

Bản án số: 590/2020/DS-PT

Ngày: 09 - 11 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở,
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và
hủy quyết định cá biệt

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2020, 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 15/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1082/2019/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3856/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị ND, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: 438 Braham East Line San Jose CA 9511, USA

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị NLQ4, sinh năm 1964, theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2013 (có mặt);

Địa chỉ: 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị BD, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: 137/3A3 Cao Xuân Dục, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Cao Minh NLQ1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 98 Trần Hữu Trang, Phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Chí Q, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: 54 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Ông Lý Nhạc NLQ2, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: 137/3A3 Cao Xuân Dục, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Bà Cao Thị Mộng NLQ3, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: 232/23B Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Bà Trần Thị NLQ4, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5. Ông Nguyễn Xuân NLQ5, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: 591 Palmetto Dr. SanJose, CA 95111 - USA

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị NLQ4, sinh năm 1964, theo ủy quyền ngày 16/01/2013 (có mặt);

Địa chỉ: 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6. Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân NLQ6;

Đại diện: Ông Hoàng Xuân Ngụ - Trưởng văn phòng (vắng mặt);

Địa chỉ: 215 đường Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7. Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: ông Nguyễn Chí Q, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Cao Minh NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2013, đơn kiện bổ sung ngày 29/8/2018 của bà Trần Thị NĐ và trình bày của bà Trần Thị NLQ4 là đại diện của nguyên đơn trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Năm 1999, bà Trần Thị NĐ về Việt Nam và có ý định mua nhà tại Việt Nam nên bà NĐ đã liên hệ với Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 để mua căn hộ tại khu Đô thị Phường 5 và Phường 6, Quận 8. Do tại thời điểm này người Việt Nam ở nước ngoài không được sở hữu nhà tại Việt Nam nên bà NĐ nhờ bà Trần Thị BĐ (là em ruột của bà NĐ) đứng tên ký hợp đồng mua căn hộ của Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 (năm 2003 đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn).

Bà NĐ và bà BĐ cùng đến Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 đặt cọc. Sau đó, bà NĐ trở về Mỹ và gửi tiền cho bà BĐ để thanh toán cho Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 tiền mua 02 căn hộ số 80 và số 76 khu II đường Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, do không đủ tiền thanh toán nên bà BĐ đã bán căn số 80 để lấy tiền thanh toán cho căn số 76 khu II, hiện nay mang số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08/02/2001 do bà Trần Thị BĐ đứng tên mua với Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 (năm 2003 đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn), giá mua bán 53 lượng vàng SJC.

Năm 2009, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn bàn giao nhà cho bà Trần Thị BĐ. Bà Trần Thị NLQ4 (là em ruột của bà NĐ) quản lý sử dụng nhà từ khi nhận bàn giao đến nay.

Ngày 31/10/2012, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số CH02367 cho bà Trần Thị BĐ đứng tên.

Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, ngày 21/7/2009, bà Trần Thị NĐ, bà Trần Thị BĐ và ông Lý Nhạc NLQ2 (chồng bà BĐ) có lập giấy thỏa thuận cam kết căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, do bà NĐ mua và nhờ bà BĐ đứng tên thay. Bà BĐ cam kết không được chuyển nhượng căn nhà khi không được sự đồng ý của bà NĐ và sẽ sang tên sở hữu căn

nhà cho bà NĐ khi bà NĐ được phép sở hữu nhà tại Việt Nam. Ngày 02/02/2012, tại Văn phòng công chứng, bà BĐ và ông Lý Nhạc NLQ2 (chồng bà BĐ) lập giấy thỏa thuận cam kết căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, do bà BĐ mua bằng tiền riêng là tài sản riêng của bà BĐ.

Tháng 02/2013, bà Trần Thị NĐ về Việt Nam yêu cầu bà Trần Thị BĐ giao giấy tờ nhà thì được biết bà BĐ thế chấp căn nhà nêu trên tại Ngân hàng Indovina dẫn đến bà NĐ khởi kiện bà Trần Thị BĐ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp với ngân hàng Indovina, xác định căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, thuộc sở hữu của bà Trần Thị NĐ.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/9/2013 Ngân hàng thanh lý hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp và giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BL 203153, số vào sổ cấp GCN số CH02367 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012 và các giấy tờ có liên quan đến căn nhà cho bà Trần Thị BĐ.

Ngày 28/3/2016, nguyên đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8 giữa bà Trần Thị BĐ với ngân hàng Indovina.

Ngày 29/8/2018, bà Trần Thị NĐ có yêu cầu bổ sung:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Trần Thị BĐ ngày 31/10/2012.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 16/9/2013 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân, giữa bà Trần Thị BĐ với ông Cao Minh NLQ1 về việc mua bán căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu bà Cao Thị Mộng NLQ3 và ông Cao Minh NLQ1 phải giao trả toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Trần Thị BĐ ngày 31/10/2012, tờ khai trước bạ, bản vẽ, giấy tờ nộp thuế của nhà 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Trần Thị BĐ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày tại bản khai ngày 12/7/2013, biên bản hòa giải ngày 06/9/2013 và ngày 26/9/2013 tại Tòa án nhân dân Quận 8; bản khai ngày 06/8/2016 và tại các biên bản hòa giải ngày 29/4/2016, ngày 08/12/2015 của Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Bà BĐ xác nhận số tiền mua căn nhà 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và chi phí làm giấy tờ, trang trí nhà là của bà Trần Thị NĐ. Bà BĐ đứng tên thay bà NĐ trên hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08 tháng 2 năm 2001 với Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012. Năm 2012, bà BĐ thế chấp căn nhà nêu trên để vay 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) của Ngân hàng A – Chi nhánh Tân Bình, đã thanh toán xong, ngân hàng đã giải chấp giấy tờ nhà. Bà BĐ đồng ý sang tên sở hữu căn nhà nêu trên cho bà Trần Thị NĐ. Ông Lý Nhạc NLQ2 không liên quan đến căn nhà. Ngày 02/02/2012, ông Lý Nhạc NLQ2 ký cam kết căn nhà là tài sản riêng của bà BĐ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân NLQ5 (chồng bà Trần Thị NĐ) do bà Trần Thị NLQ4 đại diện đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà NĐ.

2. Ông Lý Nhạc NLQ2 (chồng bà Trần Thị BĐ) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản khai ngày 12/5/2015 như sau: Ngày 21/7/2009, bà Trần Thị NĐ, bà Trần Thị BĐ và ông Lý Nhạc NLQ2 có lập giấy thỏa thuận cam kết căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, do bà NĐ mua và nhờ bà BĐ đứng tên thay. Ngày 02/02/2012, tại Văn phòng công chứng, bà BĐ và ông Lý Nhạc NLQ2 lập giấy thỏa thuận cam kết căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, do bà BĐ mua bằng tiền riêng là tài sản riêng của bà BĐ. Ông Lý Nhạc NLQ2 không có tranh chấp và liên quan đến việc giải quyết vụ án và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Ông Cao Minh NLQ1 do ông Nguyễn Chí Q đại diện cho rằng:

Ông Cao Minh NLQ1 mua căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, của bà Trần Thị BĐ theo hợp đồng công chứng ngày 16/9/2013 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, nay là Văn phòng công chứng Hoàng Xuân NLQ6, giá 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày 16/9/2013, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc (giấy tay), bên mua ký tên ông Cao Minh NLQ1 và bà Cao Thị Mộng NLQ3.

Tại thời điểm mua bán, do căn nhà bà BĐ đang thế chấp tại ngân hàng Indovina - Chi nhánh Tân Bình nên ông NLQ1 có nhờ bà Cao Thị Mộng NLQ3 (dì ruột) thanh toán tiền mua nhà đợt một cho bà BĐ theo hình thức: Bà Giao nộp 1.518.050.000 đồng vào tài khoản của bà BĐ tại Ngân hàng Indovina - Chi nhánh Tân Bình để bà BĐ thanh toán khoản vay cho ngân hàng. Sau khi thanh toán xong ngân hàng giải chấp giao trả giấy tờ nhà cho bà BĐ để hai bên làm thủ tục mua bán.

Trong ngày 16/9/2013, ông NLQ1 và bà Giao đã thanh toán cho bà BĐ 1.700.000.000 đồng (lần 1: 1.518.050.000 đồng, lần 2: 181.950.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng thanh toán sau khi giao nhà. Ông Cao Minh NLQ1 đã nhận bản chính các giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012; Tờ khai trước bạ, bản vẽ, giấy nộp thuế của nhà 76 đường số 2 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông NLQ1 là người mua nhà của bà Trần Thị BĐ, do không đủ tiền nên ông NLQ1 nhờ bà Cao Thị Mộng NLQ3 (di ruột) chuyển tiền để thanh toán cho bà BĐ như đã nêu trên.

Ngày 25/11/2014, ông Cao Minh NLQ1 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8 giữa bà Trần Thị BĐ với ông Cao Minh NLQ1, công chứng ngày 16/9/2013 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân, nay là Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân NLQ6.

4. Bà Cao Thị Mộng NLQ3 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản khai ngày 08/5/2019 như sau:

Cháu Cao Minh NLQ1 mua căn nhà số 76 đường số 127 Đường X Phường 5, Quận 8, của bà Trần Thị BĐ theo hợp đồng công chứng số 014265 ngày 16/9/2013. Khi mua nhà do không đủ tiền nên cháu Thái mượn của bà Giao 1.700.000.000 đồng để thanh toán cho bà BĐ (bên bán) như nội dung trình bày của cháu Thái. Cháu Thái đã trả đủ số tiền 1.700.000.000 đồng vay để mua nhà nêu trên.

5. Bà Trần Thị NLQ4 cho rằng: Bà Hồng quản lý căn nhà 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8 thay cho bà Trần Thị NĐ từ khi nhận bàn giao từ tháng 8/2009 đến nay, hiện trạng không có thay đổi.

6. Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hồng L đại diện trình bày như sau:

Nhà đất số 76 đường 127 Đường X, Phường 5, Quận 8, thuộc thửa đất số 37, tờ số 69 Phường 5, Quận 8, do Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 (năm 2003 đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn) được giao đất theo Quyết định số 58/TTg ngày 26/01/1996 của Chính phủ để xây dựng khu dân cư tại Phường 5 và Phường 6, Quận 8.

Năm 2011, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CT09289 ngày 10 tháng 11 năm 2011, diện tích đất 579,1m² cho Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Bà Trần Thị BD mua căn hộ nêu trên theo hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08 tháng 02 năm 2001 của Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8, (Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn), giá 53 lượng vàng SJC. Ông Lý Nhạc NLQ2 (chồng của bà BD) có Văn bản thỏa thuận tài sản riêng và đề nghị cấp giấy chứng nhận riêng cho bà BD.

Năm 2012, bà Trần Thị BD có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BL 203153, vào sổ cấp GCN số CH02367 ngày 31/10/2012 cho bà BD đứng tên, việc cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

7. Ngân hàng A do ông Ngô Thời Nhiệm đại diện trình bày như sau:

Bà Trần Thị BD thế chấp căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, quận 8, để vay 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) của Ngân hàng A – Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng vay số 638/1112/STL ngày 21/11/2012, bà BD đã thanh toán xong. Ngày 16/9/2013, Ngân hàng đã giải chấp trả lại các giấy tờ có liên quan đến căn nhà cho bà Trần Thị BD. Ngân hàng A không có liên quan đến việc giải quyết vụ án và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án.

8. Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân NLQ6 (tên cũ Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân) cho rằng việc công chứng hợp đồng mua căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, giữa bà Trần Thị BD với ông Cao Minh NLQ1 ngày 16/9/2013 là hợp pháp theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân NLQ6 yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1082/2019/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết hợp đồng thế chấp giữa bà Trần Thị BD với Ngân hàng Indovina đối với căn nhà nêu trên.

2. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị ND.

3. Công nhận căn nhà số 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị ND.

- Bà Trần Thị ND phải thanh toán cho bà Trần Thị BD một phần công sức làm tăng giá trị nhà là 259.667.500 (hai trăm năm chín triệu, sáu trăm sáu bảy nghìn, năm trăm) đồng.

- Bà Trần Thị ND có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu đối với căn nhà số 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 số vào sổ cấp GCN số CH02367 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012 cho bà Trần Thị BD.

5. Hợp đồng đặt cọc (giấy tay) ngày 16/9/2013 và hợp đồng mua bán nhà do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân công chứng ngày 16/9/2013 giữa bà Trần Thị BD với ông Cao Minh NLQ1 về việc mua bán căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, vô hiệu.

- Bà Trần Thị BD phải thanh toán cho ông Cao Minh NLQ1 2.478.816.740 (hai tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm mười sáu nghìn bảy trăm) đồng.

6. Ông Cao Minh NLQ1 phải giao trả cho bà Trần Thị ND bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Trần Thị BD ngày 31/10/2012, tờ khai trước bạ, bản vẽ, giấy tờ nộp thuế của căn nhà 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh NLQ1 về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 16/9/2013 giữa bà Trần Thị BD với ông Cao Minh NLQ1 đối với căn nhà nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/9/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 41/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Thị ND phải liên đới cùng bà Trần Thị BD bồi thường thiệt hại cho ông Cao Minh NLQ1.

Ngày 06/9/2019, ông Nguyễn Chí Q, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Cao Minh NLQ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 41/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1 có ông Nguyễn Chí Q là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ

thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng mua bán ngày 16/9/2013 giữa bà Trần Thị BD và ông Cao Minh NLQ1 đối với căn nhà số 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, với các lý do: ông NLQ1 mua nhà ngay tình, có căn cứ pháp lý rõ ràng. Tại thời điểm mua bán giữa ông NLQ1 và bà BD, do căn nhà bà BD đang thế chấp tại ngân hàng Indovina - Chi nhánh Tân Bình nên ông NLQ1 có nhờ bà Cao Thị Mộng NLQ3 (dì ruột) thanh toán tiền mua nhà đợt một cho bà BD. Trong khi đó, bà BD không thông báo cho ông NLQ1 biết về việc bà BD đứng tên thay bà ND trên hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08 tháng 2 năm 2001 với Công ty xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 và cam kết sang tên sở hữu căn nhà cho bà ND. Hơn nữa, bà ND là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thuộc diện được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng lại đưa tiền cho bà BD mua nhà và nhờ bà BD đứng tên thay dẫn đến việc bà BD lợi dụng việc đứng tên trên giấy tờ quyền sở hữu nhà đứng giao dịch và nhận tiền của ông NLQ1 là có một phần lỗi của bà ND. Vì vậy, bà ND cũng phải liên đới cùng bà BD phải bồi thường thiệt hại cho ông NLQ1. Mặt khác, bà BD và bà ND là hai chị em ruột, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời thừa nhận của bà BD để xét xử vụ án là chưa xem xét toàn diện vụ án. Ngoài ra, bà ND không chứng minh được nguồn gốc tiền mua căn nhà tranh chấp.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị ND, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân NLQ5 là bà Trần Thị NLQ4 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng, luật sư Nguyễn Văn Đ cùng thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị BD đứng tên thay bà ND trên hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08 tháng 2 năm 2001 với Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8. Bà BD đồng ý sang tên sở hữu căn nhà nêu trên cho bà Trần Thị ND. Bà BD xác nhận căn nhà của bà ND nhưng lại ký hợp đồng bán cho ông Cao Minh NLQ1 trong khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp là vi phạm về điều kiện giao dịch về nhà ở, dẫn đến vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà số 76 thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị ND và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012 cho bà BD là hoàn toàn phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1, giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị ND đã làm những thủ tục cần thiết để bảo vệ tài sản của mình nhưng do phía bà Trần Thị BD cố tình chuyển nhượng trái phép căn nhà nêu trên và ông Cao Minh NLQ1 mặc dù kí kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà BD nhưng không xem xét về nguồn gốc sở hữu cũng như thực tế sử dụng căn nhà nêu trên nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà BD và ông NLQ1 như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là hoàn toàn có căn cứ.

Xét về lỗi, tại Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao vẫn công nhận việc đứng tên hộ trong giao dịch liên quan đến việc mua bán nhà của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Vì vậy, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định lỗi của bà ND và buộc bà ND cùng liên đới chịu trách nhiệm là không phù hợp. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 41/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1 có ông Nguyễn Chí Q là người đại diện theo uỷ quyền, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Bị đơn bà Trần Thị BD và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Nhạc NLQ2, bà Cao Thị Mộng NLQ3, Uỷ ban nhân dân Quận 8 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân NLQ6 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về việc Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị:

Tại phiên toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao đã rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 41/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/9/2019 của Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phúc thẩm đối với phần của vụ án mà Viện kiểm sát đã rút kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1 có ông Nguyễn Chí Q là người đại diện theo uỷ quyền:

[3.1] Căn cứ vào lời khai thống nhất của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn nhà số 76 đường 127 Khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do bà NĐ bỏ tiền ra mua và nhờ bà BD đứng tên trên Hợp đồng mua bán số 52/HĐ-KT ngày 08/02/2001, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BL203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012. Tại Giấy thoả thuận cam kết ngày 21/7/2009 (bút lục 50), bà BD cam kết không chuyển nhượng căn nhà trên khi không được sự đồng ý của bà NĐ và sẽ sang tên cho bà NĐ trên giấy chứng nhận khi pháp luật Việt Nam cho phép bà NĐ được sở hữu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật nhà ở năm 2014, bà NĐ là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên thuộc một trong những đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Xét bà NĐ được phép nhập cảnh vào Việt Nam theo giấy miễn thị thực do cơ quan ngoại giao Việt Nam tại Hoa Kỳ cấp ngày 06/01/2016 nên đã đủ điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo khoản 1 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu của bà NĐ đối với căn nhà 76 đường 127 Khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012 cho bà Trần Thị BD là có cơ sở.

[3.2] Xét ngày 16/9/2013, bà BD ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Cao Minh NLQ1.

Theo quy định tại Điều 91 Luật nhà ở năm 2005, nhà ở tham gia giao dịch phải có các điều kiện gồm: Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, không có tranh chấp về quyền sở hữu và không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 26/6/2013 Tòa án nhân dân Quận 8 có thông báo thụ lý vụ án; sau đó ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân Quận 8 có Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 1989 cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10/7/2015 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đối với tranh chấp về căn nhà số 76 đường 127 Khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NĐ và bà BD. Như vậy, tài

sản này không đủ điều kiện để giao dịch về mua bán nhà ở. Do đó, hợp đồng mua bán ngày 16/9/2013 giữa bà BD và ông NLQ1 vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

Căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: *“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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Như vậy, bà BD có nghĩa vụ hoàn trả cho ông NLQ1 1.700.000.000 đồng tiền mua bán nhà.

Xét nghĩa vụ bồi thường:

- Chênh lệch giá nhà tại thời điểm xét xử so với thời điểm mua bán: Giá nhà tại thời điểm xét xử theo định giá 3.037.002.500 đồng – giá trị nhà mua bán là 1.800.000.000 đồng = 1.237.002.500 đồng.

Ông NLQ1 đã thanh toán cho bà BD 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, tương ứng 94,44% giá trị hợp đồng x 1.237.002.500 đồng (chênh lệch giá) = 1.168.225.160 đồng : 3 = 389.408.387 đồng x 2 = 778.816.740 đồng.

Do đó, bà Trần Thị BD phải thanh toán cho ông Cao Minh NLQ1 tổng cộng: 1.700.000.000 đồng + 778.816.740 đồng (bồi thường thiệt hại) = 2.478.816.740 (hai tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm mười sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi) đồng.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 41/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 41/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh NLQ1 (do ông Nguyễn Chí Q là người đại diện theo uỷ quyền).

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 2, 3 Điều 26, Điều 34; Điểm a Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 273, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005;

- Các Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

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

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết hợp đồng thế chấp giữa bà Trần Thị BD với Ngân hàng Indovina đối với căn nhà nêu trên.

2. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị NĐ.

3. Công nhận căn nhà số 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị NĐ.

- Bà Trần Thị NĐ phải thanh toán cho bà Trần Thị BD một phần công sức làm tăng giá trị nhà là 259.667.500 (hai trăm năm chín triệu, sáu trăm sáu bảy nghìn, năm trăm) đồng.

- Bà Trần Thị NĐ có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu đối với căn nhà số 76 đường 127 Khu II Bùi Văn Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 số vào sổ cấp GCN số CH02367 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 31/10/2012 cho bà Trần Thị BD.

5. Hợp đồng đặt cọc (giấy tay) ngày 16/9/2013 và hợp đồng mua bán nhà do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân công chứng ngày 16/9/2013 giữa bà Trần Thị BD với ông Cao Minh NLQ1 về việc mua bán căn nhà số 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, vô hiệu.

- Bà Trần Thị BD phải thanh toán cho ông Cao Minh NLQ1 2.478.816.740 (hai tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm mười sáu nghìn bảy trăm) đồng.

6. Ông Cao Minh NLQ1 phải giao trả cho bà Trần Thị BD bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 203153 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho bà Trần Thị BD ngày 31/10/2012, tờ khai trước bạ, bản vẽ, giấy tờ nộp thuế của căn nhà 76 đường 127 khu II Đường X, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh NLQ1 về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 16/9/2013 giữa bà Trần Thị BD với ông Cao Minh NLQ1 đối với căn nhà nêu trên.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án trả tiền, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án trả tiền thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Minh NLQ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0024575 ngày 25/9/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp