chúc nên phần di sản của cụ T sẽ do các con tự thỏa thuận. Cụ G viết di chúc để lại quyền đồng sở hữu 1/2 nhà đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ và phần thừa kế mà cụ G được hưởng của cụ T cho các con. Nguyên vọng để lại di sản là toàn bộ nhà và đất tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ cho các con và chỉ để làm nhà từ đường. Nếu trong cuộc sống có khó khăn, thiếu thốn các con cần bán nhà đất trên thì phải có sự đồng ý nhất trí của 10 anh chị em và số tiền bán được cũng được chia đều cho 10 anh chị em. Di chúc được lập thành văn bản và được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 21/7/2003.

Vợ chồng cụ T và cụ G có 11 người con chung bao gồm: Bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Th, ông Trần Đình Th2 (chết 06/5/2012, không để di chúc, không có vợ con, không có con nuôi, cha mẹ nuôi), ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh M, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh Ng (chết ngày 03/9/1995, không để lại di chúc, có con gái là chị Vũ Trần Nguyên Th2), ông Trần Đình Ch, bà Trần Thị Thanh H1.

Ngày 14/8/2012, 09 anh chị em gồm bà Ph, ông Th, ông Kh, bà M, bà Th1, ông L, ông H, ông Ch, bà H1 lập giấy thỏa thuận viết tay với nội dung ghi nhận thống nhất bán nhà đất tại số 6 Khu H cho cá nhân bà M với giá 10.000.000.000 đồng, chia đều cho 10 anh chị em, mỗi người 1.000.000.000 đồng, do ông Th2 chết nên phần của ông Th2 sẽ do ông Th nhận nên phần của ông Th là 2.000.000.000 đồng với điều kiện:

“1/. Trong vòng 06 tháng kể từ khi giấy tờ hoàn tất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M thì bà M phải có trách nhiệm trả số tiền 9.000.000.000 đồng cho các anh chị em, ưu tiên trả trước cho ông Th 2.000.000.000 đồng.

2/. Trong vòng 10 năm nếu bán nhà đất với giá cao hơn 10.000.000.000 đồng, sau khi trừ tiền lãi ngân hàng, số tiền chênh lệch sẽ chia đều cho 09 anh chị em.

Sau 10 năm nếu bà M bán được nhà đất thì số tiền chênh lệch không chia đều nữa, số tiền chênh lệch sẽ do bà M được hưởng toàn bộ giá thị trường.

4/. Trường hợp bà M không trả đủ tiền mua nhà cho các anh chị em thì nhà đất trên sẽ được xử lý theo di chúc của cụ G và theo quy định của pháp luật.”.

Ngày 17/9/2012, 09 anh chị em gồm bà Ph, ông Th, ông Kh, bà M, bà Th1, ông L, ông H, ông Ch, bà H1 lại tiếp tục lập văn bản phân chia di sản thừa kế được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng vào ngày 17/9/2012 cũng thể hiện nội dung các anh chị em thống nhất thỏa thuận liên quan đến nhà đất số 6 Khu H chứ ông M không liên quan gì đến nhà đất trên. Theo đó, các anh chị em thống nhất nhường toàn bộ kỷ phần thừa kế được hưởng của cụ T, cụ G và ông Th2 liên quan đến nhà và đất tại số 6 Khu H cho bà M.

Căn cứ vào Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2012 thì đến ngày 27/11/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO337243 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ.

Tuy nhiên, nhà và đất tại số 6 Khu H mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng như nêu trên là di sản thừa kế do cụ T, cụ G để lại. Do cụ T chết không để lại di chúc nên theo quy định của pháp luật thì phần di sản thừa kế của cụ T sẽ được chia theo quy định của pháp luật cho 09 người con còn sống của cụ T là bà Ph, ông Th, ông Kh, bà M, bà Th1, ông L, ông H, ông Ch, bà H1. Đồng thời, bà Ng là con của cụ T, cụ G và là người chết trước cụ T, cụ G nên con gái của bà Ng là chị Th2 là người thừa kế thế vị của bà Ng và được hưởng phần di sản thừa kế do cụ T để lại. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà đất là di sản thừa kế, các con của cụ T, cụ G lập văn bản chuyển nhượng, định đoạt về di sản thừa kế mà không có ý kiến của chị Th2 tại văn bản thỏa thuận ngày 14/8/2012 và ngày 17/9/2012 là không đúng quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận ngày 14/8/2012 nêu trên thì bà M phải ưu tiên trả trước cho ông Th 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay cả bà M và ông Th đều xác định ông Th vẫn chưa nhận được bất cứ số tiền nào do bà M giao. Ngoài ra, theo thỏa thuận với các anh chị em, bà M phải có trách nhiệm thanh toán cho các anh chị em

toàn bộ số tiền trên theo thỏa thuận trong vòng 06 tháng kể từ khi giấy tờ hoàn tất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, các thủ tục đã hoàn tất nhưng bà M vẫn chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên cho các anh chị em mà chỉ thanh toán được một phần tiền cụ thể: Từ năm 2012 đến năm 2016, bà M đã thanh toán tiền cho các anh chị em được tổng cộng số tiền là 3.547.000.000 đồng. Trong đó, thanh toán cho ông Kh 100.000.000 đồng; thanh toán cho bà Ph 244.000.000 đồng; thanh toán cho bà H1 1.000.000.000 đồng; thanh toán cho ông H 450.000.000 đồng; thanh toán cho ông Ch 753.000.000 đồng; thanh toán cho bà Th1 1.000.000.000 đồng. Cho đến nay bà M vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại là 5.453.000.000 đồng cho các anh chị em. Như vậy, bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho các anh chị em trong gia đình theo văn bản thỏa thuận ngày 14/8/2012. Bên cạnh đó, bà M cũng vi phạm thỏa thuận khi anh chị em trong gia đình thỏa thuận để một mình bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 6 Khu H nhưng bà M lại để cho ông M là chồng của bà M cùng đứng tên đối với nhà đất nêu trên là không đúng theo thỏa thuận. Bà M cũng thừa nhận chính bà M là người vi phạm thỏa thuận với các anh chị em trong gia đình nên đồng ý tuyên bố văn bản thỏa thuận vô hiệu để phân chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại theo di chúc và theo quy định của pháp luật.

Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2012 mặc dù có nội dung là các anh chị em thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T, cụ G thống nhất bán phần nhà đất là kỷ phần thừa kế mà mình được hưởng cho bà M nên về bản chất đây là giao dịch mua bán nhà đất có điều kiện, được thể hiện bằng hình thức viết tay. Việc thỏa thuận mua bán nhà đất theo giấy thỏa thuận này trong khi chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, chưa có đủ ý kiến của những người thừa kế (chưa có ý kiến của chị Th2, con bà Ng), không được công chứng, chứng thực là không đúng quy định pháp luật và về hình thức và nội dung hợp đồng. Đồng thời, quá trình thực hiện thỏa thuận, bà M cũng không thực hiện đúng cam kết về việc thanh toán tiền theo thời hạn cho các anh chị em, là điều kiện của hợp đồng mua bán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy thỏa thuận ngày 14/8/2012 vô hiệu là có căn cứ.

Đối với Văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 3169 quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện, do các đương sự tự ý giấu người thừa kế thế vị của cụ T, cụ G là chị Th2 (con bà Ng) nên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào tờ khai xác nhận quan hệ thừa kế theo pháp luật, công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Thực tế, Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2012 là văn bản giả tạo để che giấu cho một giao dịch mua bán nhà đất theo giấy thỏa thuận ngày 14/8/2012 nhằm trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế đối với nhà nước. Vì vậy, văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2012 công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế này vô hiệu phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp trên cơ sở Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2012 nêu trên. Do Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2012 bị vô hiệu tại thời điểm giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/11/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 khu H, thành phố Đ là có căn cứ.

Đối với số tiền 3.547.000.000 đồng mà bà M đã thanh toán cho các anh chị em trong gia đình thì quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bà M và bà M cũng đồng ý nhận lại số tiền này và không yêu cầu tính lãi. Trong vụ án này, ông M là chồng của bà M không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và cũng không đồng ý nhận lại số tiền 3.547.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và bị đơn ông M, bà M đều không yêu cầu giải quyết đối với số tiền nêu trên và cũng không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án không xem xét đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này các đương sự có tranh chấp liên quan đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các đương sự có quyền khởi kiện và sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trần M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ông Trần M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28, 29 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th về việc kiện “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức” với bị đơn ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2/. Tuyên bố giấy thỏa thuận mua bán nhà số 6 khu H, thành phố Đ ngày

14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th là vô hiệu.

3/. Hủy giấy thỏa thuận mua bán nhà số 6 khu H, thành phố Đ ngày 14/8/2012 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, bà Trần Thị Thanh Th1, ông Trần Đình Ch, ông Trần Đình H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Trần Đình L, ông Trần Đình Th.

4/. Tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 17/9/2012 đối với nhà đất tại số 6 khu H, thành phố Đ là vô hiệu.

5/. Hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với nhà đất số 6 khu H, thành phố Đ công chứng số 3169, quyền số 41TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/9/2012 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng vào ngày 17/9/2012.

6/. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO337243 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/1 1/2013 đứng tên ông Trần M, bà Trần Thị Thanh M tại số 6 Khu H, Phường 1, thành phố Đ.

7/. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần M.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Minh Ph, ông Trần Đình Kh, ông Trần Đình L mỗi người 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Ph, ông Kh, ông L đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0005439, 0005440, 0005441 cùng ngày 02/3/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

8/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; việc thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Tuấn Vinh

Lê Văn An

Trần Thị Thu Thủy