

Bản án số: 963/2024/DS-PT

Ngày: 06 - 11 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở và chuyên nhượng quyền sử
dụng đất ở, tranh chấp đòi tài sản”

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: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - 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 Trần Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 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 dân sự thụ lý số: 614/2024/TLPT-
DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và
chuyên nhượng quyền sử dụng đất ở, tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6451/2024/QĐPT ngày 10 tháng 10
năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh H, sinh năm 1943; (chết năm 2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm có:

1.1. Bà Võ Hồng Thiên H1, sinh năm 1975. Địa chỉ: E - F N, phường T, Quận
A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:

1.1.1. Ông Trịnh Anh Q, sinh năm 1998. Địa chỉ: TDP T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh
Bắc Giang. (có mặt)

1.1.2. Bà Phan Thị Thanh H2, sinh năm 1978. Địa chỉ: T, D33.04 KDC M, phường

T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

1.2. Bà Vương Thị T, sinh năm 1952. Địa chỉ: D R, L, USA. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Võ Hồng Thiên H1, sinh năm 1975. Địa chỉ: E - F N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Hoàng Bảo N, sinh năm 1977. Địa chỉ: A C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đặng Trung D, sinh năm 1973. Địa chỉ: 5 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn N2 Địa chỉ: C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Hoàng Bảo N – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: A C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Như Q1, sinh năm 2000. Địa chỉ: 7 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà Võ Hồng Thiên H1, sinh năm 1975. Địa chỉ: E - F N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3. Bà Lê Hoàng Y, sinh năm 1947. Địa chỉ: C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Bà Nguyễn Như Q1, sinh năm 2000. Địa chỉ: 7 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.4. Trẻ Lê Hoàng Bảo C, sinh năm 2020 có người đại diện theo pháp luật là bà Lê Hoàng Bảo N, sinh năm 1977. Địa chỉ: C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.5. Công ty TNHH B. Địa chỉ: 7 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trần , sinh năm 1991. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Như Q1, sinh năm 2000; (có mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Minh H có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Vương Thị T (người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Võ Hồng Thiên H1) và bà Võ Thị Hồng H3 trình bày:

Nhà đất số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng thuộc sở hữu của ông Lê Minh H theo Giấy chứng nhận số 2696/2007/UB-

GCN cấp ngày 09/8/2007 tại U, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644,5m² có diện tích xây dựng 294m², kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, ngói BTCT.

Năm 2016, ông Lê Minh H có làm ủy quyền cho cháu là bà Lê Hoàng Bảo N với nội dung ủy quyền “quản lý, sử dụng, trông coi đối với nhà và đất ở số C đường H, phường C, Quận A” (theo hợp đồng ủy quyền số 014528, quyền số 10/2016/HĐGD-CCBN ngày 12/10/2016 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.)

Vào tháng 03 năm 2018, lợi dụng lúc ông H vừa xuất viện do bị tai biến, không còn minh mẫn, bà N đã dẫn ông H nộp đơn có mất “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2696/2007/UB-GCN ngày 09/8/2007” và được Công an phường C xác nhận ngày 19/3/2018; Bên cạnh đó, bà N còn dẫn ông H đi ký Giấy ủy quyền số 2439, quyền số 03 ngày 26/3/2018 tại Văn phòng C4 với nội dung “nộp đơn có mất” và “xin cấp giấy Chứng nhận bản chính sở hữu nhà đất trên” nhưng thực tế Giấy chứng nhận nhà đất trên được ông Lê Minh H cất giữ.

Hành vi trên của bà N mang tính chất không trung thực, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Mặt khác, bà N còn tự ý sửa chữa, thay đổi căn nhà trên vào mục đích kinh doanh mà không có sự đồng ý của ông H về các hạng mục sửa chữa và hoạt động kinh doanh tại căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/7/2018, ông H đã làm Văn bản chấm dứt việc ủy quyền, số công chứng 17529, quyền số 07/TP/CC-SCC/HIDGD tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung “Giấy ủy quyền số 2439 ngày 26/3/2018 không còn hiệu lực”, chấm dứt toàn bộ và vô điều kiện việc ủy quyền nêu trên”; Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền, số công chứng 13456, quyền số 07/2018/HĐGD-CCBN tại Văn phòng C3 với nội dung: “Đơn phương chấm dứt thực hiện công việc ủy quyền của Lê Hoàng Bảo N theo Hợp đồng ủy quyền số 014528, quyền số 10/2016/HĐGD-CCBN được Công chứng viên Văn phòng C3 chứng nhận ngày 12/10/2016” và yêu cầu bà N trả lại nhà. Tuy nhiên, bà N vẫn cố tình chiếm giữ nhà không trả lại cho ông H.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng ông H đã chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn theo Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang đề ngày 09/03/2018 (gọi tắt là Hợp đồng). Tuy nhiên, hợp đồng do bị đơn cung cấp không có giá trị pháp lý, cụ thể:

Thứ nhất, tại thời điểm xác lập Hợp đồng ngày 09/3/2018, nhà đất số C đường H, phường C, Quận A đang bị Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn” theo Quyết định số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010. Do đó, nhà đất số C đường H, phường C, Quận A tại thời điểm tháng 3/2018 đang bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch quyền sở hữu dưới mọi hình thức. Chính bản thân bà N biết rất rõ việc căn nhà đang bị cấm

chuyển dịch nhưng vẫn cố tình lập bản Hợp đồng này.

Thứ hai, ông Lê Minh H bị lừa dối ký vào Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018, cụ thể: Ông Lê Minh H chưa bao giờ có ý định chuyển nhượng nhà, đất 32H Hồ Hảo Hớn nhưng thời điểm ký mà bà N cho rằng ông H đã ký vào Hợp đồng thì ông H mới xuất viện do phải điều trị tai biến, nhồi máu não trong một thời gian dài tại bệnh viện và khi mới xuất viện, sức khỏe còn rất yếu, tinh thần không minh mẫn, bà N đã lợi dụng điều này để lừa ông H ký vào nhiều giấy tờ, trong đó có bản Hợp đồng bán căn nhà C Hồ H. Do sức khỏe yếu nên ông H đã không thể nào đọc kiểm tra nội dung và cũng vì tin tưởng bà N là cháu ruột nên đã ký vào các giấy tờ do bà N đưa mà không biết rõ mình đã ký các giấy tờ gì và với nội dung thế nào.

Thứ ba, Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018 có 03 trang, nhưng chỉ duy nhất trang cuối cùng có chữ ký của ông Lê Minh H và 02 trang đầu tiên không hề có chữ ký của ông H. Đồng thời, Hợp đồng này do bà N cung cấp cũng không có người làm chứng lúc hai bên ký kết hợp đồng này (hai bên ký tại UBND phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Thứ tư, căn cứ theo Khoản 3, Điều 2 của Hợp đồng quy định về giá thỏa thuận mua bán và phương thức thanh toán thì “Bên B thanh toán một lần cho bên A ngay sau khi ký hợp đồng này”. Nhưng trên thực tế đến ngày 15/3/2018 thì 02 bên mới ra ngân hàng S ký nhận tiền theo 02 biên nhận số TT18074K8NZY và TT18074BHN9S. Tuy nhiên, trên thực tế ông H không nhận được bất cứ số tiền nào nói trên.

Thứ năm, theo khoản 1, Điều 3 của hợp đồng mua bán ngày 9/3/2018 có nội dung: “Hai bên thỏa thuận ngay sau bên A có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của tài sản nói trên, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định pháp luật”.

Như vậy, cả hai bên đều biết rõ ở thời điểm ký kết hợp đồng này chưa đủ điều kiện để giao kết hợp đồng mua bán nhưng vì sao vẫn ký. Ngoài ra, hợp đồng này được ký vào ngày 09/3/2018, chỉ một ngày sau khi ông H vừa xuất viện do bị tai biến, tinh thần không được minh mẫn và không nhận thức được hành vi của mình. Do đó, hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu, căn cứ theo Điều 128 Bộ Luật Dân sự 2015.

Thứ sáu, cùng ngày 09/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N còn ép ông Lê Minh H làm di chúc để lại căn nhà số: C đường H cho bà N. Đây là điều bất hợp lý, vì nếu “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” ký vào ngày 09/3/2018 được ký kết bình thường, dựa trên sự tự nguyện của hai bên thì vì sao phải ép ông H lập di chúc.

Thứ bảy, bà N còn làm đơn cơ mất giấy tờ vào ngày 19/3/2018, trong khi hiện tại ông H vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2696/2007/UB - GCN do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/8/2007. Điều đó cho thấy bà N đang cố tình chiếm đoạt căn nhà số C đường H, phường C, Quận A,

Thành phố Hồ Chí Minh của ông H.

Thứ tám, ông Lê Minh H chuyển nhượng cho bà N nhà đất 32H Hồ Hảo H4 với giá chỉ 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng là không hợp lý vì giá trị thực tế của nhà đất tại thời điểm mua bán cao hơn rất nhiều.

Thứ chín, bà Lê Hoàng Bảo N trình bày: Vào ngày 15/3/2018, bà đã chuyển 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng tiền mua nhà dưới hình thức nộp vào số tài khoản của ông Lê Minh H tại Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Trung tâm (S). Tuy nhiên, trên thực tế ông H không nhận được số tiền này.

Căn cứ Giấy nộp tiền số TT1807-4K8NZY của Ngân hàng S thì vào ngày 15/3/2018, bà Lê Hoàng Bảo N đã lập một tài khoản ngân hàng S, lấy tên chủ tài khoản là Lê Minh H. Căn cứ Giấy nộp tiền số TT18074BIN9S và Giấy lĩnh tiền số TT18074GSIZF thì vào cùng ngày, bà N gửi 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào số tài khoản này, sau đó lập tức rút ra toàn bộ số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vừa gửi. Như vậy, bà N cố tình chiếm đoạt số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng này nhằm che giấu số tiền chiếm đoạt từ “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” đối với căn nhà số: C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những lập luận nêu trên, giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N theo Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018 là giao dịch dân sự trái với quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm, chủ thể tham gia giao dịch trong tình trạng tinh thần không tỉnh táo, bị lừa dối, không đáp ứng đủ các điều kiện để có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Minh H chết ngày 15/02/2024, căn cứ theo Giấy chứng tử số 2024030183 cấp ngày 28/02/2024 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm có: Cha đẻ là ông Lê Văn T1, sinh năm 1912, chết năm 1989; Mẹ đẻ là bà Vũ Thị C1, sinh năm 1916, chết năm 1991; Vợ là bà Vương Thị T, sinh năm 1952; ông H không có con đẻ và con nuôi.

Trước khi chết, ông H đã lập Di chúc để lại toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Hồng Thiên H1 theo Bản di chúc ngày 15/4/2022. Bản di chúc này là bản di chúc cuối cùng do ông H xác lập, thay thế cho toàn bộ các bản di chúc do ông H xác lập trước đây và có giá trị pháp lý để thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế.

Do đó, bà đề nghị Tòa án xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm: Bà Vương Thị T, sinh năm 1952; Bà Võ Hồng Thiên H1, sinh năm 1975.

Và yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018 được xác lập giữa ông

Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Hoàng Bảo N phải giao trả lại toàn bộ nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H gồm có: Bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1.

Bị đơn bà Lê Hoàng Bảo N có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Trung D trình bày:

Ngày 09/3/2018, ông Lê Minh H ký hợp đồng bán cho bà Lê Hoàng Bảo N căn nhà C Hồ H, phường C, Quận A với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Ngay sau khi ký “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” thì ông H viện cứ rằng mới phát hiện mất Giấy chứng nhận (Bản chính). Nhằm củng cố thêm lòng tin cho bà N nên cùng ngày 09/3/2018 ông H cũng đã lập bản Di chúc (có chứng thực) tại UBND phường C, Quận A với nội dung: “sẽ để lại toàn bộ tài sản là nhà và đất 32H cho bà N sau khi ông qua đời....”

Vì hoàn toàn tin tưởng là người thân trong gia đình (Cậu) nên vào ngày 15/03/2018 bà N đã chuyển trả đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông H dưới hình thức nộp tiền vào tài khoản của ông H tại Ngân hàng TMCP S - chi nhánh T2 (Giấy nộp tiền số; TT18074BHN9S ngày 15/03/2018 với nội dung: “Lê Hoàng Bảo N thanh toán toàn bộ số tiền mua căn nhà số C Hồ H, phường C, Q1 - TP H”). Như vậy, Bà N1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” ngày 09/3/2018 (đã thanh toán đủ tiền mua nhà 32H và đã nhận nhà).

Sau khi đã nhận đủ tiền bán nhà 32H, với mục đích củng cố thêm lòng tin cho bà N1 nên vào ngày 19/3/2018 ông H đã làm đơn có mất Giấy chứng nhận bản chính (nhà 32H) và được Công an phường C, Quận A xác nhận. Đồng thời vào ngày 26/3/2018, ông H cũng lập 2 giấy ủy quyền cho bà N1 với nội dung: “Ông H ủy quyền cho bà N1 liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận căn nhà 32H.... và “Ông H ủy quyền cho bà N1 đại diện và nhân danh ông tham gia tố tụng tại Tòa án Quận A, để giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà - giữa ông H và vợ chồng bà Võ Hồng Thiên H1” từ 09 năm trước (năm 2009).

Sau khi tiến hành thực hiện các công việc được ủy quyền là liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận căn nhà 32H và thay mặt ông H tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân Quận 1 thì bà N1 mới phát hiện căn nhà C đang bị Tòa án Quận 1 áp dụng biện pháp ngăn chặn từ 9 năm trước theo đề nghị của vợ chồng Võ Hồng Thiên H1 (cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho mượn, cầm cố, thế chấp) trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà - giữa ông H và vợ chồng bà H1”. Vì vậy, gia đình bà N1 đã buộc phải thế chấp căn nhà của mẹ bà N1 để cho ông H vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để Tòa án nhân dân Quận 1 hoán đổi, thay đổi biện pháp ngăn chặn căn nhà 32H. Sau khi mẹ bà N1 cho ông H vay 2.000.000.000 đồng để xử lý thì vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê

nhà - giữa ông H và vợ chồng bà H1 năm 2009” đã được giải quyết xong.

Tuy nhiên, sau khi xử lý xong vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà H1 thì ngày 09/7/2018 ông H đã đơn phương hủy toàn bộ Hợp đồng, Giấy ủy quyền cho bà N1 (từ 2016-2018) và ủy quyền cho Võ Hồng Thiên H1 “toàn quyền trông coi nhà 32H” và ủy quyền Hoàng Công K (làm đại diện) khởi kiện đòi lại căn nhà 32H cho thấy ông H đã cố tình lừa dối bà N1 trong các giao dịch liên quan đến việc mua bán nhà 32H.

Về hợp đồng mua bán nhà 32H Hồ Hảo Hớn:

- Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 9/3/2018 thì căn nhà 32H đã có Giấy chứng nhận. Tuy nhiên theo lời ông H thì “Bản chính Giấy chứng nhận này đang bị thất lạc”, vì bà N1 quá tin tưởng vào ông H (ông cậu ruột) nên đã ký vào Hợp đồng này với lời hứa rằng: ông H sẽ ủy quyền toàn bộ để bà N1 thực hiện thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận căn nhà 32H. Bằng chứng là vào ngày 19/3/2018 ông H làm “Đơn có mất Giấy chứng nhận nhà 32H” và đã được Công an phường C xác nhận. Tiếp đến ngày 26/3/2018 ông H lập “Giấy ủy quyền cho bà N1” tại Văn phòng C4 với nội dung: “ông H ủy quyền cho bà N1 liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận căn nhà 32H”

- Hợp đồng mua bán nhà có 03 trang thể hiện nội dung liền mạch, số tiền mà bà N1 thanh toán mua nhà (5 tỷ đồng) là khớp với giá trị giao dịch trong hợp đồng, sau đó ông H rút số tiền này ra (đã có xác nhận của ngân hàng S - Chi nhánh trung tâm) có nghĩa là ông H hoàn toàn đồng ý việc mua bán này.

- Nguyên đơn cho rằng ông H “không minh mẫn, không tinh táo, không có năng lực hành vi dân sự” nhưng trong ngày 09/7/2018 ông H đã đi khắp TP H chỉ để thực hiện một việc duy nhất là: “Hủy ủy quyền” và “Lập ủy quyền”. Cụ thể: Hủy Hợp đồng ủy quyền cho bà N1 (2016) tại Văn phòng C3 – Quận D; Hủy 02 Giấy ủy quyền cho bà N1 (vào ngày 26/3/2018) tại Văn phòng C4. Sau đó, vợ chồng ông H tiếp tục Lập Hợp đồng ủy quyền cho Võ Hồng Thiên H1 tại Văn phòng C4 với nội dung: “Toàn quyền thay mặt trông coi, sử dụng nhà 32H.....” và lập Giấy ủy quyền cho Hoàng Công K tại Văn phòng C5 để khởi kiện đòi nhà 32H.

- Về việc giao nhận tiền bán nhà 32H: Ngày 15/3/2018 ông Lê Minh H đã nhận đủ tiền bán nhà 32H (5 tỷ đồng) tại ngân hàng S, bà N1 cũng đã nhận nhà và sinh sống tại đó. Việc giao nhận tiền giữa bà N1 với ông H đã được Tòa án làm rõ qua các kết luận giám định của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

- Toàn bộ hồ sơ xuất viện của ông Lê Minh H do người đại diện (Hoàng Công K) thu thập và giao nộp cho Tòa án Quận 1 vào ngày 15/7/2019 thể hiện rõ: là ông Lê Minh H hoàn toàn bình thường, trong toàn bộ hồ sơ bệnh án của ông Lê Minh H ngày 19/2/2018 và ngày 07/3/2018 không hề có chuẩn đoán về một triệu chứng nào liên quan đến “Tâm thần” hoặc “Rối loạn hành vi”. Đồng thời, Tại giấy khám sức khỏe trong ngày 09/3/2018 của ông Lê Minh H tại bệnh viện Q2 cũng thể hiện tại mục tâm thần: “Tinh thần minh mẫn” và phần kết luận: “Đủ sức khỏe để lập di chúc”.

Vì vậy, ông H và những người đại diện trình bày “là ông H không minh mẫn, không tỉnh táo” là không có căn cứ.

Về việc bà N1 đầu tư tiền xây dựng, sửa chữa lại nhà 32H từ năm 2016:

- Tại thời điểm năm 2016, căn nhà 32H chỉ là bãi đất trống hoang tàn và có một căn nhà nhỏ ở giữa nhưng cũng đã sập vì đã được xây dựng từ nhiều năm trước (hình ảnh từ trang số 8 đến trang số 39 – Vi bằng lập ngày 18/2/2023).

- Ông H dụ dỗ bà N1 thể hiện qua hành vi; lập Hợp đồng ủy quyền số 014528 tại Văn phòng C3 với nội dung “bà N1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, trông coi...căn nhà 32H”. Vì quá tin tưởng vào ông C2 nên bà N1 mới thực hiện đầu tư vào căn nhà này. Năm 2016 khi bà N1 tiến hành đầu tư xây dựng nhà 32H có xin phép chính quyền địa phương thể hiện tại Thông báo sửa chữa, cải tạo công trình (áp dụng đối với trường hợp không phải xin cấp giấy phép xây dựng) nhà 32H gửi UBND phường C, Quận A ngày 28/6/2016.

- Tại (Vi bằng lập ngày 18/2/2023) hình ảnh, các clip ông Lê Minh H có mặt tại nhà 32H tại thời điểm đó (năm 2016), Thể hiện; ông H hoàn toàn biết rõ và đồng ý để bà N1 đầu tư xây dựng. Như vậy, đại diện nguyên đơn cho rằng bà N1 tự ý xây dựng nhà 32H là không có căn cứ.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của phía nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không huỷ ngang ngày 09/03/2018 được xác lập giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N là vô hiệu với lý do chủ thể tham gia giao dịch trong tình trạng tinh thần không tỉnh táo, bị lừa dối”. Phía bị đơn cho rằng “Yêu cầu khởi kiện bổ sung” trên của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

Như vậy, từ những phân tích, lập luận dựa trên toàn bộ chứng cứ đã giao nộp trong hồ sơ vụ án để chứng minh. Bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

- Đề nghị Toà án công nhận “Hợp đồng thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không huỷ ngang” ngày 09/3/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cho bà Lê Hoàng Bảo N và đóng các khoản thuế của bên bán theo quy định pháp luật.

- Trong trường hợp “Hợp đồng thoả thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không huỷ ngang” ngày 09/3/2018 vì một lý do nào đó mà vô hiệu thì yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải hoàn trả 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà N là 100% giá trị chênh lệch của nhà đất số C Hồ H, Phường C, Quận A - TP H tạm tính là: 150.000.000.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ đồng) vì lỗi làm cho

hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do bên ông H gian dối gây ra.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải bồi thường số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) là số tiền bà N đã đầu tư vào căn nhà C Hồ H.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải hoàn trả cho bà N tiền đóng thuế sử dụng đất hàng năm của căn nhà 32H mà bà N đã đóng từ năm 2004 đến nay là: 130.000.000 đồng cộng với lãi suất tính từ năm 2004 đến nay là 234.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH N3 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Như Q1 trình bày:

Công ty TNHH N3 được thành lập vào ngày 28/9/2018 với ngành nghề kinh doanh nước giải khát, trụ sở chính tại địa chỉ: C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào tháng 10/2018, để phục vụ nhu cầu kinh doanh, Công ty N3 đã đầu tư xây dựng, cải tạo lại căn nhà số 32H theo dạng nhà hàng – ca nhạc để phù hợp với mục đích kinh doanh của Công ty. Tổng số tiền mà Công ty N3 đã đầu tư khoảng 1.500.000.000 đồng bao gồm: xây dựng mới, cải tạo, trang trí nội thất cho nhà hàng, sân khấu ca nhạc và toàn bộ trang thiết bị (hệ thống sân khấu ca nhạc, âm thanh, ánh sáng, bàn ghế, tủ, quầy bar...). Vụ tranh chấp căn nhà số C đã kéo dài nhiều năm gây thiệt hại về vật chất, công trình xây dựng và các trang thiết bị bị hư hỏng, xuống cấp khiến Công ty N3 không thể tiếp tục kinh doanh, thiệt hại rất lớn về kinh tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Phía Công ty N4 cùng ý kiến với trình bày của phía đại diện bị đơn.

Bà Võ Hồng Thiên H1 trình bày:

Bà là cháu ruột của ông Lê Minh H. Do hoàn cảnh cá nhân không có nhà cửa tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên vào ngày 09/3/2018, bà được vợ chồng ông Lê Minh H, bà Vương Thị T trực tiếp đưa vào căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A. Lúc đó, căn nhà đã có bà Lê Hoàng Y (mẹ ruột) và bà Lê Hoàng Bảo N (em cùng mẹ khác cha với bà H1), chồng bà N là ông Phạm Trần Thiên H5 cùng cư trú từ trước.

Bà H1 đã cư trú liên tục và ổn định tại căn nhà trên từ thời điểm ngày 09/3/2018 cho đến ngày 17/01/2023 thì bị bà Lê Hoàng Bảo N khóa trái cửa từ phía trong không cho bà vào lại nhà. Về pháp lý, bà H1 ở tại nhà C Hồ H hoàn toàn hợp pháp với sự đồng ý trực tiếp của chủ nhà là ông Lê Minh H và được đăng ký cư trú hợp lệ tại cơ quan công an địa phương và trên công thông tin điện tử.

Trong thời gian còn ở nhà thì bà H1 không biết thông tin căn nhà đã được giao dịch mua bán giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N vào ngày 09/3/2018 (ngay

trước khi bà H1 được đưa vào nhà).

Căn nhà này vào năm 2016, ông H có ủy quyền giao cho bà N quản lý, trông coi, tuy nhiên bà N đã tự sửa lại thành quán cà phê để kinh doanh và thu lợi nhuận từ việc cho thuê, kinh doanh mặt bằng của căn nhà từ năm 2016 tới nay.

Tháng 7/2018, ông Lê Minh H đã hủy hết các ủy quyền đã làm với bà N và yêu cầu bà N trả lại căn nhà. Đồng thời ông H cũng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Quận 1, yêu cầu bà N phải trả lại căn nhà cho mình, mãi đến khi bà N có đơn yêu cầu phản tố, thì lúc này cả ông H và bà H1 mới biết đến “Hợp đồng mua bán nhà và không hủy ngang” mà bà N đã cung cấp cho Tòa.

Sau khi hủy hết các văn bản ủy quyền cho bà N, ông H đã ủy quyền cho bà H1 quản lý căn nhà liên tục từ ngày 09/7/2018 cho tới hiện nay, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 17531 ký ngày 09/7/2018 tại Văn phòng C4 và Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2022 được hợp pháp hóa lãnh sự tại N và thụ ủy tại Phòng C6 ngày 18/11/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 thống nhất và đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H, không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Hoàng Bảo N.

Bà Lê Hoàng Y có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Như Q1 trình bày:

Ngày 2/11/2009, ông Lê Minh H ký “Hợp đồng cho thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở” với vợ chồng Võ Hồng Thiên H1 - Lê Ngọc K1 (H1 là con gái bà Y) cho thuê căn nhà C, Hồ H, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh 20 năm để đầu tư, xây dựng làm trường học.

Tuy nhiên, vào ngày 01/12/2009 ông H đã đơn phương ra thông báo “V/v: chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà trước thời hạn” đối với hợp đồng nêu trên và được gửi tới vợ chồng bà H1. Ông K1 đã nhận thông báo này tại UBND phường C, Quận A vào ngày 31/12/2009.

Ngày 03/12/2009, ông H gửi tiếp “Đơn đề nghị không cấp phép xây dựng đối với căn nhà 32H” gửi đến Sở Xây dựng Thành phố H, U đề nghị không cấp giấy phép xây dựng cho vợ chồng H1.

Đến ngày 9/12/2009 ông H tiếp tục gửi “Đơn xin chấm dứt hợp đồng thuê mướn và xây dựng nhà số C, Hồ H, Phường C, Quận A” đến UBND phường C, Quận A với nội dung; “ông H không đồng ý với nội dung của hợp đồng vì cho rằng vợ chồng H1 không trung thực...

Ông H đã yêu cầu vợ chồng H1 “Trả lại bản chính Sổ hồng nhà 32H” (tại các văn bản nêu trên). Tuy nhiên vợ chồng H1 vẫn cố tình chiếm giữ.

Vào ngày 09/12/2009 ông H nộp đơn yêu cầu UBND phường C, Quận A hòa giải vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng cho thuê căn nhà C, Hồ Hảo H4. Đến ngày 18/12/2009 thì ông H đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Y đại diện ông H tham gia giải quyết vụ tranh chấp này. Biên bản hòa giải ngày 15/01/2010 tại UBND phường C, Quận A có sự tham gia đầy đủ của các bên. Tuy nhiên kết quả “Hòa giải không

thành”.

Ngày 06/7/2010 vợ chồng bà H1 khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân Quận 1. Đến ngày 10/9/2010 vợ chồng bà H1 đã làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà 32H. Đến ngày 17/9/2010, Tòa án Quận 1 ban hành quyết định số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 “Cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho mượn, cầm cố, thế chấpđối với căn nhà 32H”.

Ngày 29/9/2010 vợ chồng bà H1 làm đơn xin tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Cũng trong ngày 29/9/2010, Tòa án Quận 1 ban hành quyết định số 58/2010/QĐST-DS về việc “Tạm đình chỉ giải quyết vụ án”. Tuy nhiên, quyết định số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 áp dụng biện pháp ngăn chặn nhà 32H thì giữ nguyên cho đến tận ngày 4/4/2018.

Ngày 09/3/2018 ông H ký hợp đồng bán căn nhà 32H Hồ Hảo H4 cho bà N (là con của bà Y), đến ngày 15/03/2018 bà N hoàn tất việc thanh toán tiền mua nhà tại ngân hàng. Nhưng đến ngày 29/6/2018 ông H đã lập di chúc cho vợ tại Văn phòng C7. Ngày 9/7/2018 bà H1 lại được vợ chồng ông H uỷ quyền tại Văn phòng C4 với nội dung “được toàn quyền quản lý, sử dụng nhà 32H”. Tại thời điểm này, chính bà Y đã phải thế chấp căn nhà đang ở (196 Cô G) cho ông H vay 2.000.000.000 đồng để giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà 32H giữa ông H với vợ chồng bà H1 từ năm 2010 tại Tòa án nhân dân Quận 1. Vì vậy, ngày 4/4/2018 Tòa án nhân dân Quận 1 đã ban hành quyết định số 20/2018/QĐ-BPKCTT hủy bỏ quyết định số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 “Cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho mượn, cầm cố, thế chấp....đối với căn nhà 32H”.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Y không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Hoàng Bảo N.

Bà Lê Hoàng Y có cùng ý kiến với trình bày của phía đại diện bị đơn.

Công ty TNHH B có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Như Q1 trình bày:

Trong khoản thời gian từ năm 2016, thì công ty TNHH B (thời điểm này bà Lê Hoàng Bảo N là giám đốc đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty) đã đầu tư mua các vật liệu để thực hiện việc xây dựng căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua vật liệu được thể hiện trong các hóa đơn giá trị gia tăng mà bà N đã nộp cho Tòa án. Số tiền này do bà N bỏ ra và bà N đã có yêu cầu phản tố trong vụ án đối với số tiền này.

Do đó, công ty không có yêu cầu độc lập về số tiền xây dựng, sửa chữa trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết số tiền đầu tư xây dựng nhà 32H mà bà N đã có yêu cầu phản tố. Công ty thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn.

Bà Lê Hoàng Bảo N là người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Hoàng Bảo C trình bày:

Với tư cách là đại diện pháp luật của trẻ C, bà thống nhất với tất cả các yêu cầu phản tố, các ý kiến trình bày của bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày. Đề nghị Tòa án căn cứ vào những chứng cứ mà bị đơn đã giao nộp trong hồ sơ vụ án, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của con gái bà.

Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử:

Tại bản án số 159/2021/DS-ST ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lê Hoàng Bảo N có trách nhiệm trả lại nhà đất số C đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Minh H. Hiện trạng nhà đất được thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 2696/2007/UB-GCN ngày 09/8/2007 của U, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N ký ngày 09/03/2018 là hợp pháp, yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ của bên bán nhà, bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu và đóng các khoản phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Minh H có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Hoàng Bảo N số tiền đã nhận là 5.000.000.000 đồng.

Tại bản án phúc thẩm số 730/2022/DS-PT ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 159/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 1 do vi phạm tố tụng; Giữ lại hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 05/01/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tranh chấp đòi tài sản” giữa nguyên đơn ông Lê Minh H và bị đơn bà Lê Hoàng Bảo N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H bồi thường thiệt hại cho bà N là 100% giá trị chênh lệch giá nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A tại thời điểm mua bán và tại thời điểm xét xử (theo giá trị trung bình của 02 chứng thư thẩm định giá) là: 223.324.000.000 đồng. Vì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do ông Lê Minh H gian dối gây ra, căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu thì “Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải bồi thường số tiền 3.936.556.800 đồng là số tiền bà N đã đầu tư vào căn nhà C Hồ H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 375/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng Khoản 2, khoản 3 Điều 26; Khoản 3 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 37; Điều 74; Điều 104; điểm b Khoản 2 Điều 203; Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, Khoản 2 Điều 119, Điều 123; Điều 131; khoản 3 Điều 132; Điều 353, Điều 357, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1:

1.1. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018 được xác lập giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N là vô hiệu;

1.2. Buộc bà Lê Hoàng Bảo N phải giao trả lại toàn bộ nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H gồm: Bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Hoàng Bảo N:

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H gồm: Bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1 phải trả cho bà Lê Hoàng Bảo N tổng cộng 18.259.762.867 (Mười tám tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm sáu mươi bảy) đồng bao gồm:

- Tiền mua bán nhà là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

- Tiền bồi thường là 9.200.228.400 (Chín tỷ, hai trăm triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm) đồng.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất là 3.936.556.800 (Ba tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng;

- Tiền đóng thuế sử dụng đất hàng năm của căn nhà C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà N đã đóng từ năm 2004 đến năm 2022 là: 122.977.667 (Một trăm hai mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H có trách

nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông H trong phạm vi di sản do ông H để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Hoàng Bảo N về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” ngày 09/3/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cho bà Lê Hoàng Bảo N và đóng các khoản thuế của bên bán theo quy định pháp luật.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H gồm bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1:

+ Bồi thường thiệt hại cho bà N là giá trị chênh lệch của nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 214.123.771.600 (Hai trăm mười bốn tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm) đồng.

+ Trả số tiền bà N đóng thuế sử dụng đất từ năm 2004 đến nay là 7.022.333 (Bảy triệu, không trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng.

+ Trả số tiền lãi của số tiền đóng thuế sử dụng đất tính từ năm 2004 đến nay là 234.000.000 (Hai trăm ba mươi bốn triệu) đồng

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại: Quyết định số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 158/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/7/2024, bà Võ Hồng Thiên H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – ông Lê Minh H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 01/7/2024, bà Võ Hồng Thiên H1 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc những người kế

thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 5.000.000.000 đồng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 01/7/2024, bị đơn – bà Lê Hoàng Bảo N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 03/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 4271/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ bồi thường của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố, không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – bà Võ Hồng Thiên H1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bảo lưu quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và tại đơn kháng cáo. Việc mua bán nhà với giá 05 tỷ là không xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, do ông H vì tin tưởng bà N nên mới ký nhận, do đó phía nguyên đơn chỉ chấp nhận hoàn trả số tiền 05 tỷ cho bị đơn và số tiền thuế đất hằng năm mà bị đơn đã nộp. Ông H là người định cư tại nước ngoài, phần lớn căn nhà đang tranh chấp là do bà N hưởng nên không có sự thiệt hại ở đây. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người kháng cáo – bà Vương Thị T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại cấp phúc thẩm, bà T ủy quyền lại cho bà Võ Hồng Thiên H1. Đồng thời ngày 23/9/2024, bà T có đơn tường trình (được Đ tại Hoa Kỳ chứng thực số 158-09/2024-CNLS) có nội dung bà T đồng ý nhường lại phần di sản thừa kế đối với di sản của ông H để lại là nhà, đất số 32H Hồ Hảo H4 mà bà T được hưởng từ ông H theo pháp luật Việt Nam (người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung di chúc) cho bà Võ Hồng Thiên H1 được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ di sản là nhà, đất nêu trên. Do đó, thống nhất quan điểm của bà Võ Hồng Thiên H1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người kháng cáo – bà Lê Hoàng Bảo N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà N không hề biết việc có Quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn giao dịch đối với căn nhà đang tranh chấp, sau này bà mới được biết đến. Hơn nữa Tòa án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ theo quy định pháp luật. Thể hiện mặc dù đã bị ngăn chặn giao dịch nhưng ông H vẫn cố tình chuyển nhượng lại căn nhà cho bà

N. Trong việc chuyển nhượng căn nhà này ông H có hành vi gian dối có dấu hiệu phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thực tế, căn nhà đã chuyển nhượng cho bà N nhưng bà H1 vẫn cố tình quản lý, sử dụng căn nhà mà không chịu đưa cho bà N. Đối với việc chuyển nhượng căn nhà này, toàn bộ giao dịch nhận và rút tiền là đúng sự thật, có công chứng; tuy nhiên, hợp đồng này trái pháp luật nên vô hiệu. Xác định về lỗi: Các bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% giá trị tài sản. Đối với giá để áp dụng giải quyết hợp đồng vô hiệu. Theo quy định pháp luật, thì giá để giải quyết phải là giá trị thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm, áp dụng chứng thư thẩm định giá của nguyên đơn cung cấp tại Tòa sơ thẩm để giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N3, bà Lê Hoàng Y, Công ty TNHH B có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với trình bày, quan điểm của phía bị đơn và không trình bày gì thêm.

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

Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị HĐXX chấp nhận; đơn kháng cáo của bà Võ Hồng Thiên H1, bà Lê Hoàng Bảo N làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ. Bản án cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, đối với phần xác định nghĩa vụ bồi thường, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai giá trị thị trường của tài sản tranh chấp, xác định sai nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn dẫn đến việc xác định sai nghĩa vụ chịu án phí có giá ngạch của bị đơn. Do đó, đề nghị HĐXX bác kháng cáo nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng thẩm quyền và còn trong thời hạn luật định là hợp lệ; đơn kháng cáo của bà Võ Hồng Thiên H1, bà Lê Hoàng Bảo N làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà

Nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lê Minh H theo GCN QSDĐ số 2696/2007/UB-GCN do U cấp ngày 09/8/2007, nhà ở có diện tích sàn 294m²; kết cấu nhà: Tường gạch, mái tôn + ngói + BTCT; số tầng 1; Đất ở: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, diện tích 644,5m² (BL 70).

Ngày 02/11/2009, ông Lê Minh H lập hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C8 ủy quyền cho bà Võ Hồng Thiên H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, xin phép xây dựng, hoàn công cho căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 741).

Ngày 02/11/2009, ông Lê Minh H và bà Võ Hồng Thiên H1, ông Lê Ngọc K1 ký hợp đồng cho thuê nhà ở và QSDĐ ở được Văn phòng C9 có nội dung thỏa thuận ông H cho bà H1, ông K1 thuê nhà, đất số 32H Hồ Hảo H4; Mục đích: để bên B đầu tư xây dựng một cao ốc từ 5 tới 8 tầng làm trường học, trung tâm đào tạo giáo dục, đồng ý cho tháo dỡ hiện trạng nhà cũ để xây dựng mới theo mục đích kinh doanh; thời hạn 20 năm kể từ 02/11/2009 tới 02/11/2029. Ngày 01/12/2009 bắt đầu trả tiền thuê mướn; Giá: năm thứ nhất: 54.000.000đ, tương đương 3000 USD/tháng, năm thứ 2 đến hết năm thứ 5: 90.000.000đ, tương đương 5000 USD/tháng, thứ 6 đến thứ 10: thương lượng nhưng ko quá 15% so với giá thuê giai đoạn trước, thứ 11 đến thứ 15: thương lượng nhưng ko quá 15% so với giá thuê giai đoạn trước, thứ 16 đến thứ 20: thương lượng nhưng ko quá 15% so với giá thuê giai đoạn trước; Đặt cọc: 900.000.000đ tương đương 50.000 USD ngay khi ký kết hợp đồng, hoàn trả khi kết thúc hợp đồng (BL 746).

Ngày 01/12/2009, ông H lập Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn gửi bà H1, ông K1 với nội dung: Hợp đồng thuê nhà số H ngày 02/11/2009 sẽ chấm dứt kể từ ngày 01/12/2009; chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 008552 ngày 02/11/2009; đồng ý trả lại cho bà H1, ông K1 số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng tương đương 5.000USD (BL 703).

Ngày 06/7/2010, bà H1, ông K1 khởi kiện ông H ra Tòa án nhân dân Quận 1 tranh chấp hợp đồng thuê nhà yêu cầu ông H phải trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc, bồi thường thiệt hại, lãi suất tổng cộng số tiền là 2.176.180.000 đồng (BL 1022).

Ngày 15/7/2010, Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý vụ án số 228/2010/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo đơn khởi kiện của bà H1, ông K1 (BL 1018).

Ngày 17/9/2010, Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành QĐ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2010/QĐ-BPKCTT có nội dung: “*Cấm thực hiện hành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn đối với tài sản là căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh dưới bất cứ hình thức nào, bất cứ tổ chức, cá nhân nào*” (BL 1014).

Ngày 12/10/2016, ông Lê Minh H lập hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C3 ủy quyền cho bà Lê Hoàng Bảo N được quyền quản lý, sử dụng, trông coi đối với nhà,

đất số 32H Hồ H (BL 726).

Ngày 09/3/2018, ông Lê Minh H và bà N ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSDĐ ở có điều kiện và không hủy ngang có nội dung ông H chuyển nhượng nhà, đất số 32H Hồ Hảo H4 cho bà N với giá 5 tỷ đồng, thanh toán một lần ngay sau khi ký hợp đồng này; Việc giao và đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký QSDĐ: “1. Hai bên thỏa thuận ngay sau Bên A (ông H) có đủ điều kiện được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở của tài sản nói trên, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật; 2. Kể từ ngày ký hợp đồng này, bên B (bà N) được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ phần tài sản nêu trên: Bảo quản và gìn giữ tài sản, trong trường hợp tài sản bị hư hỏng hoặc giảm sút giá trị, thì sửa chữa, khôi phục giá trị của tài sản; Được khai thác công dụng, hưởng lợi tức từ tài sản trên và thanh toán các chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng tài sản cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho Bên B (bà N); 3. Trường hợp bên A (ông H) chết hoặc trường hợp khác mà bên A (ông H) không thể thực hiện được các nội dung của hợp đồng thì người thừa kế, người giám hộ, người đại diện hoặc những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản của bên A (ông H) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện tất cả những nội dung của hợp đồng này với Bên B (bà N), không có quyền hủy ngang; 4. Trường hợp bên A (ông H) hoặc những người thừa kế, người giám hộ, người đại diện hoặc những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản của bên A (ông H) hủy ngang hợp đồng và được bên B (bà N) chấp nhận thì bên A (ông H) hoặc những người thừa kế, người giám hộ, người đại diện hoặc những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản của bên A (ông H) phải bồi thường cho bên B (bà N) bằng toàn bộ giá trị thị trường của tài sản mua bán tại thời điểm hủy hợp đồng; 5. Bên B (bà N) có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; 6. Sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng, Bên A (ông H) có nghĩa vụ giao giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất của tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng cho bên B (bà N)” (B729).

Cùng ngày 09/3/2018, ông Lê Minh H lập di chúc có nội dung để lại căn nhà số C Hồ H cho bà N (BL 722).

Ngày 15/3/2018, bà N nộp vào tài khoản ông H mở tại Ngân hàng S số tiền 5 tỷ đồng nội dung: Lê Hoàng Bảo N thanh toán toàn bộ số tiền mua căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 724).

Ngày 19/3/2018, ông H làm đơn có mất có nội dung: “Vào ngày 16/3/2018, trong quá trình dọn dẹp nhà cửa tại số C Hồ H, phường C, Q, Thành phố Hồ Chí Minh, tôi làm thất lạc giấy tờ sau: GCN QSHN ở và QSDĐ ở số 2696/2007/UB-GCN ngày 09/8/2007 của U mang tên Lê Minh H” (BL 719).

Ngày 26/3/2018, ông H lập Giấy ủy quyền được Văn phòng C4 ủy quyền cho bà N được quyền: Nộp đơn có mất (cùng các hồ sơ, tài liệu, liên quan), ký nhận và nhận kết quả xác nhận có mất; Làm thủ tục niêm yết đơn có mất, xin trích lục bản vẽ, trích lục hồ sơ trước bạ cùng các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản trên, được

quyền ký nhận và nhận kết quả trích lục, nộp các khoản phí – lệ phí theo quy định pháp luật; Nộp hồ sơ, bổ túc hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: C Hồ H, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ký nhận và nhận bản chính (được cấp mới) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành” (BL 718).

Cùng ngày 26/3/2018, ông H lập Giấy ủy quyền được Văn phòng C4 ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông H trong vụ án “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” liên quan đến căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 732).

Ngày 19/5/2018, ông H lập Giấy ủy quyền (được pháp hóa lãnh sự) có nội dung ủy quyền cho bà Võ Hồng Thiên H1 và bà Lê Hoàng Bảo N được quyền sử dụng, trông coi và quản lý nhà, đất số 32H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 100).

Ngày 21/5/2018, ông H lập Thông báo về việc hủy hợp đồng ủy quyền gửi bà N có nội dung thông báo cho bà N trong thời hạn 30 ngày ông H sẽ tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 014529 ngày 12/10/2016 lập tại Văn phòng C3 (BL 81).

Ngày 29/6/2018, ông H lập di chúc được Văn phòng C7 có nội dung để lại toàn bộ nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vương Thị T (BL 1317).

Ngày 09/7/2018, ông Lê Minh H lập Văn bản chấm dứt ủy quyền được Văn phòng C4 có nội dung chấm dứt ủy quyền cho bà N theo Giấy ủy quyền do Văn phòng C4 ngày 26/3/2018 (BL 80).

Cùng ngày 09/7/2018, ông H lập Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện công việc ủy quyền được Văn phòng C3 có nội dung đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền cho bà N được Văn phòng C3 ngày 12/10/2016 (BL 84).

Ngày 09/7/2018, ông Lê Minh H, bà Vương Thị Thanh L hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C4 có nội dung ủy quyền cho bà Võ Hồng Thiên H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, giải quyết các vấn đề hành chính, pháp lý liên quan đến căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 628).

Ngày 05/9/2018, ông H có đơn khởi kiện bà N ra Tòa án nhân dân Quận 1 yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà N phải trả lại cho ông H nhà, đất số 32H Hồ Hảo Hớn (BL 114).

Xét thấy, tại thời điểm ông H và bà N ký Hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2018 thì căn nhà số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đang bị Tòa án nhân dân Quận 1 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “cấm thực hiện thành vi bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn” theo QĐ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2010/QĐ-BPKCTT ngày 17/9/2010 của Tòa án nhân dân Quận 1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp

đồng mua bán nhà ngày 09/3/2018 giữa ông H và bà N bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Sự vô hiệu của hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/2018 là vô hiệu tuyệt đối ngay tại thời điểm ký kết.

[4] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Theo quy định của Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”.

Trong giao dịch mua bán nhà giữa ông H và bà N, cả hai bên đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc phải biết. Vì vậy, căn cứ theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..”, các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, không ai được lợi từ giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật này. Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H phải trả cho bà N 5.000.000.000 đồng tiền mua bán nhà, 3.936.556.800 đồng tiền giá trị công trình xây dựng trên đất, 122.977.667 đồng tiền bà N đã đóng thuế sử dụng đất hàng năm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H bồi thường cho bà N 9.200.228.400 đồng là không có căn cứ, chưa phù hợp với quy định của pháp luật như đã nhận định nêu trên.

Do đó, HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H phải bồi thường cho bà N ½ khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà đất theo giá thị trường và giá tiền mua bán hợp đồng bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Minh H chết ngày 15/02/2024 theo Giấy chứng tử số chứng nhận 32-04/20024/CNLS ngày 03/4/2024.

Xét lời trình bày của đương sự cùng tài liệu, chứng cứ thể hiện: Cha mẹ ông H đều đã chết. Ông H có một người vợ duy nhất là bà Vương Thị T, sinh năm 1952. Ông H không có con đẻ và con nuôi. Trước khi chết, ông Lê Minh H đã lập Di chúc để lại toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Hồng Thiên H1 theo Di chúc ngày 15/4/2022, được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 23/5/2022. Bản di chúc này là bản di chúc cuối cùng do ông H xác lập, thay thế cho toàn bộ các bản di chúc do ông H xác lập trước đây và có giá trị pháp lý để thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H là bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N phải giao trả nhà đất số 32H Hồ Hảo H4 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm bà T và bà H1; đồng thời tuyên buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm bà T và bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông H trong phạm vi di sản do ông H để lại là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 23/9/2024 bà Vương Thị T có đơn tường trình (được Đ tại Hoa Kỳ chứng thực số 158-09/2024-CNLS) có nội dung bà T đồng ý nhường lại phần di sản thừa kế đối với di sản của ông H để lại là nhà, đất số 32H Hồ Hảo H4 mà bà T được hưởng từ ông H theo pháp luật Việt Nam (người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung di chúc) cho bà Võ Hồng Thiên H1 được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ di sản là nhà, đất nêu trên. Xét thấy, việc bà T đồng ý nhường lại phần thừa kế mà bà T được hưởng đối với di sản ông H để lại là nhà, đất số 32H Hồ Hảo H4 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của bà T, xác định bà H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng duy nhất của ông Lê Minh H.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Hồng Thiên H1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tính lại án phí dân sự sơ thẩm mà bà N phải chịu; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lê Hoàng Bảo N; chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận số tiền 223.564.465.533 đồng (tổng số tiền yêu cầu 232.624.000.000 đồng, được chấp nhận 9.059.534.467 đồng) là 331.564.465,533 đồng.

Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải chịu là 331.864.465,533 (Ba trăm ba mươi một triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm

sáu mươi lăm) đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[7.1] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Hoàng Bảo N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[7.2] Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Võ Hồng Thiên H1 và bà Vương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Võ Hồng Thiên H1, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Hoàng Bảo N. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 375/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Hồng Thiên H1:

1.1.1. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang ngày 09/3/2018 được xác lập giữa ông Lê Minh H và bà Lê Hoàng Bảo N là vô hiệu;

1.1.2. Buộc bà Lê Hoàng Bảo N phải giao trả lại toàn bộ nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H là bà Võ Hồng Thiên H1.

1.1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị T về việc nhường toàn bộ phần di sản thừa kế mà bà Vương Thị T được hưởng từ ông Lê Minh H trong nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Hồng Thiên H1. Bà Võ Hồng Thiên H1 với tư cách là người thừa kế duy nhất của ông Lê Minh H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Hoàng Bảo N:

Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H là bà Võ Hồng Thiên H1 phải trả cho bà Lê Hoàng Bảo N tổng cộng 9.059.534.467 (Chín tỷ không trăm năm mươi chín triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi bảy) đồng bao gồm:

- Tiền mua bán nhà là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất là 3.936.556.800 (Ba tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm) đồng;
- Tiền đóng thuế sử dụng đất hàng năm của căn nhà C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà N đã đóng từ năm 2004 đến năm 2022 là: 122.977.667 (Một trăm hai mươi hai triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H là bà Võ Hồng Thiên H1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông H trong phạm vi di sản do ông H để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Hoàng Bảo N về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện và không hủy ngang” ngày 09/3/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cho bà Lê Hoàng Bảo N và đóng các khoản thuế của bên bán theo quy định pháp luật.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh H gồm bà Vương Thị T và bà Võ Hồng Thiên H1:

- + Bồi thường thiệt hại cho bà N là giá trị chênh lệch của nhà đất số C Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 214.123.771.600 (Hai trăm mười bốn tỷ một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm) đồng.

- + Trả số tiền bà N đóng thuế sử dụng đất từ năm 2004 đến nay là 7.022.333 (Bảy triệu không trăm hai mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

- + Trả số tiền lãi của số tiền đóng thuế sử dụng đất tính từ năm 2004 đến nay là 234.000.000 (Hai trăm ba mươi bốn triệu) đồng

1.4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại: Quyết định số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 158/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày thời hạn hết kháng cáo, kháng nghị theo quy định

Nguyễn Văn Hùng

Cao Văn Tám

Vũ Đức Toàn