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: 824/2024/DS-PT
Ngày 24 tháng 9 năm 2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà và yêu cầu huỷ văn bản khai nhận di sản thừa kế*"

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 Hoà Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, 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 499/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà và yêu cầu huỷ văn bản khai nhận di sản thừa kế"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 773/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2780/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Đình T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số B Đ, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Cụ Vương Thị K (Vuong Khanh T1), sinh năm 1923 (chết ngày 22/7/2017)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị K:

1.1. Cụ Nguyễn Đắc Á, sinh năm 1946 (chết năm 2018)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Á: Bà Bùi Thị Bích V (Van N), sinh năm 1975; Địa chỉ: D M, S-92703 (vắng mặt).

1.2. Ông Nguyễn Đắc M, sinh năm 1955; Địa chỉ: A R, T (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số D D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2018) (vắng mặt).

1.3. Ông Nguyễn Đắc T2, sinh năm 1962; Địa chỉ: A M, G, CA-92840 (vắng mặt).

1.4 Ông Nguyễn Đắc T3, sinh năm 1960; Địa chỉ: A C, A # 3 C, CA 09249 (vắng mặt).

1.5 Bà Nguyễn Thị Phương M1, sinh năm 1958; Địa chỉ: A A, C, CA 90504 (vắng mặt).

1.6 Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1950 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

1.7 Ông Nguyễn Đắc S, sinh năm 1951 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

1.8 Ông Nguyễn Đắc C, sinh năm 1958 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Đắc Q, sinh năm 1953 (chết ngày 11/8/2018) (vắng mặt).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1979; Địa chỉ: D D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2.2. Ông Nguyễn Đắc H, sinh năm 1977; Địa chỉ: E Oakbrook Village R, SC29223, USA (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Cửu Thị L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số G B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 21/2/2019) (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị Y, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

2.3 Bà Hoàng Trọng Lan H1 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan B, sinh năm 1937; Địa chỉ cư trú: 4 N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Phan B: Ông Phan Anh T4, sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú tại: B C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2011) (vắng mặt).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1; Địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1: Bà Đặng Thị L1 - Chuyên viên Phòng Pháp chế (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2014) (có mặt);

Địa chỉ: Số C N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Đặng Thu H2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thu H2: Ông Lê Thanh H3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số A Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2012) (có mặt).

4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Quản lý và kinh doanh nhà Thành phố H; Địa chỉ: Số D T, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Vũ Huy H4, sinh năm 1986; Địa chỉ: 1 T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Thị Huyền T5, sinh năm 1982; Địa chỉ: P Chung cư B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

6. Cụ Nguyễn Đắc Á, sinh năm 1946 (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Đắc M, sinh năm 1955 (vắng mặt);

8. Ông Nguyễn Đắc T2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của các ông Nguyễn Đắc Á, Nguyễn Đắc M, Nguyễn Đắc T2: Bà Nguyễn Thị Bích P (vắng mặt);

9. Ông Nguyễn Đắc T3, sinh năm 1960 (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Phương M1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1979 (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Đắc H, sinh năm 1977 (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1950 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

14. Ông Nguyễn Đắc S, sinh năm 1951 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

15. Ông Nguyễn Đắc C, sinh năm 1958 (không rõ địa chỉ) (vắng mặt).

16. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

17. Ông Đinh Thanh T6; Địa chỉ: Số C Đường D, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông T6: Bà Nguyễn Thị Ngọc H5, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số H N, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Đặng Đình T là nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Cửu Thị L là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đắc H.

3. Bà Nguyễn Thị D là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích P.

4. Ông Đinh Thanh T6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Ông Vũ Huy H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

6. Bà Đặng Thu H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/07/2011 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đặng Đình T trình bày:

Năm 2006, cụ Vương Thị K (đã chết) và ông Nguyễn Đắc Q (là con trai cụ K - đã chết) có nhờ ông tiến hành các thủ tục đòi lại nhà đất tại số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số D). Ngày 03/01/2007, ông Q và cụ K lập hợp đồng hứa thưởng với nội dung trả thưởng cho ông 15% tổng giá trị nhà đất mà gia đình cụ K được Nhà nước giao trả khi ông đòi được nhà đất nêu trên. Ngày 22/01/2008, cụ K, ông Q và ông tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng có nội dung tăng phần thưởng và thù lao cho ông thêm 10% vì việc khiếu nại đòi nhà gặp nhiều khó khăn. Ngày 02/07/2008, cụ K và ông Q làm Bản cam kết về việc tăng tiền thưởng cho ông thêm 5%. Căn cứ vào các Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng và Bản cam kết nêu trên, ngày 28/11/2008, cụ K và ông Q đã ký kết thỏa thuận hợp đồng thỏa thuận hứa thưởng với nội dung cam kết trả thưởng cho ông 35% giá trị nhà đất sau khi có quyết định Nhà nước giao trả cho gia đình cụ K. Ngày 28/06/2011, Bộ X đã ban hành Quyết định số 656/QĐ-BXD có nội dung: Công nhận quyền sở hữu nhà của cụ Nguyễn Đắc K1, cụ Vương Thị K đối với căn nhà đất số D.

Từ năm 2006 cho đến khi có các quyết định liên quan đến việc giao trả nhà đất số 446-448 cho cụ K và ông Q, ông phải bỏ rất nhiều công sức, thời gian, chi phí cho việc khiếu nại. Toàn bộ các quyết định giao trả nhà đều do ông trực tiếp nhận bản chính. Sau khi được giao trả nhà, ông liên lạc với cụ K, ông Q đề nghị

thanh lý Hợp đồng hứa thưởng và trả thù lao cho ông như đã cam kết, nhưng cụ K, ông Q không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc cụ K, ông Q thực hiện cam kết hứa thưởng trả cho ông 35% giá trị nhà đất số 446-448 hoặc trả bằng quyền sử dụng đất diện tích 287,8 m^2, có vị trí:

- Chiều ngang mặt tiền đường N: 8,47m tính từ ranh nhà bà Đặng Thu T7 đến phía cuối đất (hẻm S đường C).

- Chiều dọc tương đương với chiều dọc toàn bộ khu đất.

Đối với giao dịch giữa ông Vũ Huy H4 với ông Nguyễn Đắc Q và bà Hoàng Trọng Lan H1 liên quan đến Hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà ở ngày 10/11/2010, ông thừa nhận có nhận 6.795.360.000 đồng là khoản tiền trong số 35% giá trị nhà đất ông được nhận. Khi ông nhận đủ 35% giá trị nhà đất hoặc quyền sử dụng đất như đã yêu cầu thì ông sẽ trả lại 6.795.360.000 đồng cho ông Q.

Bị đơn là cụ Vương Thị K có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:

Nhà đất số 446-448 có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Đắc K1 và cụ Vương Thị K theo 02 Bằng khoán điền thổ số 2634-2635 thuộc quyển số 11 S - Thái Bình lập ngày 13/12/1957 và Tờ đoạn mãi ngày 19/11/1985. Cụ K1 và cụ K có tất cả 09 người con là: Nguyễn Đắc Á, Nguyễn Thị Bích N1, Nguyễn Đắc S, Nguyễn Đắc Q, Nguyễn Đắc M, Nguyễn Thị Phương M1, Nguyễn Đắc C, Nguyễn Đắc T3, Nguyễn Đắc T2. Năm 1982, cụ K1 và cụ K được phép xuất cảnh sang Pháp, sau đó sang Hoa Kỳ. Trước khi xuất cảnh, ngày 18/12/1980, cụ K1, cụ K lập giấy ủy quyền cho ông Phan B quản lý, sử dụng nhà đất số 446-448, được Sở Quản lý Nhà đất và Công trình công cộng chấp thuận tại Giấy phép số 572/GP-6 ngày 10/03/1981. Ngày 28/09/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 896/QĐ-UB xác lập sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số D theo diện nhà vắng chủ. Công ty quản lý và kinh doanh nhà Thành phố H đã ký hợp đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 thuê một phần căn nhà.

Đầu năm 2007, cụ K về Việt Nam nhờ ông Đặng Đình T giúp liên hệ các cơ quan Nhà nước xin trả lại nhà đất nêu trên. Ngày 03/01/2007, cụ K, ông Q lập Hợp đồng hứa thưởng với ông T, thỏa thuận trả thù lao cho ông T là 15% trên tổng giá trị của nhà đất mà cụ K được Nhà nước giao trả. Ngoài ra, cụ K và ông Q không ký với ông T bất kỳ phụ lục hợp đồng hay cam kết nào khác hứa trả thêm thưởng và thù lao cho ông T. Cụ K không đồng ý với yêu cầu của ông T, chỉ đồng ý mức trả thưởng là 15% so với tổng giá trị nhà đất, vì các lý do:

- Nhà đất số 446-448 thuộc sở hữu chung của cụ K1 và cụ K. Cụ K1 chết năm 2004 tại Hoa Kỳ, không để lại di chúc. Cụ K không có quyền lấy tài sản chung để trả thưởng cho ông T khi chưa có sự đồng ý của 09 người con.

- Các bên chỉ thỏa thuận trả thưởng cho ông T theo giá trị nhà đất, do đó việc ông T yêu cầu trả bằng quyền sử dụng đất tương đương 287,8m^2 là không đúng thỏa thuận.

- Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 006111 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm Thành phố C1 ngày 06/9/2011 do ông Nguyễn Đắc Q làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế là vi phạm pháp luật vì theo Giấy ủy quyền ngày 24/4/2009 cụ K chỉ ủy quyền cho ông Q định đoạt phần sở hữu và thừa kế của cụ K trong khối tài sản chung là nhà đất nêu trên, việc ông Q đã khai nhận luôn phần di sản của các đồng thừa kế khác là không đúng. Do vậy, cụ K (do bà P đại diện) đã có đơn yêu cầu hủy Văn bản khai nhận di sản số 006111 lập tại Văn phòng công chứng ngày 06/9/2011. (Yêu cầu này được Tòa án cho thực hiện thủ tục đóng tạm ứng án phí ngày 31/10/2012).

- Sau khi có quyết định của Nhà nước về việc giao trả nhà cho cụ K, ngày 21/04/2014, bà P (đại diện cho cụ K) đã gửi Thông báo đến Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 (là đơn vị đang thuê nhà) yêu cầu đòi lại nhà đất số D nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả. Do đó, bà P có yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 trả lại nhà đất nêu trên cho cụ K.

Bị đơn là ông Nguyễn Đắc Q trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu trả thưởng của ông T, công sức của ông T sẽ được ông trả dựa trên những chi phí hợp lý mà ông T chứng minh được. Ngày 21/10/2007, cụ K ký giấy xác nhận ủy quyền sở hữu bất động sản ở Việt Nam cho ông nhà đất nêu trên. Ngày 20/11/2007, cụ K ký giấy xác nhận di chúc để lại thừa kế cho ông căn nhà nêu trên. Như vậy, cụ K đã tặng cho ông toàn bộ phần quyền sở hữu của cụ K đối với nhà đất số D. Ngày 24/2/2009, cụ K ủy quyền toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông toàn quyền định đoạt. Ông đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế để sang tên cho ông. Sau đó, ngày 13/11/2022 ông đã ký hợp đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 thuê nhà.

Ngày 10/11/2010, ông và vợ là Hoàng Trọng Lan H1 có ký Hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà đất số 446-448 với ông Vũ Huy H4 giá mua bán là 212.160.000.000 đồng và ông đã nhận số tiền đặt cọc là 21.216.000.000 đồng của ông H4. Số tiền này, ông chia cho ông Đặng Đình T 6.795.360.000 đồng, đưa cho ông Đinh Thanh T6 số tiền 7.625.280.000 đồng bao gồm 137.280.000 đồng tiền môi giới và 7.488.000.000 đồng tiền chênh lệch bán nhà. Nay do hợp đồng không thực hiện được, ông yêu cầu ông T, ông T6 trả lại số tiền nêu trên

để trả lại cho ông H4. Đề nghị không đưa bà H1 tham gia tố tụng và bà H1 không nhận tiền.

Ngày 04/10/2011, ông lập tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản là nhà đất số D cho bà Đặng Thu H2 với giá chuyển nhượng là 250.000.000.000 đồng. Bà H2 đã đặt cọc cho ông số tiền 210.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà H2, nếu Tòa án công nhận thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông với bà H2 thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận trên. Nếu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng thì ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận và bồi thường theo đúng thỏa thuận.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

** Ông Phan B trình bày:*

Theo bản tặng cho ngày 24/9/2009 giữa cụ K, ông Q thì cụ K, ông Q tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với phần diện tích khoảng hơn 270m^2 trong khuôn viên nhà D N cho ông và anh Phan Anh T4 (con của ông).

Ngày 14/5/2013, ông Phan Anh T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BO 272077 (số vào sổ CH 07230/2013/GCN) đối với phần diện tích ông được tặng cho tại địa chỉ D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/7/2012, ông T4 có lời khai tại biên bản hòa giải rằng ông không tranh chấp gì với bà K, ông Q, ông rút đơn không tranh chấp với cụ K và ông Q.

** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 (sau đây gọi là Ngân hàng A) trình bày:*

Ngày 28/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 896/QĐ-UB về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số D. Từ ngày 11/01/2001 đến ngày 31/12/2011, Công ty Quản lý và Kinh doanh Nhà Thành phố H đồng ý cho Ngân hàng thuê căn nhà nêu trên theo các Hợp đồng năm 2001, 2003, 2006, 2008, 2011. Trong quá trình thuê nhà, được sự chấp thuận của Công ty Quản lý và Kinh doanh Nhà Thành phố H, Ngân hàng đã đầu tư chi phí để xây dựng trụ sở giao dịch của Ngân hàng như sau:

Phần nhà trước (01 trệt, 01 lầu) diện tích 527,76 m^2; phần nhà phía sau (01 trệt) diện tích 1215,5 m^2; giá trị toàn bộ diện tích xây dựng khoảng 3.286.928.491 đồng.

Sau khi cụ K1, cụ K được Ủy ban nhân dân Thành phố H công nhận quyền sở hữu nhà, ngày 13/10/2011 ông Q theo ủy quyền hợp pháp của cụ K đã ký Hợp đồng thuê nhà với Ngân hàng, thời hạn thuê 50 năm, tiền thuê nhà là 150.000.000 đồng/tháng.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2011 giữa Ngân hàng với ông Q và công nhận quyền của Ngân hàng đối với phần diện tích mà Ngân hàng đã xây dựng thêm tại nhà đất số 446-448 và buộc bên được giao nhận nhà phải thanh toán giá trị phần diện tích nhà Ngân hàng đã đầu tư là 3.286.928.491 đồng.

** Ông Lê Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thu H2 trình bày:*

Ngày 14/10/2011, bà H2 và ông Q (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà K) có ký với nhau thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản đối với nhà đất số D với giá chuyển nhượng là 250.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký Thỏa thuận trên, ông Q có cung cấp cho phía bà H2 các chứng từ chứng minh quyền sở hữu nhà gồm:

- Tờ đoạn mãi ngày 19/11/1958, được chứng thực bởi Văn phòng Chưởng Khế số 97 P;

- Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 của U về việc hủy bỏ Quyết định số 896/QĐ-UB ngày 28/9/1999 xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số D.

- Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 06/9/2011 có công chứng;

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2011;

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/9/2011;

- Trích sao trước bạ nhà đất số 1106/CT-HCLT ngày 21/7/2011;

- Trích sao sổ điền thổ số 427 và 428/TS-VPĐK-KT ngày 08/6/2011;

- Giấy ủy quyền của cụ Vương Thị K cho ông Nguyễn Đắc Q ngày 24/4/2009 đã được hợp pháp hóa lãnh sự.

Căn cứ vào các chứng hợp pháp vừa nêu ở trên để chứng minh quyền sở hữu nhà đất số D là thuộc quyền sở hữu của cụ K và ông Q.

Để đảm bảo thực hiện thỏa thuận này, bà H2 đã đặt cọc cho ông Q số tiền 210.000.000.000 đồng (nhưng theo thỏa thuận đây là số tiền thanh toán cho việc mua bán nhà). Do tranh chấp giữa ông Đặng Đình T với cụ Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q làm ảnh hưởng việc thực hiện thỏa thuận giữa bà và ông Q.

Nay bà H2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 446-448 với cụ K và ông Q vì bà H2 đã thanh toán được 84% giá trị căn nhà. Bà H2 đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà còn thiếu là 16% theo định giá cho ông Q và cụ K tương đương với số tiền còn lại là 51.817.202.062 đồng. (Yêu cầu này của bà H2 đã được Tòa án cho thực hiện đóng tạm ứng án phí theo

biên lai số AG/2010/03704 ngày 05/7/2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

** Công ty Quản lý và Kinh doanh Nhà Thành phố H có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh H6 (Theo giấy ủy quyền số 5132/QLKDN-KD ngày 07/12/2011) trình bày:*

Nhà đất số 446-448 có cấu trúc biệt thự song lập, nguyên sở hữu của cụ Nguyễn Đắc K1 và cụ Vương Thị K.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên, tháng 12/2000 Công ty Q đã tiến hành thu hồi nhà đất số 446-448 trừ phần của ông Phan B. Đồng thời Công ty đã làm thủ tục khảo sát đo vẽ hiện trạng phần diện tích này theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 21/12/2000 và lập biên bản ngày 30/8/2001 để xác định giá trị còn lại của nhà đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng A1 liên quan đến nhà đất nêu trên đồng thời đối với các quan hệ pháp luật tranh chấp khác trong vụ án Công ty không có ý kiến, Công ty Q xin vắng mặt tại các phiên xét xử.

** Ông Vũ Huy H4 trình bày:*

Ngày 10/11/2010 tại nhà số B N, Phường F, Quận C, TP ., ông và vợ chồng ông Q, bà H1 có ký hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà đất số 446-448 với giá 212.160.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho ông Q số tiền đặt cọc là 21.216.000.000 đồng có giấy nhận tiền vào ngày 23/11/2010. Ngày 28/6/2011, Bộ X ban hành Quyết định số 656/QĐ-BXD: "Hủy bỏ Quyết định số 896/QĐ-UB ngày 28/9/1999 về việc xác lập sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số D N và giao trả căn nhà trên cho bà K". Ngày 04/7/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố H ra Quyết định số 3327/QĐ-UBND ghi nhận: "Thu hồi hủy bỏ Quyết định số 896/QĐ-UB ngày 28/9/1999 xác lập sở hữu căn nhà 4 N, Quận C; giải quyết công nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Đắc K1 và bà Vương Thị K về căn nhà nêu trên". Sau khi Nhà nước có quyết định giao trả nhà, ông yêu cầu cụ K, ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng cụ K, ông Q không thực hiện. Ông yêu cầu Tòa án buộc cụ K, ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà đã ký ngày 10/11/2010, nếu không thì buộc cụ K, ông Q phải chịu phạt cọc, trả lại ông số tiền 42.432.000.000 đồng.

Ngày 14/6/2012, Bộ X có Quyết định số 546/QĐ-BXD điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 656/QĐ-BXD ngày 28/6/2011: "Giao trả phần diện tích nhà đất Ngân hàng Á1 tại số D N cho bà Vương Thị K. Đồng thời, giải quyết quyền lợi cho gia đình ông Phan B theo thỏa thuận giữa bà Vương Thị K với ông Phan B tại văn bản tặng cho ngày 24/4/2009" nhưng cụ K không thực hiện cam kết, ông Nguyễn Đắc Q và bà Hoàng Trọng Lan H1 trốn tránh nghĩa vụ hợp đồng đã ký.

Sau đó, gia đình cụ Vương Thị K hủy ủy quyền với ông Nguyễn Đắc Q và ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Bích P (cháu nội bà K) để giải quyết tranh chấp nên ông đã gặp bà P nhiều lần yêu cầu thực hiện mua.

Ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1 có Giấy cam kết ngày 03/11/2011 từ chối thừa kế, nhượng phần thừa kế của mình cho ông M, ông Á, ông T2.

Bà Nguyễn Thị Bích N1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C không rõ địa chỉ nên Tòa không triệu tập được.

* *Văn phòng C1 trình bày:* Về yêu cầu của cụ K tuyên bố Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 06/09/2011 do ông Q lập là vô hiệu, đây là một yêu cầu độc lập và phải được Tòa án thụ lý thành một vụ việc dân sự riêng, không thể giải quyết chung trong vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng hứa thưởng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Ông Đinh Thanh T6 trình bày:* Năm 2010, ông Q có nhờ ông tìm người mua nhà đất số 446-448 với thỏa thuận ông Q bán nhà đất trên giá 5,5 lượng vàng SJC/m^2, tỷ giá là 30.000.000 đồng/lượng. Nếu ông tìm được người mua với giá cao hơn thì ông sẽ được hưởng tiền chênh lệch, đồng thời ông được nhận phí môi giới là 1% trên tổng giá trị nhà đất được giao dịch. Ngày 09/11/2010, ông H4 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông Q và sau đó ông Q đã trả cho ông tiền môi giới 1% theo thỏa thuận là 137.280.000 đồng. Đối với yêu cầu của ông Q đòi ông trả lại số tiền 7.625.280.000 đồng, ông không đồng ý vì việc giao dịch giữa ông Q và ông H4 không tiếp tục được là do lỗi của ông Q, nên ông không có nghĩa vụ phải trả số tiền môi giới đã nhận. Ông T6 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Q có cam kết thanh toán tiền môi giới cho ông nhưng ông Q lại lẩn tránh nên đã chuyển chỗ từ quận B đến Quận A rồi về T sau đó lên T và lén lút bán nhà cho người khác.

<u>Vụ án đã trải qua các cấp xét xử như sau:</u>

I. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2015/DS-ST ngày 03/02/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phan B.

2. Chấp thuận yêu cầu của ông Đặng Đình T:

- Công nhận Thỏa thuận hứa thưởng ngày 28/11/2008 giữa ông Đặng Đình T với cụ Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q.

- Buộc cụ Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q phải trả cho ông Đặng Đình T số tiền 54.676.300.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đắc Q:

- Công nhận Giấy ủy quyền ngày 24/04/2009 giữa ông Nguyễn Đắc Q với cụ Vương Thị K.

- Buộc ông Đặng Đình T phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q số tiền là 6.795.360.000 đồng.

- Buộc ông Đinh Thanh T6 phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q số tiền là 7.625.280.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của cụ Vương Thị K:

- Hủy bỏ Văn bản kê khai di sản thừa kế ngày 06/09/2011 tại Văn phòng C1 và Tờ khai nộp lệ phí trước bạ ngày 07/09/2011 đối với nhà đất số D.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải hoàn trả toàn bộ nhà đất số 446-448 cho cụ Vương Thị K, do bà Nguyễn Thị Bích P đại diện nhận theo bản vẽ do Trung tâm Đ bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ký ngày 14/02/2014.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải trả tiền thuê nhà cho cụ Vương Thị K là 4.250.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thu H2:

- Hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua bán nhà ngày 14/10/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q với bà Đặng Thu H2.

- Buộc ông Nguyễn Đắc Q và cụ Vương Thị K phải trả lại cho bà Đặng Thu H2 số tiền là 210.000.000.000 đồng.

- Buộc bà Đặng Thu H2 phải trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà đất số D đang giữa gồm: Quyết định số 3327 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, T8 khai, Thông báo nộp lệ phí trước bạ, hợp đồng ủy quyền ngày 24/04/2009 cho ông Nguyễn Đắc Q, cụ Vương Thị K.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Vũ Huy H4: Buộc ông Nguyễn Đắc Q phải trả lại cho ông Vũ Huy H4 số tiền là 21.2160.000.000 đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Huy H4 đòi ông Nguyễn Đắc Q, cụ Vương Thị K bồi thường 20.922.081.000 đồng.

8. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1: Buộc cụ Vương Thị K phải trả lại tiền sữa chữa nhà cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 là 3.286.928.491 đồng.

9. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 đòi công nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 13/11/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1.

Hủy hợp đồng thuê nhà ký ngày 13/11/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1.

II. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 87/2016/DS-PT ngày 06/5/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Đình T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm về phần hứa thưởng và về phần đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phan B. Hủy những quan hệ pháp luật còn lại để giao về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều tra xét xử lại.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phan B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm về phần hứa thưởng, cụ thể:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Đình T:

+ Công nhận thỏa thuận hứa thưởng ngày 28/11/2008 giữa ông Đặng Đình T với cụ Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q.

+ Buộc cụ Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q phải trả cho ông Đặng Đình T số tiền 54.676.300.000 đồng.

3. Hủy bản án sơ thẩm về các quan hệ pháp luật sau:

3.1. Phần giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Đắc Q cụ thể :

- Công nhận Giấy ủy quyền ngày 24/4/2009 giữa ông Nguyễn Đắc Q với cụ Vương Thị K.

- Buộc ông Đặng Đình T phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q số tiền 6.795.360.000 đồng.

- Buộc ông Đinh Thanh T6 phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q số tiền 7.625.280.000 đồng.

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Đặng Thu H2.

3.2. Phần yêu cầu của cụ Vương Thị K cụ thể:

- Hủy bỏ văn bản kê khai di sản thừa kế ngày 06/9/2011 tại Văn phòng C1 và Tờ khai nộp lệ phí trước bạ ngày 07/9/2011 đối với nhà đất số D.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải hoàn trả toàn bộ nhà đất số D cho cụ Vương Thị K.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải trả tiền thuê nhà.

3.3. Phần yêu cầu của ông Vũ Huy H4 đòi ông Nguyễn Đắc Q và cụ Vương Thị K trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc theo quy định.

3.4. Phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 cụ thể:

- Buộc cụ Vương Thị K phải trả lại tiền sửa chữa nhà.

- Công nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 13/11/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1.

3.5. Phần yêu cầu của bà Đặng Thu H2, cụ thể:

- Hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua nhà ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q với bà Đặng Thu H2.

- Buộc ông Nguyễn Đắc Q và cụ Vương Thị K phải trả cho bà Đặng Thu H2, số tiền 210.000.000.000 đồng.

- Buộc bà Đặng Thu H2 trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà đất số D đang giữ gồm: Quyết định số 3327 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, T8 khai, Thông báo nộp lệ phí trước bạ. Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2009 cho ông Nguyễn Đắc Q và cụ Vương Thị K.

Giao các quan hệ pháp luật bị hủy theo mục C nêu trên về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để điều tra, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

III. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 35/2017/DS-GĐT ngày 07/9/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy hai bản án dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm về vụ án "Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng và các tranh chấp khác". Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đã cung cấp chứng cứ và lời khai như sau:

* *Nguyên đơn ông Đặng Đình T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:* Nguyên đơn cung cấp bổ sung văn bản "Thỏa thuận hứa thưởng" ký ngày 28/11/2008 giữa ông Đặng Đình T với bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q có chứng nhận của Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng tại Hạt O, bang C, Hoa Kỳ được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 30/5/2018. Ông yêu cầu bà K, ông Q phải thanh toán cho ông 35% giá trị tài sản theo thỏa thuận hứa thưởng như trên hoặc bằng quyền sử dụng đất với diện tích 287,8m^2 (ngang 8,47m, phía trước mặt tiền đường N tiếp giáp nhà số D N, phía sau mặt tiền hẻm số B đường C dài hết đất). Trong trường hợp bà P là người được hưởng thừa kế của bà K theo di chúc thì bà P phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thay bà K đối với yêu cầu nói trên.

* *Bị đơn - cụ Vương Thị K (chết ngày 22/7/2017) trình bày:* Tòa án tiến hành thu thập và đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà K vào tham gia, vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của bà K như đã trình bày trước đây. Đối với văn bản "Thỏa thuận hứa thưởng" ký ngày 28/11/2008 giữa ông Đặng Đình T với bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q, bà K không đồng ý với văn bản này do việc hợp pháp hóa lãnh sự chỉ đối với chữ ký của ông T, không hợp pháp hóa lãnh sự chữ ký của bà K và ông Q.

** Bị đơn - ông Nguyễn Đắc Q (chết ngày 11/8/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nguyễn Đắc H và bà Hoàng Trọng Lan H1 trình bày:* Bà P và ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu của ông Q như trước đây đã trình bày, các ông bà xác định ông Q không nhận số tiền 210.000.000.000 đồng của bà Đặng Thu H2 và cung cấp văn bản xác nhận không nhận tiền của ông Q (đã được hợp pháp hóa lãnh sự).

Ngoài ra, ông Nguyễn Đắc H yêu cầu hủy di chúc của bà Vương Thị K cho bà Nguyễn Thị Bích P ngày 12/01/2013 được bà Vương Thị K lập tại Hoa Kỳ là trái pháp luật.

** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Đặng Thị L1 trình bày:*

Yêu cầu công nhận hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2011 giữa A1 và ông Nguyễn Đắc Q và bà K. Theo đó, sau khi thanh lý hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Q và Ngân hàng A1, lại tiếp tục được thuê nhà theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng này. Công nhận quyền của A1 đối với phần diện tích mà A1 đã xây dựng thêm tại nhà đất số D và buộc bên nhận bàn giao mặt bằng này (theo Bản án, Quyết định của Tòa án) phải thanh toán lại cho Ngân hàng A1 giá trị phần diện tích mà Ngân hàng A1 đã xây dựng là 3.286.920.491 đồng. Việc thanh toán phải được hoàn tất trước khi A1 bàn giao mặt bằng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thu H2 có ông Lê Thanh H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 14/10/2011, bà H2 và ông Q (và là đại diện theo ủy quyền của cụ K) có ký thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản đối với nhà đất số D với giá là 250.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ký Thỏa thuận trên, ông Q có cung cấp cho phía bà H2 các chứng từ chứng minh quyền sở hữu nhà gồm: Tờ đoạn mãi ngày 19/11/1958, được chứng thực bởi Văn phòng Chưởng Khế số 97 P; Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 của U về việc hủy bỏ Quyết định số 896/QĐ-UB ngày 28/9/1999 xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối nhà đất số D; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 06/9/2011 có công chứng; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 07/9/2011; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 12/9/2011; Trích sao trước bạ nhà đất số 1106/CT-HCLT ngày 21/7/2011.

- Trích sao sổ điền thổ số 427 và 428/TS-VPĐK-KT ngày 08/6/2011 và Giấy ủy quyền của bà Vương Thị K cho ông Nguyễn Đắc Q ngày 24/4/2009 đã được hợp pháp hóa lãnh sự.

Căn cứ vào các chứng cứ hợp pháp vừa nêu ở trên để chứng minh quyền sở hữu nhà đất số D là thuộc quyền sở hữu của bà K và ông Q.

Để đảm bảo thực hiện Thỏa thuận này, bà H2 đã đặt cọc cho ông Q số tiền 210.000.000.000 đồng tương đương với 84% giá trị nhà. Do tranh chấp giữa ông

Đặng Đình T với bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q làm ảnh hưởng việc thực hiện thỏa thuận giữa bà và ông Q.

Nay bà H2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 446-448 với bà K và ông Q vì bà H2 đã thanh toán được 84% giá trị căn nhà. Bà H2 đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng nhà còn thiếu là 16% theo định giá cho ông Q và bà K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Q có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh H6 trình bày:*

Nhà đất số 446-448 có cấu trúc biệt thự song lập, nguyên sở hữu của ông Nguyễn Đắc K1 và bà Vương Thị K.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên, tháng 12/2000 Công ty Q đã tiến hành thu hồi nhà đất số 446-448 trừ phần của ông Phan B. Đồng thời Công ty đã làm thủ tục khảo sát đo vẽ hiện trạng phần diện tích này theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 21/12/2000 và lập biên bản ngày 30/8/2001 để xác định giá trị còn lại của nhà đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của A1 liên quan đến nhà đất nêu trên đồng thời đối với các quan hệ pháp luật tranh chấp khác trong vụ án Công ty không có ý kiến, Công ty Q xin vắng mặt tại các phiên xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Huy H4 trình bày:*

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc bà K, ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà ở đã ký ngày 10/11/2010. Nếu phía bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng trên thì buộc bà K, ông Q bồi thường cho ông H4 gấp đôi số tiền cọc đã nhận, tương đương số tiền 42.432.000.000 đồng.

Cụ Nguyễn Đắc Á (chết ngày 6/7/2018) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Bùi Thị Bích V, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1 tất cả có đơn từ chối nhận di sản thừa kế của ông K1 và tặng cho phần thừa kế của mình được hưởng cho bà P. Tất cả các đơn đã được hợp pháp hóa lãnh sự: Có cùng ý kiến và yêu cầu như bà Nguyễn Thị Bích P.

** Ông Nguyễn Đắc M ủy quyền cho bà P làm đại diện. Đơn đã được hợp pháp hóa lãnh sự:* Có cùng ý kiến với bà Nguyễn Thị Bích P.

** Các ông bà Nguyễn Thị Bích N1, Nguyễn Đắc S, Nguyễn Đắc C:* Các đương sự không cung cấp được địa chỉ của các đương sự nói trên nên Tòa án không thể triệu tập được.

** Ông Đinh Thanh T6 trình bày:* Đối với yêu cầu của phía ông Q đòi ông T6 trả lại số tiền 7.625.280.000 đồng đã nhận để ông Q trả lại ông H4, ông T6 không đồng ý. Vì việc giao dịch giữa ông Q và ông H4 không thể tiếp tục thực

hiện là do lỗi của ông Q, ông không có nghĩa vụ phải trả lại ông Q số tiền môi giới mà ông đã nhận, ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc hòa giải, xét xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 773/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phan B.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Đình T.

- Công nhận một phần Thỏa thuận hứa thưởng ngày 28/11/2008 đã được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 30/5/2018 giữa ông Đặng Đình T với bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q.

- Buộc bà Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q có những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà K, ông K1 và ông Q bao gồm ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q, ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H phải trả cho ông T số tiền 68.010.077.707 đồng.

3/ Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thu H2.

- Công nhận "Thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản" là nhà và đất tại số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 14/10/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q, bà Vương Thị K với bà Đặng Thu H2.

- Buộc bà Đặng Thu H2 phải thanh toán số tiền mua nhà còn lại và số tiền hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q), ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H tổng cộng là 100.000.000.000 đồng (một trăm tỷ đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải liên đới cùng ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q), ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H bàn giao toàn bộ căn nhà số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 14/02/2014 cho bà Đặng Thu H2 ngay sau khi bà H2 thanh toán khoản tiền trên.

- Bà Đặng Thu H2 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy

định của pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Vũ Huy H4.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà ở giữa ông Vũ Huy H4 và ông Nguyễn Đắc Q vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) phải trả lại cho ông Vũ Huy H4 số tiền là 21.216.000.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ hai trăm mười sáu triệu đồng).

5/ Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc K1.

- Buộc ông Đặng Đình T phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 6.795.360.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- Buộc ông Đinh Thanh T6 phải trả ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 7.625.280.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn).

6/ Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1.

- Công nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 13/10/2011 giữa bà Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1. Chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2011 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải có trách nhiệm giải ngân số tiền trong tài khoản của ông Q cho bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S,

ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 15.900.000.000 đồng. Ghi nhận sự nguyện của ngân hàng đồng ý trả lại số tiền thuê nhà từ năm 2011 đến tháng 8/2013 với số tiền là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 18.900.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Á1 tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng với ông Q cho đến ngày bàn giao nhà cho bà H2.

- Buộc bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) phải trả tiền sửa chữa nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 số tiền là 3.286.928.000 đồng (Ba tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu chín trăm hai mươi tám ngàn đồng).

7/ Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích P hủy bỏ văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày được công chứng số 006111 ngày 6/9/2011 của Văn Phòng C1 do ông Q thực hiện đối với nhà đất 4 N, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc công nhận di chúc của bà Vương Thị K lập ngày 12/01/2013.

9/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đắc H về việc hủy di chúc của bà Vương Thị K lập ngày 12/01/2013.

10/ Xác định ưu tiên dùng khoản tiền thuê nhà và khoản tiền thanh toán của bà H2 để trả cho ông Đặng Đình T, ông Vũ Huy H4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1.

11/ Giao số tiền 40.807.425.269 đồng cho các đồng thừa kế của bà K (ông Nguyễn Đắc Á, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q) và ông Q (bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nguyễn Đắc H). Ngoài ra, các đồng thừa kế trên còn được hưởng tiền thuê nhà hàng tháng do Ngân hàng TMCP Á1 thanh toán cho đến thời điểm bàn giao nhà. Trường hợp có tranh chấp thừa kế đối với di sản này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

12/ Duy trì một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2011/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong hoặc được xem xét hủy bỏ theo theo khoản khoản 3 Điều 138 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí đo vẽ, án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Đình T đã rút.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo còn lại của ông Đặng Đình T.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Cửu Thị L và bà Nguyễn Thị D.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Huy H4, ông Đinh Thanh T6 và bà Đặng Thu H2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 773/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phan B.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Đình T.

[2.1] Công nhận một phần Thỏa thuận hứa thưởng ngày 28/11/2008 đã được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 30/5/2018 giữa ông Đặng Đình T với bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q.

[2.2] Buộc bà Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q có những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà K, ông K1 và ông Q bao gồm ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q, ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H phải trả cho ông T số tiền 68.010.077.707 đồng.

[3] Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thu H2.

[3.1] Công nhận "Thỏa thuận về việc chuyển nhượng bất động sản" là nhà và đất tại số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 14/10/2011 giữa ông Nguyễn Đắc Q, bà Vương Thị K với bà Đặng Thu H2.

[3.2] Buộc bà Đặng Thu H2 phải thanh toán số tiền mua nhà còn lại và số tiền hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q), ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H tổng cộng là 100.000.000.000 đồng (một trăm tỷ đồng).

[3.3] Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải liên đới cùng ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q), ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H bàn giao toàn bộ căn nhà số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 14/02/2014 cho bà Đặng Thu H2 ngay sau khi bà H2 thanh toán khoản tiền trên.

[3.4] Bà Đặng Thu H2 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Vũ Huy H4.

[4.1] Tuyên bố hợp đồng đặt cọc cam kết mua bán nhà ở giữa ông Vũ Huy H4 và ông Nguyễn Đắc Q vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4.2] Buộc ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) phải trả lại cho ông Vũ Huy H4 số tiền là 21.216.000.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ hai trăm mười sáu triệu đồng).

[5] Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc K1.

[5.1] Buộc ông Đặng Đình T phải trả cho ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 6.795.360.000 đồng (Sáu tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng.

[5.2] Buộc ông Đinh Thanh T6 phải trả ông Nguyễn Đắc Q và bà Vương Thị K có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 7.625.280.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn).

[6] Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1.

[6.1] Công nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 13/10/2011 giữa bà Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1. Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà ngày 13/10/2011 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6.2] Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 phải có trách nhiệm giải ngân số tiền trong tài khoản của ông Q cho bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) số tiền là 15.900.000.000 đồng. Ghi nhận sự nguyện của ngân hàng đồng ý trả lại số tiền thuê nhà từ năm 2011 đến tháng 8/2013 với số tiền là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 18.900.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Á1 tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà theo hợp đồng với ông Q cho đến ngày bàn giao nhà cho bà H2.

[6.3] Buộc bà Vương Thị K và ông Nguyễn Đắc Q có các ông bà kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm: ông Nguyễn Đắc Á có bà Bùi Thị Bích V kế thừa, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q (ông Q có bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H) phải trả tiền sửa chữa nhà cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1 số tiền là 3.286.928.000 đồng (Ba tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu chín trăm hai mươi tám ngàn đồng).

[7] Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích P hủy bỏ văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày được công chứng số 006111 ngày 6/9/2011 của Văn phòng C1 do ông Q thực hiện đối với nhà đất 4 N, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc công nhận di chúc của bà Vương Thị K lập ngày 12/01/2013.

[9] Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đắc H về việc hủy di chúc của bà Vương Thị K lập ngày 12/01/2013.

[10] Xác định ưu tiên dùng khoản tiền thuê nhà và khoản tiền thanh toán của bà H2 để trả cho ông Đặng Đình T, ông Vũ Huy H4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1.

[11] Giao số tiền 40.807.425.269 đồng cho các đồng thừa kế của bà K (ông Nguyễn Đắc Á, ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông

Nguyễn Đắc C, ông Nguyễn Đắc Q) và ông Q (bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nguyễn Đắc H). Ngoài ra, các đồng thừa kế trên còn được hưởng tiền thuê nhà hàng tháng do Ngân hàng TMCP Á1 thanh toán cho đến thời điểm bàn giao nhà. Trường hợp có tranh chấp thừa kế đối với di sản này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[12] Duy trì một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2011/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong hoặc được xem xét hủy bỏ theo theo khoản khoản 3 Điều 138 Bộ luật Dân sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2024/DS-GĐT ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao đã tuyên:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2024/KN-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao.

2. Huỷ một phần bản án phúc thẩm về phần *"Buộc bà Đặng Thu H2 phải thanh toán số tiền mua nhà còn lại và số tiền hỗ trợ thêm cho những người thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vương Thị K, cụ Nguyễn Đắc K1 bao gồm ông Nguyễn Đắc Q (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H), ông Nguyễn Đắc Á (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Bùi Thị Bích V), ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đức T9, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C tổng cộng là 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng"* tại Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng, hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê nhà và yêu cầu huỷ văn bản khai nhận di sản thừa kế" giữa nguyên đơn là ông Đặng Đình T với bị đơn là cụ Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thu H2 và 16 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Lê Thanh H3 trình bày: Sau phiên tòa sơ thẩm, bà Đặng Thu H2 tự nguyện hỗ trợ thêm cho các đương sự trong vụ án với số tiền 48 tỷ đồng nhằm mục đích giải quyết vụ án nhanh chóng. Tuy nhiên, các đương sự trong vụ án tiếp tục có yêu cầu kháng cáo, nhận thấy không đạt được mục đích của việc hỗ trợ có điều kiện nên bà H2 xin rút lại phần hỗ trợ số tiền 48 tỷ đồng. Ông H3 giữ nguyên quan điểm đã trình bày của bà H2 đối với phần nội dung kháng cáo còn lại.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H5 trình bày: Bà H5 không đồng ý với yêu cầu của bà H2 vì lý do Bản án sơ thẩm số 773/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, ghi nhận việc bà H2 đã đồng ý hỗ trợ số tiền 48 tỷ đồng cho các đương sự và không có yêu cầu rút lại vấn đề này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thu H2, cụ thể bà H2 xin rút lại yêu cầu về sự tự nguyện hỗ trợ cho bên bán nhà là cụ K và ông Q số tiền 48 tỷ đồng. Tổng số tiền mà bà H2 phải thanh toán là 100 tỷ đồng, dựa trên cơ sở số tiền bà tự nguyện hỗ trợ và số tiền bà phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo giá trị của hợp đồng mua bán. Nguyện vọng hỗ trợ của bà H2 có điều kiện là bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật và không có đương sự nào kháng cáo. Tuy nhiên, sau đó bản án sơ thẩm đã bị kháng cáo bởi một số đương sự, trong đó có bị đơn. Như vậy, nguyện vọng của bà H2 không đạt được và đồng thời bên bị đơn cũng không đáp ứng được điều kiện để nhận sự hỗ trợ số tiền 48 tỷ đồng từ bà H2. Do đó, kháng cáo của bà H2 là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H2, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà H2 phải thanh toán số tiền 48 tỷ đồng nhằm mục đích hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ K, cụ K2, ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngoại trừ bà Đặng Thị L1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á1, ông Lê Thanh H3 là người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thu H2, bà Cao Thị Huyền T5 là người đại diện hợp pháp của ông Vũ Huy H4, bà Nguyễn Thị Ngọc H5 là người đại diện hợp pháp của ông Đinh Thanh T6 có mặt, còn lại đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật, ngày 20/3/2023, bà Đặng Thu H2 và ngày 15/11/2023, bà Nguyễn Thị D (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích P), có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

[2.2] Theo Quyết định giám đốc thẩm số 15/2024/DS-GĐT ngày 23/4/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy phần về việc *"Buộc bà Đặng Thu H2 phải thanh toán số tiền mua nhà còn lại và số tiền hỗ trợ thêm cho những người thừa kế hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vương Thị K, cụ Nguyễn Đắc K1 bao gồm ông Nguyễn Đắc Q (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H), ông Nguyễn Đắc Á (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Bùi Thị Bích V), ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đức T9, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C tổng cộng là 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng"* của Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

[2.3] Do đó, phạm vi của Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thu H2.

[2.3.1] Quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/5/2022, bà Đặng Thu H2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh H3 tự nguyện hỗ trợ thêm cho những người thừa kế của cụ Vương Thị K, cụ Nguyễn Đắc K1 và ông Nguyễn Đắc Q số tiền là 48.182.797.937 đồng với điều kiện là các đương sự có liên quan đến nhà đất tại số D không kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm thì một số đương sự, trong đó có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K, ông Q kháng cáo. Cụ thể, cùng ngày 09/6/2022, bà Nguyễn Cửu Thị L là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đắc H và bà Nguyễn Thị D, là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích P có đơn kháng cáo. Ngoài ra, còn có kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Đình T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đinh Thanh T6, ông Vũ Huy H4.

[2.3.2] Xét thấy, sự tự nguyện hỗ trợ của bà H2 đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K, cụ K1, ông Q là một thỏa thuận có điều kiện. Thỏa thuận này không trái pháp luật, đạo đức xã hội, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào khác. Với mục đích sớm kết thúc vụ án nhưng không đạt được nên bà H2 đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung xin rút lại sự tự nguyện hỗ trợ cho những người kế

thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ K, cụ K1, ông Q số tiền là 48.182.797.937 đồng, là có cơ sở.

[2.3.3] Do đó, buộc bà Đặng Thu H2 có nghĩa vụ trả tiếp số tiền chuyển nhượng còn chưa thanh toán cho cụ K và ông Q, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nhận tương ứng với 16% theo giá trị định giá là 51.817.202.062 đồng (323.857.512.893 đồng x 16%).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thu H2, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét phần án phí liên quan đến nội dung xét xử lại. Do cụ K, ông Q và bà H2 là người cao tuổi nên bà H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Đặng Thu H2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm đã có hiệu lực thi hành theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, điểm đ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 57 Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thu H2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Buộc bà Đặng Thu H2 phải thanh toán số tiền mua nhà còn lại cho những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Vương Thị K, cụ Nguyễn Đắc K1

bao gồm ông Nguyễn Đắc Q (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị Bích P và ông Nguyễn Đắc H), ông Nguyễn Đắc Á (có hàng thừa kế thứ nhất là bà Bùi Thị Bích V), ông Nguyễn Đắc M, ông Nguyễn Đắc T2, ông Nguyễn Đắc T3, bà Nguyễn Thị Phương M1, bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Đắc S, ông Nguyễn Đắc C với số tiền là 51.817.202.062 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Về án phí dân sự:

2.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đặng Thu H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Vương Thị K, ông Nguyễn Đắc Q.

2.2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thu H2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm đã có hiệu lực thi hành theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - NTCL).

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

Trần Thị Hòa Hiệp