

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 151/2024/DS-PT

Ngày: 04-3-2024

“Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và hợp đồng gửi giữ tài sản”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 02 và 04 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 657/DSPT ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và hợp đồng gửi giữ tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/QĐXXPT-DS ngày 09/01/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số A đường A, Cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Văn H, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường Q, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023).

Bị đơn:

1/ Ông Giang Mỹ H1, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Giang Phi Y, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Đình X – Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

Địa chỉ: 4 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Giang Mỹ V, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà V: Bà Lý Mỹ O, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2023).

3/ Bà Lý Mỹ O, sinh năm 1969; (có mặt)

4/ Những người kế thừa tổ tụng của ông Giang Mỹ T1 (chết năm 2020):

4.1/ Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1964; (vắng mặt)

4.2/ Ông Giang Phước T3, sinh năm 1989; (có mặt)

4.3/ Bà Giang Phước T4, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T4:

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số D ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Lý Thị L, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Thôn F, C, E, Đắc Lắc (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Thục U, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số B đường Q, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

2/ Công ty TNHH MTV D (A).

Địa chỉ: Số G đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phụng H2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số G đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023). (xin vắng mặt)

Người làm chứng: Công ty Cổ phần D (ACBR);

Địa chỉ: Số G đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

NHẬN THẤY

Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 23/5/2023 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đặng Văn T và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Trần Văn H trình bày:

Năm 2004, ông Đặng Văn T và ông Giang N (sinh năm 1921, chết năm 2021) có thỏa thuận mua một phần nhà đất số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, ông T mua và ông N bán căn mang số 796 đường H. Từ năm 2004 cho đến nay, 02 căn nhà trên vẫn chung một bất động sản, chưa có quyết định của Nhà nước về việc tách thửa, chưa có giấy chủ quyền mới. Nhà đất 794-796 đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có Giấy phép mua bán, chuyển dịch ngày 12/6/1991 do Sở Nhà đất Thành phố H cấp cho ông Giang N.

Năm 2008, tức là 04 năm sau khi đã giao tiền, vàng đặt cọc để mua bán nhà, nhưng hai bên vẫn không thể hoàn tất được việc chuyển nhượng. Việc mua bán nhà đất bị kéo dài gây ra rất nhiều thiệt hại cho ông T. Do đó, tháng 4/2008 ông T khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng trong năm 2008, Tòa án hai cấp tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử vụ án tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, tuyên buộc ông N phải thanh toán đầy đủ tiền sử dụng đất cho Nhà nước; có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục mua bán, sang tên chủ quyền căn nhà; sau đó phía ông T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu để nhận căn nhà 796 Hồ N.

Bản án của Tòa án cấp phúc thẩm đã có hiệu lực vào ngày 24/11/2008, nhưng đến giữa năm 2009, giấy tờ nhà của ông N cũng chưa hoàn tất, chưa được cấp giấy chứng nhận. Nhận thấy việc mua bán nhà giữa hai bên là không thể hoàn thành, nên ông T đề nghị với ông N hủy việc mua bán, để ông N tìm người mua khác, và ông N đã đồng ý.

Hai bên đã thương lượng, thỏa thuận và ký “Biên bản thỏa thuận về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009, văn bản trên có chứng kiến của Công ty Cổ phần D (viết tắt là A1), các bên thỏa thuận ông N giao giấy tờ nhà đất cho Công ty TNHH MTV D (viết tắt là ACBRS) giữ có trả phí. Các bên thỏa thuận là ông Giang N sẽ bán nhà đất để thanh toán cho ông T số tiền, vàng mà ông T đã cọc. Theo đó, thỏa thuận tài sản cọc mà ông N phải trả là 150.000.000 đồng và 110 lượng vàng SJC, trường hợp không thực hiện hoặc chậm trả thì còn phải bồi thường gấp đôi số tiền, vàng tương ứng.

Ngày 11/8/2009, tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh – ông N và ông T đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà, để rõ ràng về mặt pháp lý, tạo điều kiện cho ông N bán nhà đất cho người khác.

Thời gian từ năm 2009 đến trước thời điểm ông N chết, đã nhiều lần ông T

gặp ông N để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo các thỏa thuận đã ký nhưng không được giải quyết. Gia đình ông N, ngoài ông N thì cả 04 người con đều biết có sự thỏa thuận mua bán nhà giữa ông T với ông N, vì cả 04 người con của ông N đều ký vào giấy tờ thể hiện biết việc mua bán, biết ông N đã nhận số tài sản trên; bên cạnh đó ông H1, ông T1 là người biết rất tường tận vì ông H1, ông T1 có tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp ở Tòa án năm 2008. Tuy nhiên, cho đến nay các con, cháu của ông N vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất để ở, cho thuê lấy tiền mà không có động thái bán nhà để trả lại tài sản cho ông T.

Từ năm 2009 đến tháng 05/2023 đã gần 14 năm. Việc ông Giang N chiếm dụng tài sản mà ông T đã giao là 150.000.000 đồng và 110 lượng vàng SJC, nhưng không có động thái rao bán nhà, bán nhà hoặc trả cọc cho ông T đã gây thiệt hại nghiêm trọng với ông T.

Ông Giang N chết năm 2021, ông N xác lập Di chúc ngày 06/12/2012 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, để lại tài sản là toàn bộ nhà ở, quyền sử dụng đất số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho 04 người con, gồm: Bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1, ông Giang Mỹ Thạch . Tại bản Di chúc này, ông N chỉ phân chia di sản lại cho các người con, không đề cập đến nghĩa vụ trả tài sản, hay việc bán nhà để trả lại tài sản cho ông T.

Ngày 19/5/2023, ông T đã gửi Thông báo yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giang N phải trả số tài sản tiền và vàng, đồng thời phải bồi thường theo thỏa thuận giữa ông T và ông N. Tuy nhiên hết thời hạn được ghi trên Thông báo, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giang N vẫn không thanh toán cho ông T số tiền, vàng và khoản bồi thường.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giang N phải thanh toán số tiền tổng cộng là 22.609.500.000 đồng, trong đó:

- + Số vàng là 110 lượng vàng SJC, số tiền cọc là 150 triệu đồng;
- + Số vàng phải bồi thường cho việc chậm trả từ năm 2009 đến năm 2023 gấp đôi số tài sản đã nhận là 220 lượng vàng SJC và 300 triệu đồng;

Số vàng là 330 lượng vàng SJC có giá trị quy đổi thành tiền Việt Nam đồng là 22.159.500.000 đồng, (67.150.000đ/lượng vàng SJC, theo tham khảo vào thời điểm tháng 5/2023 tại Công ty V1 theo giá bán) và số tiền 450.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty A, nguyên đơn sẽ thanh toán chi phí gửi giữ cho Công ty A sau khi nhận lại được tài sản và tiền bồi thường của phía bị đơn.

Tài sản là số tiền và vàng dùng trong việc mua bán nhà với ông N đều là tài sản riêng của ông T. Bà Trần Thị Thục U, vợ ông T, cũng đã có bản tự khai và xác định nội dung như trên. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giang N, phải trả cho ông Đặng Văn T tiền số tiền và số vàng, và bồi thường theo thỏa thuận tại Biên bản

thỏa thuận về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 10/7/2009.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải trả số tiền tổng cộng là 220 lượng vàng SJC và 300 triệu đồng, trong đó số vàng 110 lượng vàng SJC và 150 triệu đồng là tài sản phải trả theo thỏa thuận và một khoản tiền bồi thường do chậm thực hiện, vi phạm các nghĩa vụ rao bán nhà, nghĩa vụ trả tiền là 110 lượng vàng và 150 triệu đồng. Theo Bảng giá công bố giá vàng của Công ty cổ phần V1 ngày 15/9/2023 là 68.550.000 đồng/lượng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Giang N chết để lại là thanh toán số tiền 15.381.000.000 đồng.

Di sản mà ông N để lại theo di chúc chia cho 4 người con. Do đó nghĩa vụ tài sản của ông Giang N để lại tương ứng phần di sản mà ông H1, bà O, bà V, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 được hưởng. Các ông bà trên phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán số tiền trên trong phạm vi di sản ông Giang N để lại đối với nhà đất tại địa chỉ số G Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Giang Mỹ H1 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Giang Phi Y trình bày:

Giữa ông Đặng Văn T và ông Giang N vào năm 2004 có thỏa thuận mua bán nhà đất 794-796 đường H (ông N xác định bán căn số 796 Hồ N), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Các giấy tờ nhà đất hiện đang do Công ty A giữ từ năm 2009.

Đối với yêu cầu về phần bồi thường vi phạm hợp đồng của ông T thì ông H1 không đồng ý. Đối với phần trả tiền cọc, khi nào bán được nhà đất trên sẽ trả lại cho ông T.

Ông H1 xác định không vi phạm bất cứ thỏa thuận nào, trong trường hợp bên mua không tiếp tục mua thì thường phải chịu mất cọc. Khi hai bên thỏa thuận mua bán đều biết giấy tờ nhà của ông N là sổ trắng, ông N đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần D (ACBR) đi làm giấy tờ. Nếu ngay từ đầu Công ty A1 thấy rằng không làm được sổ, giấy tờ không đủ pháp lý, thì đáng lý Công ty A1 đã không nhận hợp đồng.

Ông H1 cho rằng bên mua đã vi phạm việc mua bán là đã bị mất cọc. Tuy nhiên, ông T xin lại tiền cọc của ông N vì lý do không còn tiền để tiếp tục mua bán và ông N đã rất đạo đức trả lại số tiền cọc theo văn bản hủy hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng số F. Khi nào phía bị đơn bán được căn nhà số G đường H, Phường A, Quận A mới hoàn trả tiền cọc cho ông T.

Khi kí hợp đồng đặt cọc, ông T đã tính đến chuyện ông N qua đời và bắt cả 4 người con phải chịu trách nhiệm. Thể hiện ở việc khi kí hợp đồng đặt cọc, ông T đã bắt cả 4 người con phải ký tên. Nhưng tại hai văn bản Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán nhà ở ký với ông T, Công ty A1 và bản Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở Phòng C do ông T ký với ông N thì không có sự chứng kiến, ký tên của bốn người con.

Năm 2009 ông N ký các văn bản thỏa thuận hủy cọc, ông N đã lớn tuổi, không còn minh mẫn, không đủ ý chí để tự mình xác lập hồ sơ được. Và những người con của ông N cũng không được biết đến 2 văn bản thỏa thuận trên. Do đó, có thể giữa ông T và ACBR có ý đồ gì với ông N. Vì tài sản lớn của bản thân, thông thường không ai mà giao cho người khác giữ hết, nhưng ông N vì tin tưởng mà đã giao cho ACBRS giữ.

Năm 2012 ông N đã xác lập Di chúc ngày 06/12/2012 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, để lại di sản là toàn bộ nhà ở, quyền sử dụng đất tọa lạc số 794-796 đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho 04 người con, gồm: Bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1, ông Giang Mỹ Thạch . Hiện tại các ông bà đang sinh sống trong hai căn nhà 794-796 đường H, nhà đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận do các giấy tờ đều đang do Công ty A giữ.

Ông H1 cho rằng cả ông T và Công ty A đều phải biết rõ tính pháp lý của hai Bản án do Tòa án tuyên, mọi thỏa thuận giữa các bên sau đó đều phải được thỏa thuận tại Thi hành án dân sự Quận A. Việc các bên tự ý xác lập thỏa thuận ở cơ quan khác, ngoài Thi hành án dân sự Quận A là không đúng. Do Công ty A, Phòng Công chứng không có tính pháp lý cao hơn Tòa án Thành phố, cao hơn cả cơ quan thi hành án được.

Văn bản tại phòng công chứng là do một mình ông T xác lập, rồi cho ông N kí, chứ không do ông N tự mình xác lập như Biên bản Tòa án đã ghi.

Khi mua bán, phía ông T biết rõ nhà đất của ông N là giấy trắng, thì phải hỗ trợ ông N làm giấy tờ. Còn phía ông T liên tục hỏi thúc rồi nói là bị thiệt hại là không đúng.

Những khoản tiền thuế trong Bản án đã tuyên không cần phải đóng, nhưng ông N vẫn đóng. Khi ông N đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và thủ tục mua bán thì bên ông T không mua, ông N mới là người thiệt hại. Bên ông T khi không mua là vi phạm, là bị mất cọc. Ông N có đạo đức trả lại tiền cọc cho ông T, do đó ông N mới là người ơn của ông T, mà ông T đi khởi kiện người ơn của mình như vậy là không đúng.

Ông H1 cho rằng phía ông T và bên ACBRS phải hỗ trợ cho gia đình ông N tiếp tục làm giấy tờ nhà. Việc hỗ trợ như thế nào thì gia đình không biết. Gần hai mươi năm nay, gia đình cũng có nhờ mua bán, nhưng khách xem vào hỏi, nghe nói giấy tờ do ngân hàng đang giữ họ đều bỏ đi không trở lại. Do đó, việc nguyên đơn nói bị đơn không muốn bán nhà là sai. Gia đình ông N vẫn muốn bán nhà nhưng không có giấy tờ thì ai vào hỏi cũng không mua.

Bên ông T và bên Công ty TNHH MTV D (ACBRS); không có hỗ trợ gì về giấy tờ cho gia đình ông H1 bán thì không bán được nhà, và đáng lẽ bên ông T và bên ACBRS phải có hỗ trợ cho gia đình ông N làm giấy tờ để thuận tiện việc mua bán cho người khác.

Đối với chi phí gửi giữ mà bên ACBRS yêu cầu độc lập, bên ông T và bên ACBRS phải hỗ trợ cho gia đình ông N lấy lại giấy tờ nhà đất, nếu không có giấy tờ bị đơn không thể làm được giấy tờ nhà và bán nhà được.

Đối với việc trả cọc, ông H1 thống nhất theo bản hủy hợp đồng mua bán nhà ở Phòng công chứng số F là sẽ hoàn trả lại cho bên B sau khi bán được căn nhà G Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Lý Mỹ O, đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Giang Mỹ V trình bày:

Đối với lời khai của ông T là mua căn nhà 7 Hồ N là không đúng, ông N từ trước đến nay chỉ có ý chí bán căn nhà 796 Hồ N, ý chí trên thể hiện trong một số văn bản giữa ông N và ông T.

Vào năm 2009 ông T nói do kinh tế suy thoái, ông T đã đến xin ông N hủy việc đặt cọc. Ông N tốt bụng, đồng ý cho ông T là không tiếp tục việc mua nhà mà vẫn không mất cọc. Do đó, ông T đã được hưởng lợi trên việc chênh lệch giá vàng. Thời điểm đó, ông N tạo điều kiện cho ông T để cùng kiếm người bán, trong vòng 02 năm nếu nhà được bán, nhận đủ vàng thì hoàn cọc. Hiện nay ông T còn kiện yêu cầu tiền bồi thường, là ông T tham lam.

Còn đối với bên ACBRS là bên mà ông N tin tưởng ký Hợp đồng dịch vụ nhà đất, bà O không hiểu được vì sao Công ty tư vấn gì cho ông N mà ông N tin tưởng gửi giấy tờ cho họ giữ. Theo bà O được biết, khi Hợp đồng mua bán giữa ông N và ông T đã được hủy thì ông T không có quyền can dự vào giấy tờ nhà của ông N. Hai năm đầu để ông T trả thì ACBRS tính giá phí gửi giữ giấy tờ chỉ 5 triệu, những năm sau đó thì lên 12 triệu đồng/năm.

Dù cho người mua có ý không mua, thì đúng lý ra Công ty A1 cũng vẫn phải ra sổ cho ông N. Do đó bà O thấy giữa hai bên công ty và bên mua ông T có sự liên kết với nhau để thao túng tâm lý ông N hay không. Hiện nay ông N và một người anh của bà O là ông T1 đã chết, chết không có người đối chứng vấn đề gì.

Đối với Bản án mà Tòa án đã tuyên thì ông N nộp các khoản tiền thuế, ông T và ông N phải tiếp tục việc mua bán nhà đối với căn số 796 Hồ N, rồi sau đó có vấn đề gì phát sinh thì ông T phải cùng ông N (và cùng 04 người con của ông N), ngồi lại, cùng bàn bạc để giải quyết. Chứ không phải chỉ để ông N một mình thỏa thuận khi tuổi đã lớn.

Trong suốt quá trình mua bán, ngoại trừ lần chứng kiến việc giao nhận tiền cọc, bà O không tham gia, chứng kiến sự việc nào khác. Sở dĩ bà O không tham gia là do ông N chỉ bán 01 phần tài sản trên Di chúc, căn nhà 796 Hồ N là thuộc quyền sở hữu của 02 người anh của bà O là ông Giang Mỹ T1 và ông Giang Mỹ H1. Do bà O không được chứng kiến, được biết, nên bà O không đồng ý nội dung những Biên bản thỏa thuận hủy cọc và Hợp đồng hủy cọc nhà.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và đối với yêu cầu độc lập của công ty A, bà O và bà V không đồng ý, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định pháp

luật. Việc mua bán nhà hiện nay do không có giấy tờ, giấy tờ đang đóng băng, bà O không có ý kiến gì.

Người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 (chết năm 2020) là bà Giang Phước T4 và ông Giang Phước T3 trình bày:

Bà T2 là vợ của ông Giang Mỹ T1, bà T4 là con của ông T1. Ngoài hai người con là Giang Phước T3 và Giang Phước T4, bà T2 và ông T1 không có người con nào khác.

Không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của công ty A.

Việc mua bán nhà do người lớn là bác, các cô và ông T1 được biết, vợ con ông T1 hoàn toàn không được biết các sự việc đặt cọc mua bán nhà, giao nhận tiền cọc và các vấn đề liên quan, do đó họ không có ý kiến gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV D (ACBRS) có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phụng H2 trình bày:

Ngày 11/7/2023 Công ty TNHH MTV D (ACBRS) đã nộp Đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án, về việc yêu cầu nguyên đơn ông Đặng Văn T và bị đơn là những người đồng thừa kế của ông Giang N phải trả cho ACBRS số tiền là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 50% chi phí gửi giữ nêu trên là 62.500.000 đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng giữ hộ giấy tờ và Hợp đồng hủy bỏ việc đặt cọc, ông N đã bàn giao và nhờ ACBRS giữ hộ giấy tờ. Số tiền giữ hộ từ ngày 10/7/2009 đến ngày 10/7/2012, các bên đã thanh toán đủ theo mức phí 5 triệu đồng/năm.

Từ tháng 7/2012 đến tháng 7/2013, mức phí giữ hộ là 5 triệu đồng/năm, các bên chưa thanh toán cho ACBRS.

Từ tháng 7/2013 đến 10/7/2023, 2 bên chưa trả tiền phí giữ hộ cho ACBRS, mức phí là 12 triệu đồng/năm theo thông báo tăng mức phí giữ hộ của ACBRS.

Do đó, tổng số tiền dịch vụ gửi giữ giấy tờ mà ông T, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N phải trả cho ACBRS là 125.000.000 đồng, mỗi bên phải trả số tiền là 62.500.000 đồng.

Hiện nay ACBRS đang giữ các giấy tờ (Trừ 04 mục số 8, 9, 10, 11 tại Hợp đồng dịch vụ nhà đất ngày 10/7/2009 đã cho ông T, ông N nhận lại, có xác nhận, ký ở phần cuối Hợp đồng này), nên hiện nay ACBRS đang giữ các giấy tờ gồm 08 loại theo các mục từ 1 đến 7, và từ mục 12 đến 13 (trong đó có bản chính, bản photo như danh mục theo Hợp đồng), gồm: Giấy phép mua bán, chuyển dịch ngày 12/6/1991; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 20/6/1991; Giấy phép khởi công xây dựng ngày 02/6/1992; Bản vẽ khởi công xây dựng; Biên bản nghiệm thu ngày 26/9/2005; Tờ khai lệ phí trước bạ tên Giang N ngày 28/9/2005; Quyết định đổi số nhà ngày 10/8/2000; Bản vẽ mua bán ngày 19/4/2005.

Trong trường hợp các bên thanh toán đủ chi phí gửi giữ cho Công ty, Công ty sẽ trả các giấy tờ trên theo Điều 2 của Hợp đồng dịch vụ nhà đất (giữ hộ giấy tờ) ngày 10/7/2009.

Việc tranh chấp giữa hai bên ở Tòa án, Công ty không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến Công ty.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty A thay đổi yêu cầu độc lập: Công ty A chỉ yêu cầu nguyên đơn, bị đơn thanh toán mức chi phí gửi giữ hàng năm là 5 triệu đồng/năm, tính từ tháng 7/2012 đến ngày 15/9/2023 là 55.888.889 đồng (11 năm: 55 triệu đồng; 2 tháng 833.333 đồng; 4 ngày: 13.889 đồng), trong đó ông T có nghĩa vụ thanh toán số tiền 27.944.445 đồng, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền 27.944.445 đồng cho Công ty A.

Từ ngày xét xử 16/9/2023 trở đi, nếu các bên chậm thanh toán, chi phí gửi giữ tiếp tục tính cho đến khi các bên thanh toán xong các khoản tiền theo các Hợp đồng gửi giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thục U trình bày:

Bà U vợ ông Đặng Văn T. Ngày 10/7/2009, bà U có đi cùng ông T tới trụ sở Công ty cổ phần D (A1) để thỏa thuận với phía ông N. Tại đây, các bên gồm Bên A – ông Giang N, Bên B – ông T và bà U (vợ ông T) đã thỏa thuận và ký kết “Biên bản thỏa thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở”, các bên thống nhất huỷ hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên; để ông Giang N bán nhà đất cho người khác, và trả lại tài sản đặt cọc cho ông Đặng Văn T là 110 lượng vàng SJC, và 150.000.000 đồng.

Bà U xác định tất cả số tiền, vàng mà ông T dùng để đặt cọc mua nhà là tài sản riêng của ông T, không phải tài sản chung của bà U và ông T. Đồng thời bà U đã nộp Đơn từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng Công Ty Cổ Phần D trình bày:

Theo Bản trình bày ý kiến ngày 15/6/2023: Công Ty Cổ Phần D (gọi tắt là Công Ty A1) xác định không có quyền lợi hay nghĩa vụ nào liên quan đến vụ án trên. Công ty chỉ chứng kiến và biết được sự việc như sau:

Ngày 10/7/2009 Bên A là ông Giang N và Bên B là ông Đặng Văn T5 đã giao kết “Biên Bản Thỏa Thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” dưới sự chứng kiến của Công Ty Cổ Phần D (ACBR).

Tại thời điểm các bên lập Biên bản thỏa thuận về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 10/7/2009, thì ông Giang N đã tự ký tên và ghi đã đọc và đồng ý - ông Đặng Văn T và bà Trần Thị Thục U (vợ ông T) đã tự ký tên và ghi đã đọc và đồng ý, tại thời điểm các bên ký biên bản này, dưới sự chứng kiến của Công Ty Cổ Phần D (A1) thì các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, không có bất cứ sự ép buộc nào.

Văn bản thỏa thuận trên đã được Công Ty Cổ Phần D (ACBR) cử nhân viên (là chuyên viên pháp lý) chứng kiến, lập Biên bản, đóng dấu ở mục Bên C (Bên làm chứng), văn bản trên có 05 trang và đã được Công ty đóng dấu giáp lai các trang.

Công ty đã cung cấp các Biên bản có liên quan cho Tòa án, đồng thời đã nộp Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 554, 555, 559, 612, 614, 615, 643, 650, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015

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;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T.

Buộc ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O và những người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1: Ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 15.381.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, ba trăm tám mươi một triệu đồng) cho ông Đặng Văn T.

Các ông bà: Ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O, ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Giang N chết để lại trong phạm vi giá trị di sản và phần thừa kế được hưởng trong di sản của ông Giang N là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – theo Di chúc ngày 06/12/2012, số Di chúc số công chứng 33848, quyền số 12 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Giang N chết để lại của bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1 15/16 phần, số tiền là: 14.138.437.500 đồng; mỗi người có trách nhiệm ngang bằng nhau, trong đó mỗi người phải trả số tiền là 4.712.812.500 đồng cho ông Đặng Văn T; Ông Giang Phước T3 và bà Giang Phước T4 là người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 có trách nhiệm thanh toán 1/16 phần nghĩa vụ tài sản của ông Giang N để lại là 942.562.500 đồng, mỗi người phải trả số tiền là 471.281.250 đồng cho ông Đặng Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV D (ACBRS) về việc “Tranh chấp hợp đồng gửi giữ tài sản”.

Buộc nguyên đơn ông Đặng Văn T có nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền công gửi giữ tài sản từ tháng 7/2012 đến ngày 15/9/2023 là 27.944.445 đồng cho Công ty TNHH MTV D (A).

Buộc bị đơn bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1, ông Giang Phước T3 và bà Giang Phước T4 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 27.944.445 đồng cho Công ty TNHH MTV D (A).

Trong đó bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1 có nghĩa vụ thanh toán 15/16 phần, số tiền là 26.197.917 đồng, mỗi người thanh toán số tiền là 8.732.639 đồng; ông Giang Phước T3 và bà Giang Phước T4 có nghĩa vụ thanh toán 1/16 phần, số tiền là 1.746.528 đồng, mỗi người thanh toán số tiền là 873.264 đồng.

Ngay sau khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ do ông Giang N chết để lại và thanh toán tiền công gửi giữ tài sản cho Công ty TNHH MTV D (A), Công ty A có nghĩa vụ trả lại tài sản gửi giữ cho các đồng thừa kế của ông Giang N, gồm: Bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1, ông Giang Phước T3 và bà Giang Phước T4.

3. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí:

4.1 Bị đơn – các ông bà: Ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O, ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện, án phí dân sự có giá ngạch ông H1, bà O, bà V mỗi người phải chịu án phí số tiền là 112.712.813 đồng; ông T3, bà T4 phải chịu án phí số tiền là 22.851.250 đồng.

+ Đối với yêu cầu độc lập, án phí dân sự có giá ngạch ông H1, bà O, bà V mỗi người phải chịu án phí số tiền là 436.632 đồng; ông T3, bà T4 phải chịu án phí số tiền là 200.000 đồng.

4.2 Nguyên đơn ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập, án phí dân sự có giá ngạch là 1.397.222 đồng;

Ông Đặng Văn T được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp là 65.079.750 đồng theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021168 ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV D (A) được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 3.125.000 đồng theo Biên lai thu tiền

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021334 ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 27/9/2023, bị đơn ông Giang Mỹ H1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Việc tuyên xử tại bản án ngày 15/9/2023 nêu trên là chưa xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện đối với các tình tiết trong vụ án và các tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp cho Tòa án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H1 và gia đình ông.

Ngày 27/9/2023, bị đơn bà Giang Mỹ V có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm: Bị đơn chấp nhận trả lại tài sản cho nguyên đơn nhưng không chấp nhận bồi thường. Lý do: Bản án sơ thẩm giải quyết không có đầy đủ căn cứ thuyết phục để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Cần xác định thời điểm thanh toán số vàng và tiền cọc là khi bán được nhà; Việc bồi thường thiệt hại phải xem xét yếu tố lỗi trong giao dịch; Thời hiệu khởi kiện bồi thường thiệt hại đã hết nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này. Bản án sơ thẩm không xác định được giá trị hoàn trả và giá trị phải bồi thường mà chỉ tuyên chung là 15.081.000.000 đồng. Bà V sinh năm 1953 là người cao tuổi nhưng không được xem xét miễn án phí.

Ngày 27/9/2023, bị đơn là ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm giải quyết không đúng quy định của pháp luật, không khách quan: Chữ ký, chữ viết trong Biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2009 không giống chữ ký, chữ viết của ông Giang N; Tòa sơ thẩm không triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh T6; Xác định việc vi phạm nghĩa vụ theo Biên bản thỏa thuận không được làm rõ, không có căn cứ pháp lý.

Ngày 28/9/2023, bị đơn bà Lý Mỹ O có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Bị đơn chấp nhận trả lại tài sản cho nguyên đơn nhưng không chấp nhận bồi thường. Lý do: Cần xác định thời điểm thanh toán số vàng và tiền cọc là khi bán được nhà; Việc bồi thường thiệt hại phải xem xét yếu tố lỗi trong giao dịch; Việc không thực hiện được nội dung thỏa thuận tại Biên bản ngày 10/7/2009 là lý do khách quan. Thời hiệu khởi kiện bồi thường thiệt hại đã hết nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Các đồng bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cùng thừa nhận sự việc cha của họ là cụ Giang N có nhận của nguyên đơn số tiền (150 triệu đồng) và vàng (110 lượng) từ giao dịch hợp đồng mua bán căn số 796 đường H; Nay thống nhất đồng ý cùng liên đới trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền vàng này cho nguyên đơn, việc chia trách nhiệm theo phần cụ thể sẽ do các bị đơn tự thỏa thuận sau; Riêng về yêu cầu bồi thường các bị đơn không chấp nhận.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn G trình bày ý kiến tranh luận:

- Đề nghị theo yêu cầu của bị đơn về việc triệu tập đối với Công ty D và bà Nguyễn Thị Thanh T6.

- Vụ án chưa có đủ điều kiện khởi kiện. Theo Điều 6 Luật Thi hành án dân sự, các bên phải thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, không phát sinh trách nhiệm theo thỏa thuận nên Biên bản thỏa thuận không có hiệu lực. Sơ thẩm đưa Công ty A1 không đúng theo mã số doanh nghiệp, Công ty A1 không có điều lệ công ty nên không hợp pháp. Biên bản thỏa thuận không do người có chức năng lập theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Bộ luật dân sự năm 2005, đáng lẽ phải do chấp hành viên thi hành án hoặc thừa phát lại lập. Việc lập số lượng 4 biên bản nhưng không có số, không đảm bảo giống nhau. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sở hữu nên phải định giá tài sản. Ông N đã thực hiện việc rao bán nhà nhưng không bán được vì các nguyên nhân do Công ty A1 không thực hiện theo ủy quyền, soạn thảo văn bản không rõ ràng, không thực hiện được. Đề nghị phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Giang Phước T4 trình bày: Sơ thẩm vượt phạm vi yêu cầu, không có ai yêu cầu về chia thừa kế, người thừa kế vẫn có quyền dùng tài sản khác thanh toán mà không nhất thiết phải là tài sản theo di chúc. Bỏ sót người làm chứng là ACBR và Nguyễn Thị Thanh T6. Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ nên không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo để thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm buộc các bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ do cụ Giang N để lại và nghĩa vụ bồi thường theo thỏa thuận là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận phần kháng cáo về miễn án phí cho ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O. (Có bài phát biểu bằng văn bản lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của các đương sự thực hiện đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định chính xác, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án giải quyết sơ thẩm thực hiện đúng pháp luật, bảo đảm được quyền của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. (Riêng việc sơ thẩm xác định người thừa kế của ông Giang Mỹ T1 là người kế thừa tố tụng là không đúng, tuy nhiên việc này không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự).

[2] Xét ý kiến trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập tại vụ án:

Về yêu cầu triệu tập đối với Công ty D và bà Nguyễn Thị Thanh T6 là người làm chứng: Đối với tài liệu là “Biên bản thoả thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 xác lập giữa ông Đặng Văn T và cụ Giang N được hai bên ký tên, ghi rõ họ tên vào từng trang văn bản. Sau khi ký biên bản này, hai bên đã đi đến tiến hành thực hiện một phần công việc theo thoả thuận tại biên bản bằng việc ký huỷ hợp đồng mua bán nhà (Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng mua bán nhà ký tại Phòng C TP H ngày 11/8/2009). Văn bản là “Biên bản thoả thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 hai bên ký kết tại địa điểm trụ sở Công ty D. Có đủ căn cứ vững chắc xác định giao dịch do hai bên tự nguyện xác lập một cách hợp pháp và đủ cơ sở công nhận đây là chứng cứ chứng minh, do đó việc triệu tập những người làm chứng như yêu cầu của đương sự là không cần thiết. Mặt khác, Công ty D đã được đưa tham gia là người làm chứng, đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt. Do đã có đủ căn cứ xác định Biên bản thoả thuận ngày 10/7/2009 là sự việc thực tế và hợp pháp nên yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị thực hiện việc giám định chữ ký của cụ Giang N tại biên bản này là không cần thiết.

Vụ việc tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà giữa ông Đặng Văn T và cụ Giang N đã giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nội dung buộc hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, sau đó cả hai bên không yêu cầu thi hành bản án và tự nguyện xác lập “Biên bản thoả thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009, giao dịch này không vi phạm điều cấm nào của luật, hai bên có quyền tự xác lập mà không cần phải do người có chức danh nào lập như ý kiến của luật sư.

Tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại. Cụ Giang N chết năm 2021, nên việc luật sư của bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa có đủ điều kiện khởi kiện, còn đại diện của bị đơn lại cho rằng vụ việc đã hết thời hiệu khởi kiện, đều là không có căn cứ.

Về mã số doanh nghiệp, mã số đăng ký kinh doanh, mã số thuế và người đại diện theo pháp luật của Công ty D (ACBRS): Việc thay đổi mã số doanh nghiệp được thay đổi theo quy định tại Nghị định số 43/2010/NĐ-CP của Chính phủ, việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp ở từng giai đoạn cũng là hoạt động bình thường của doanh nghiệp. Công ty D (ACBRS) là một và người đại diện theo pháp luật là hợp pháp, do đó ý kiến của luật sư cho rằng vì có hai mã số khác nhau nên có hai công ty, là không đúng.

Luật sư không có cơ sở nào chứng minh việc có 4 biên bản không giống nhau do ông Đặng Văn T và cụ Giang N ký. Việc tranh chấp tại vụ án là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản người chết để lại, sẽ được thực hiện thi hành án trong phạm vi di sản nên tại giai đoạn xét xử không cần thiết phải định giá tài sản là di sản.

Từ những căn cứ nêu trên, xét trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và đại diện của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập tại vụ án, là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Năm 2004, ông Đặng Văn T và cụ Giang N ký kết Hợp đồng mua bán căn nhà đất số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao dịch có tranh chấp và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nội dung buộc hai bên thực hiện hợp đồng mua bán (Bản án số 1384/DS-PT ngày 24/11/2008 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 10 tháng 7 năm 2009, ông Đặng Văn T và cụ Giang N cùng ký văn bản “Biên bản thỏa thuận v/v Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở”. Nội dung yêu cầu giải quyết tại vụ án giữa nguyên đơn và bị đơn là việc tranh chấp số tiền, vàng phải trả và yêu cầu về phạt, bồi thường do vi phạm thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận v/v Huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10 tháng 7 năm 2009.

[4] Các đồng bị đơn thừa nhận sự việc cha của họ là cụ Giang N có nhận của nguyên đơn số tiền (150 triệu đồng) và vàng (110 lượng) từ giao dịch hợp đồng mua bán nhà (căn số 796 đường H); Nay thống nhất đồng ý cùng thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền, vàng này cho nguyên đơn. Xét ý chí của bị đơn là phù hợp với chứng cứ tại vụ án, do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, như bản án sơ thẩm giải quyết là đúng pháp luật.

[5] Riêng về yêu cầu phạt, bồi thường bằng một lần số vàng, tiền các bị đơn không chấp nhận và có kháng cáo. Hội đồng phúc thẩm xét thấy: Căn cứ Điều 7 tại “Biên bản thỏa thuận v/v huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009, hai bên thỏa thuận “*trường hợp một bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nội dung tại Biên bản này mà không có lý do chính đáng hoặc không được bên còn lại đồng ý, thì phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại gấp đôi số tiền hoặc vàng tương ứng với nội dung vi phạm*”.

Về căn cứ xác lập, đây là thỏa thuận về phạt vi phạm do các bên tự nguyện giao kết, không vi phạm điều cấm của luật và được quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015).

Thỏa thuận giữa hai bên có hiệu lực và có giá trị thi hành ngay khi hai bên ký kết. Thực tế sau khi ký thỏa thuận, hai bên đã đi đến việc thực hiện phần nội dung thỏa thuận là cùng đến Phòng Công chứng để ký huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà, đây cũng là một căn cứ để chứng minh Biên bản thỏa thuận ngày 10/7/2009 có hiệu lực ngay sau khi được hai bên ký kết.

Về xác định có hay không vi phạm thỏa thuận về không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nội dung tại “Biên bản thỏa thuận v/v huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009: Nội dung cơ bản của “Biên bản thỏa thuận v/v huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 là thỏa thuận việc hai bên huỷ bỏ hợp đồng mua bán nhà và hoàn trả số tiền, vàng đã nhận. Thực tế hai bên đã tiến hành đến Phòng Công chứng để ký thỏa thuận huỷ bỏ Hợp đồng mua bán nhà, phần nghĩa vụ của bên bán là phải hoàn trả số tiền, vàng đã nhận cho bên mua.

Theo nội dung thỏa thuận về thanh toán trả tiền, vàng cho nguyên đơn, khi bán được nhà, số tiền vàng do người mua nhà trả sẽ được ký gửi phần phải trả cho nguyên đơn tại Ngân hàng. Xét đây là thỏa thuận về cách thức, về phương thức thanh toán trả lại số tiền, vàng cho nguyên đơn khi đã có tiền do người mua nhà trả, sự việc này chỉ xảy ra và chỉ diễn ra sau khi có sự việc bán được nhà và có tiền do người mua nhà trả. Cụ Giang N và những người thừa kế không thực hiện bất kể hành động nào nhằm mục đích bán nhà, kéo dài thời gian nắm giữ, sử dụng tài sản của nguyên đơn trong suốt hơn 14 năm là đã vi phạm Điều 7 của Biên bản thỏa thuận về “không thực hiện hoặc chậm thực hiện nội dung tại biên bản”.

Nhận định trên cũng là căn cứ để không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cho rằng chỉ khi nào bán được nhà thì mới thực hiện việc trả lại tiền, vàng cho nguyên đơn. Ý kiến này của bị đơn là không hợp lý, không hợp tình và không thực tế, bởi lẽ nếu theo như ý kiến này thì bị đơn có thể không thực hiện việc bán nhà và sẽ không bao giờ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

Không những không thực hiện việc hoàn trả tiền vàng nhận từ bên mua nhà, vào ngày 06/12/2012 bên bán còn lập bản di chúc tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, để lại toàn bộ tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất số G đường H cho 04 người con, gồm: Bà Lý Mỹ O, bà Giang Mỹ V, ông Giang Mỹ H1, ông Giang Mỹ Thạch . Đây là một trong những căn cứ để chứng minh sự vi phạm của bên bán trong việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.

Bị đơn có lỗi, nguyên đơn có bị thiệt hại do tài sản bị chiếm dụng, việc áp dụng chế tài phạt vi phạm do hai bên cam kết xác lập tại “Biên bản thỏa thuận v/v huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 là phù hợp với thực tế và có căn cứ pháp luật.

Theo bị đơn cung cấp 03 bản đăng rao bán nhà trên “Siêu thị Địa ốc D”, nhưng xét thấy một bản đăng bán căn nhà 794 Hồ N mà không phải là căn theo hợp đồng mua bán là 796 Hồ N, hai bản còn lại rao bán hai căn 794-796 với giá

bán 1.300 lượng. Như vậy, dù có thực hiện rao bán nhưng bên bán đã không thực hiện đúng đối tượng hợp đồng thỏa thuận là căn 796 Hồ N.

Từ những căn cứ nêu trên, sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại, thật ra đây là thỏa thuận về phạt vi phạm, tại “Biên bản thỏa thuận v/v huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 là phù hợp và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[6] Cụ Giang N có để lại di chúc nhưng di sản của cụ chưa được chia. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 615 Bộ luật dân sự, đối với trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được thực hiện trong phạm vi di sản do người chết để lại, vì trường hợp tại vụ án này những người thừa kế không có thỏa thuận khác. Như vậy, nghĩa vụ tài sản của cụ N được thực hiện trong phần di sản của cụ để lại, sau khi thực hiện nghĩa vụ tài sản thì phần di sản còn lại (nếu còn) sẽ thuộc những người thừa kế. Vụ án này không có yêu cầu về chia thừa kế và không cần phải chia thừa kế, án sơ thẩm thực hiện việc chia thừa kế và buộc thực hiện nghĩa vụ theo phần là không cần thiết, đồng thời việc chia di sản như bản án sơ thẩm cũng không đúng quy định pháp luật về thừa kế thế vị theo Điều 652 Bộ luật dân sự.

[7] Đương sự là bà Lý Mỹ O, sinh năm 1969 không phải là người cao tuổi và không thuộc đối tượng được miễn nộp tạm ứng án phí, sơ thẩm giải quyết miễn tạm ứng án phí phúc thẩm trong trường hợp này là không đúng quy định. Tuy nhiên do quyền lợi và nội dung kháng cáo của các bị đơn là thống nhất nên phúc thẩm cùng xét giải quyết chung. Xét chấp nhận miễn án phí cho ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và tại phiên tòa phúc thẩm có đề nghị xin miễn án phí. Các đương sự còn lại phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm lý do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Phạm vi nội dung tranh chấp tại vụ án được giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại “Biên bản thỏa thuận về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở” ngày 10/7/2009 xác lập giữa ông Đặng Văn T và cụ Giang N còn thỏa thuận những nội dung khác và những nội dung khác này mang tính chất độc lập nhưng không có đơn yêu cầu giải quyết và không buộc phải giải quyết chung tại vụ án, vì vậy Tòa án không có quyền giải quyết đối với những nội dung khác tại vụ án này.

Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ vào Điều 418, các Điều 554, 555, 559, 612, 614, 615, 652 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T.

Buộc những người thừa kế của cụ Giang N, gồm ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O và những người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 (ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4) phải thực hiện nghĩa vụ của cụ Giang N để lại: Trả cho ông Đặng Văn T số tiền 15.381.000.000 đồng (Trong đó: Giá trị của sổ vàng, tiền gốc gồm 110 lượng SJC, 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại một lần theo thỏa thuận).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV D (ACBRS) về việc “Tranh chấp hợp đồng gửi giữ tài sản”.

Buộc nguyên đơn ông Đặng Văn T có nghĩa vụ thanh toán ½ số tiền công gửi giữ tài sản từ tháng 7/2012 đến ngày 15/9/2023 là 27.944.445 đồng cho Công ty TNHH MTV D (A).

Buộc bị đơn là những người thừa kế của cụ Giang N, gồm ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O và những người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 (ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4) phải thực hiện nghĩa vụ của cụ Giang N để lại: Thanh toán số tiền 27.944.445 đồng cho Công ty TNHH MTV D (A).

3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài sản nêu trên của bị đơn trong phạm vi giá trị di sản của cụ Giang N là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số G đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp nghĩa vụ tài sản nêu trên không được bị đơn thực hiện thì người có quyền được yêu cầu và cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện bán đấu giá tài sản là di sản của cụ Giang N để thi hành án.

5. Ngay sau khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ do cụ Giang N chết để lại, Công ty TNHH MTV D có nghĩa vụ trả lại tài sản giữ hộ, theo Hợp đồng dịch vụ nhà đất ngày 10/7/2009 (các giấy tờ theo hợp đồng, trừ 4 loại đã giao trả thể hiện tại hợp đồng) cho các đồng thừa kế của ông Giang N, gồm ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V, bà Lý Mỹ O và những người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 (ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4). Trường hợp có yêu cầu thi hành án

và phải bán tài sản là di sản để thực hiện nghĩa vụ thì Công ty TNHH MTV D phải giao các giấy tờ này cho cơ quan thi hành án để thi hành án.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí cho ông Giang Mỹ H1, bà Giang Mỹ V.

- Bà Lý Mỹ O phải chịu: 31.194.555 đồng. Những người thừa kế thế vị của ông Giang Mỹ T1 (ông Giang Phước T3, bà Giang Phước T4) phải chịu: 31.194.555 đồng.

- Nguyên đơn ông Đặng Văn T phải chịu: 1.397.222 đồng; Ông Đặng Văn T được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 65.079.750 đồng (Biên lai thu số AA/2021/0021168 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công ty TNHH MTV D (A) được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 3.125.000 đồng (Biên lai thu số AA/2021/0021334 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại tiền tạm ứng cho Giang Mỹ V, Giang Phước T3, Giang Phước T4 mỗi người là 300.000 đồng (Biên lai thu: AA/2021/0021563, AA/2021/0021564, AA/2021/0021565 cùng ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 11;
- THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

ĐÃ KÝ

Phạm Hồng Giảng

