

Bản án số: **83/2020/DS-PT**

Ngày 14 - 5 - 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Nam Anh**, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2019/TLPT-DS ngày 16/12/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Dương Thị T, sinh năm 1934; Địa chỉ: U.S.A; Tạm trú: 211 P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông George Hữu M, sinh năm 1932; Địa chỉ: U.S.A; Tạm trú tại: 211 P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Giấy ủy quyền ngày 24/02/2014). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bảo C, Văn phòng luật sư B; Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt

*** Bị đơn:**

1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1932.

2. Ông Trương Văn T (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm:

+ Bà Dương Thị T, sinh năm 1932.

+ Ông Trương Văn A, sinh năm 1958.

+ Ông Trương Văn A, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Đều vắng mặt.

+ Ông Trương Văn T, sinh năm 1959, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

+ Ông Trương Văn H (đã chết) có vợ và các con là: Bà Ngô Thị T, Trương Thị Minh T1 và Trương Thị Minh L; Đều trú tại: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông A, bà T, chị Minh T1, chị Minh L: Ông Trương Văn A (các văn bản ủy quyền ngày 17/11/2007, 11/5/2009, 11/5/2009). Vắng mặt.

3. Ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C (đều đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D và bà C:

+ Bà Hoàng Thị S, địa chỉ: U.S.A. Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị M, địa chỉ: U.S.A. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trương Văn B; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019). Có mặt.

+ Ông Hoàng Như M, địa chỉ: U.S.A. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, bà M, ông M: Bà Hoàng Thị L, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2009). Có mặt.

+ Ông Hoàng Như Đ, địa chỉ: U.S.A. Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Như N, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Như T, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị L, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

+ Ông Hoàng Như Đ1 (đã chết), có vợ và các con gồm:

- Bà Hoàng Thị H, địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Hoàng Kim T, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Kim T, địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị Kim C, địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Kim T, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C: Ông Đặng Ngọc L, sinh ngày 10/6/1943. Nơi cư trú: 36 thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn G và bà Hoàng Thị M, địa chỉ: U.S.A. Đều vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị L và ông Giảng Đế Q (đã chết). Bà L có mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông Giảng Đế Q: Bà Giảng Tú H, ông

Giảng Hán Q và Giảng Hán Q1; Điều trú tại: 25 C, thành phố H. Bà H có mặt, ông Q, ông Q1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị L: Ông Trương Văn B, Luật sư Công ty luật TNHH HTV B, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Người kháng cáo:** Bà Hoàng Thị L và ông George Hữu M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/8/1990 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Dương Thị T sinh năm 1934 (gọi là T “em”) trình bày:

Ngôi nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại 17 (số mới 25) C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế do Bà mua của vợ chồng ông Võ Sĩ T và bà Nguyễn Thị T vào ngày 12/01/1971, việc mua bán có lập thành văn bản và đã được chính quyền địa phương lúc bấy giờ chứng thực. Sau khi mua xong, bà không trực tiếp quản lý mà ở Sài Gòn. Bà đã giao toàn bộ giấy tờ mua bán nhà và đất cho cụ Dương Văn B (cha ruột của mình) quản lý và ở cùng với vợ chồng cô ruột là cụ Dương Thị H và cụ Nguyễn Văn T. Tháng 5/1979 bà xuất cảnh sang định cư tại Mỹ và không ủy quyền cho ai quản lý ngôi nhà này. Năm 1980 cụ B chết, ngôi nhà trên vợ chồng cụ H và cụ T tiếp tục ở trông coi. Bà đi Mỹ một thời gian thì được tin cha của bà đã chết, bà không nhận được thư từ gì về ngôi nhà và tin tưởng đã có vợ chồng cụ H và cụ T trông coi nhà giúp bà.

Bà có người chị ruột cùng họ và tên là bà Dương Thị T sinh năm 1932 (gọi là T “chị”) có chồng là ông Trương Văn T. Năm 1990, bà về nước mới biết vợ chồng bà T “chị” lợi dụng sự trùng lặp họ và tên với bà đã lấy toàn bộ giấy tờ nhà từ cha ruột là cụ Dương Văn B chết để lại và đứng tên bán nhà 17 C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho vợ chồng ông Nguyễn G, bà Hoàng Thị M với giá 5 lượng vàng vào ngày 06/4/1985. Năm 1987, ông G và bà M đã chuyển quyền sở hữu nhà và đất cho cha mẹ bà M là cụ Hoàng Trọng D, cụ Trương Thị C để sang Mỹ định cư. Bà liên hệ với vợ chồng cụ D để xin chuộc lại nhà với giá 10 lượng vàng, nhưng con gái của cụ D yêu cầu trả 30 lượng, sau đó không thỏa thuận được. Sau này bà biết khi bà T “chị” bán nhà, cụ H không đồng ý, sau đó bà T “chị” phải cho cụ H ít tiền thì cụ mới chịu đi. Khi bà về hỏi bà T “chị” tại sao bán nhà của bà thì bà T “chị” trả lời tưởng bà không về.

Bà xuất cảnh tháng 5/1979 theo tổ chức của Nhà nước tại tỉnh Kiên Giang, bà đóng góp 20 lượng vàng cho Công an tỉnh để tổ chức tàu đi. Nay bà vẫn chưa nhập quốc tịch Mỹ, bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T “chị”; vợ chồng cụ D và những người đang sinh sống trong căn nhà phải trả lại ngôi nhà số 17 (số mới 25) C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho Bà, vì Bà cho rằng việc mua bán nhà là bất hợp pháp.

Bị đơn bà Dương Thị T, sinh năm 1932 (gọi là T “chị”) và ông Trương Văn T (lúc còn sống tại biên bản ghi lời khai vào ngày 06/5/1991) đã trình bày:

Bà T “em” ở Sài Gòn mua nhà 17 C, thành phố H cho cha là cụ B và vợ chồng cô ruột là cụ H, cụ T (không có con) ở cùng cụ B. Trước khi chết, cụ B đã giao toàn bộ giấy tờ cho vợ chồng ông bà cất giữ. Sau khi cụ B chết, mẹ của hai bà T là cụ Công Tôn Nữ Mỹ D (chết năm 1991) và bà Dương Thị Ngọc T ở Sài Gòn báo bán nhà, nên bà đã đứng ra bán nhà. Khi bán nhà, ông bà có nói với người mua là nhà đất bán là của bà T “em”, còn không nói với chính quyền về nhà của bà T “em”. Ông Bà đã đưa giấy tờ nhà đất cho người mua (bà M) xem và đồng ý mua. Ngày 06/4/1985, ông bà đã bán ngôi nhà cho vợ chồng ông Nguyễn G, bà Hoàng Thị M với giá 5 lượng vàng, Bà cùng bà M lên UBND phường xin phép, sau đó vợ chồng bà M cầm giấy tờ nhà đi làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân thành phố H. Số vàng bán nhà do cụ D giữ, cụ D cho vợ chồng Ông Bà 1,8 lượng vàng để chi tiêu trả nợ nần lo đám tang cho cụ B, cho cụ H 7 chỉ vàng, còn lại 2,5 lượng vàng cụ D giữ lại trả nợ cho cụ T 7 chỉ vàng và có cho 4 người con gái mỗi người 1 chỉ vàng.

Nay bà T “em” khởi kiện, Ông Bà thừa nhận việc thực hiện giao dịch mua bán nhà trong khi họ không phải là chủ sở hữu nhà là việc làm sai trái. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ngày 16/01/1991 ông T chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là anh Trương Văn A, anh Trương Văn A, anh Trương Văn T, anh Trương Văn H (chết năm 2008, có vợ là chị Ngô Thị B, con là Trương Thị Minh T1, Trương Thị Minh L), ủy quyền cho anh A và anh A thống nhất với yêu cầu của bà T “chị”.

+ Phía bà Dương Thị H nay đã chết, trước đây có lời khai: sau khi cụ B chết vợ chồng Bà tiếp tục ở đó để trông coi nhà cửa. Sau đó, vợ chồng ông T, bà T đến đòi bán nhà nhưng bà không chấp nhận vì bà cho rằng nhà này là của bà T sinh năm 1934 (T “em”). Mặc dù, vợ chồng bà phản đối nhưng vợ chồng ông T vẫn bán ngôi nhà đó.

Tại biên bản ghi lời khai vào ngày 28/01/1991, biên bản ghi lời khai ngày 26/4/1991, biên bản hoà giải ngày 06/5/1991 bị đơn cụ Hoàng Trọng D (nay đã chết) trình bày:

Cụ đã trực tiếp đi liên hệ xem xét tình trạng nhà 17 (số mới 25) C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và nhất trí mua với giá 5 lượng vàng. Nhưng do Cụ đã đứng tên hai ngôi nhà đang sử dụng nên Cụ không thể đứng tên mua ngôi nhà này được. Do đó, thực tế vợ chồng Cụ đã bỏ vàng ra mua nhà và nhờ vợ chồng người con tên là Hoàng Thị M và ông Nguyễn G đứng tên trong giấy tờ để mua

bán với vợ chồng ông T, bà T “chị” và thừa nhận đã làm thủ tục mua bán nhà, liên hệ với Ủy ban nhân dân các cấp để xin chứng thực.

Sau khi mua nhà, Cụ đã bỏ ra 9 lượng vàng để tu bổ ngôi nhà nói trên. Sau đó, vào ngày 07/8/1987 vợ chồng ông G, bà M đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà 17 C, Huế cho vợ chồng cụ D và cụ Trương Thị Chắc với lý do là mượn vàng của cha mẹ để mua nhà, nay không có điều kiện để trả nên xin được chuyển quyền sở hữu nhà cho cha mẹ. Trong quá trình điều tra và hoà giải cụ D cũng cho rằng việc mua bán nhà là sai trái và đồng ý trả lại nhà và xin nhận 5 lượng vàng cùng 9 lượng vàng Cụ đã bỏ ra sửa chữa. Nhưng sau đó Cụ đã thay đổi ý kiến, không đồng ý trả nhà vì cho rằng việc mua bán đã được chính quyền địa phương cho phép nên cần giữ lại cho con cái ở nước ngoài về ở.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị M trình bày:

Theo giới thiệu của người môi giới nhà đất, Bà và chồng là ông Nguyễn G đến gặp bà T và ông T để thỏa thuận mua ngôi nhà 17 C, thành phố H. Sau khi thống nhất giá cả, hai bên đã đến UBND phường P, thành phố H làm thủ tục chuyển nhượng. Vào năm 1987, vợ chồng bà đi định cư tại Mỹ nên đã làm thủ tục chuyển nhượng ngôi nhà trên cho cha mẹ của mình là cụ Hoàng Trọng D và cụ Trương Thị C. Nay bà cho rằng, khi mua bán bà không biết có hai bà T, bà chỉ căn cứ vào giấy tờ và có xác nhận của chính quyền địa phương nên bà mới nhận chuyển nhượng với ông T và bà T, nên căn nhà trên Bà mua bán là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ D và cụ C là bà Hoàng Thị L trình bày:

Hiện nay bà và các con là Giảng Tú H, ông Giảng Hán Q và Giảng Hán Q1 đang ở tại ngôi nhà 17 C, thành phố H. Quá trình ở trong nhà, vào tháng 7/1992 bà đã xây dựng 1 Kiốt và khai chi phí xây dựng là 2 lượng vàng 24K. Nay bà cho rằng vợ chồng bà M mua bán nhà với vợ chồng ông T, bà T “chị” đầy đủ thủ tục và sau đó chuyển quyền sở hữu cho cụ D, cụ C nên bà không đồng ý trả lại nhà.

Quá trình giải quyết vụ án từ năm 1992 đến nay:

1/ Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã xét xử sơ thẩm tại bản án số 12/DSST ngày 05/12/1992. Sau đó, các đương sự kháng cáo.

2/ Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã ra bản án số 18/DSPT ngày 14/8/1993, huỷ bản án Dân sự sơ thẩm số 12/DSST ngày 05/12/1992 vì điều tra chưa đầy đủ.

3/ Tại bản án số 09/DSST ngày 10/8/1994, Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã xét xử sơ thẩm lần 2. Ngày 18/8/1994 ông Hoàng Trọng D có đơn kháng cáo.

4/ Tại bản án số 22/DSPT ngày 29/4/1995, Toà phúc thẩm Toà án tối cao tại Đà Nẵng chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hoàng Trọng D, sửa bản án sơ thẩm.

5/ Tại Quyết định số 234 ngày 31/7/1995, Chánh án Toà án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 53/UBTP-DS ngày 2/11/1995 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng nghị số 234 ngày 31/7/1995 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao để hủy cả hai bản án và giao hồ sơ về lại cho Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau đó, Toà án đã áp dụng Nghị quyết Q hội khoá IX kỳ họp thứ 8 ngày 28/10/1995 ra quyết định tạm đình chỉ ngày 12/9/1996. Thực hiện Nghị quyết 1037 của UBTVQH, Toà án thông báo thụ lý lại vụ án ngày 18/11/2006.

Vào năm 1998, bị đơn ông Hoàng Trọng D chết và đến năm 2008 bà Trương Thị Chắc chết. Ông Trương Văn T chết vào ngày 16/01/1991.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do ông Trương Văn T chết, nên theo quy định tại Điều 62 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vợ và các con của ông T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Dương Thị T (chị) cùng các con là Trương Văn A, Trương Văn A, Trương Văn T, Trương Văn H (ông H đã chết) có vợ là Ngô Thị T và các con Trương Thị Minh L, Trương Thị Minh T1. Đồng thời phía vợ chồng ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C đã chết nên những người con, cháu của ông bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị S, ông Hoàng Như Đ, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như T, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như Đ1; ông Đ1 đã chết có vợ và các con gồm: Bà Hoàng Thị H (vợ ông Đ1), bà Hoàng Thị Kim C, bà Hoàng Thị Kim T, ông Hoàng Kim T.

Trước khi mở phiên toà ông Hoàng Như N và ông Hoàng Như T đều có đơn khước từ quyền lợi đề ngày 27/5/2009 về việc cho rằng tài sản đang tranh chấp là của vợ chồng ông G, bà M chứ không phải là của cụ D, cụ C nên họ đều khước từ quyền lợi liên quan đến tài sản nói trên.

6/ Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã xét xử sơ thẩm lần 3 theo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2009/DSST ngày 15/6/2009

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có kháng cáo.

7/ Tại bản án dân sự phúc thẩm số 70/2009/DS-PT ngày 22/9/2009 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà 17 (số mới 25) C, thành phố H ngày 06/4/1985 giữa bên bán là bà Dương Thị T sinh năm 1932 và ông Trương Văn T với bên mua là ông Nguyễn G và bà Hoàng Thị M vô hiệu toàn bộ.

- Công nhận nhà và đất tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H thuộc sở hữu của bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi và hủy bỏ Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 17 C, thành phố H mang tên ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C do UBND thành phố H duyệt cấp ngày 10/2/1988.

- Buộc bà Hoàng Thị L và những người sống chung với bà L phải trả lại nhà, đất, giao ki-ốt và tài sản có trên diện tích 1.056,96m² đất tại số 25 (số cũ 17) C, thành phố H cho bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

- Bà Hoàng Thị L và những người cùng sống chung có quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1932 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T gồm: ông Trương Văn A, ông Trương Văn A, ông Trương Văn T phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền mua bán nhà 5 lượng vàng tương đương với 98.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 1.334.390.500 đồng, cộng hai khoản là 1.442.390.500 đồng.

- Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1934 thanh toán tiền sửa chữa làm thêm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền 41.667.687 đồng và thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 14.010.000 đồng.

Các khoản tiền trên do bà Hoàng Thị L là người đại diện nhận.

- Bà Dương Thị T sinh năm 1934 được sở hữu toàn bộ các tài sản mà vợ chồng ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C đã sửa chữa, làm thêm và 1 kiốt tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H. Gia đình bà Hoàng Thị L phải giữ nguyên hiện trạng nhà và các vật kiến trúc trên đất cho đến khi thi hành án.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị M và ông Nguyễn G khiếu nại.

8/Tại Quyết định giám đốc thẩm số 95/2013/DS-GĐT ngày 26/7/2013, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy toàn bộ bản án dân sự phúc

thẩm số 70/2009/DSPT ngày 22/9/2009 của Toà phúc thẩm Toà án tối cao tại Hà Nội và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2009/DSST ngày 15/6/2009 của Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế với lý do: *Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi xác định lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã có sai sót.*

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 01/11/2019, Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Căn cứ vào Điều 4 Chương I, Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/NQ11 ngày 26/11/2003 của Q hội và Nghị quyết số 755/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Q hội và Điều 3, chương I, Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Q hội.

Áp dụng Điều 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Q Hội:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà 17 (số mới 25) C, thành phố H ngày 06/4/1985 giữa bên bán là ông Trương Văn T, bà Dương Thị T sinh năm 1932 với bên mua là ông Nguyễn G, bà Hoàng Thị M vô hiệu toàn bộ.

2. Công nhận nhà và đất, các tài sản gắn liền với đất tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H thuộc sở hữu của bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi và hủy bỏ Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 17 C, thành phố H mang tên ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C do UBND thành phố H duyệt cấp ngày 10/2/1988.

4. Buộc bà Hoàng Thị L và những người sống chung với bà L phải trả lại nhà, đất, giao ki-ốt và tài sản có trên diện tích 1.056,96m² đất tại số 25 (số cũ 17) C, thành phố H cho bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

5. Bà Hoàng Thị L và những người cùng sống chung có quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1932 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T gồm: Ông Trương Văn A, ông Trương Văn A, ông Trương Văn T phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: Bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền mua bán nhà 5 lượng vàng 24K tương đương với 210.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 6.337.692.000 đồng, cộng hai khoản là 6.337.692.000 đồng (*sáu tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng*).

7. Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1934 thanh toán tiền sửa chữa làm thêm phần nhà cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: Bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền 39.371.795 đồng và thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 32.914.350 đồng.

Bà Dương Thị T sinh năm 1934 đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế khoản tiền sửa chữa làm thêm 41.667.687 đồng và thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 14.010.000 đồng theo bản án phúc thẩm.

Các khoản tiền trên do bà Hoàng Thị L là người đại diện nhận.

8. Bà Dương Thị T sinh năm 1934 được sở hữu toàn bộ các tài sản mà vợ chồng ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C đã sửa chữa, làm thêm và 1 kiốt tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H. Gia đình bà Hoàng Thị L phải giữ nguyên hiện trạng nhà và các vật kiến trúc trên đất cho đến khi thi hành án.

Bản án còn quyết định về án phí chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 11 tháng 11 năm 2019 bà Hoàng Thị L với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm:

- Không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Huế vào tham gia tố tụng;
- Không đưa ông M Văn Hiệp và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam vào tham gia tố tụng;
- Xác định lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu là do bên bán gây nên.

* Ngày 21 tháng 11 năm 2019 ông George Hữu M kháng cáo bản án với lý do: Không chấp nhận thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 32.914.350 đ, ông xin rút lại khoản tiền 14.010.000 ông đã trả cho bà L. Bà L đã xây dựng nhà tôn 6m x 7 m vì vậy đề nghị Tòa án buộc bà L tháo dỡ nhà tôn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Hoàng Thị L vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, ông George Hữu M có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên đơn kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị L và kháng cáo của ông George Hữu M.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Cụ Dương Văn B có hai người con gái cùng tên là Dương Thị T sinh năm 1932 (sau đây gọi là T “chị”) và Dương Thị T sinh năm 1934 (sau đây gọi là T “em”). Nguồn gốc ngôi nhà và quyền sử dụng đất đang tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số 17 (số mới) đường C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế do bà T “em” mua của ông Võ Sĩ Thắng và bà Nguyễn Thị T theo “*Tờ bán đứt đất vườn và nhà*” đề ngày 14/7/1971 có xác nhận của chính quyền chế độ lúc bấy giờ với diện tích là 1.056,96m². Sau khi mua, bà T “em” giao giấy tờ mua bán và toàn bộ ngôi nhà và quyền sử dụng đất trên cho cụ Dương Văn B (cha ruột của bà) quản lý và sử dụng, còn bà vào Sài Gòn ở, sau đó sang Hoa Kỳ định cư vào tháng 3 năm 1979. Như vậy, nhà và đất đang tranh chấp thuộc diện nhà vắng chủ do Nhà nước quản lý, tuy nhiên đến ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 có hiệu lực thi hành, Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó. Bà T “em” xuất cảnh sang Hoa Kỳ vào tháng 03/1979 theo văn bản có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (bút lục 470) thì việc xuất cảnh của bà T “em” là hợp pháp. Do đó, căn cứ vào Điều 4 Chương 2 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ thì quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 17 (số mới 25) đường C, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của bà T “em”. Bà T “em” khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình là có căn cứ được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị L kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (BL.1545) và tại phiên tòa hôm nay bà L cũng thừa nhận với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về giao dịch mua bán nhà và đất: Vào ngày 06/4/1985, vợ chồng bà T “chị”, ông Trương Văn T lập hợp đồng bán nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn G, bà Hoàng Thị M với giá 5 lượng vàng, được UBND thành phố H phê duyệt ngày 30/8/1985. Vào ngày 07/8/1987, vợ chồng bà M đã ký “Đơn xin chuyển quyền sở hữu” nhà đất trên cho cha mẹ là cụ Hoàng Trọng D và cụ Trương Thị C, được UBND thành phố H phê duyệt ngày 10/02/1988.

Mặc dù bà M và ông G cho rằng khi mua bán không biết ngôi nhà và đất trên là của bà T “em”. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại Tòa án, bà T “chị” thừa nhận nhà đất không phải của mình nhưng đã đem bán mà không được sự đồng ý của bà T “em”. Cụ Hoàng Trọng D cũng xác định khi vợ chồng bà T “chị” mạo nhận nhà của mình để bán nhà và đất thì Cụ có biết, do Cụ đã đứng tên hai ngôi

nhà đang sử dụng, nên Cụ không thể đứng tên mua ngôi nhà này được. Do đó, thực tế vợ chồng Cụ đã bỏ vàng ra mua nhà và nhờ vợ chồng người con đứng tên trong giấy tờ để mua bán với vợ chồng ông T, bà T “chị”. Như vậy, giao dịch mua bán nhà và đất tại 17 (số mới 25) C, thành phố H giữa vợ chồng ông T, bà T “chị” với vợ chồng ông G, bà M là hoàn toàn trái pháp luật vì vợ chồng ông T, bà T “chị” không phải là chủ sở hữu nhà đất tại 17 (số mới 25) C, thành phố H, nhưng vẫn đứng ra giao dịch bán nhà với vợ chồng ông G và bà M. Do đó, căn cứ vào Điều 3 Chương 1 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông T, bà T “chị” với vợ chồng ông G, bà M được lập ngày 06/4/1985, vô hiệu toàn bộ vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng ngày 06/4/1985 bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xét lỗi của các bên đương sự làm cho giao dịch dân sự vô hiệu toàn bộ thì thấy: Bà T “chị”, ông T biết nhà và đất không phải của mình mà đem bán cho người khác nên phải chịu trách nhiệm chính; đối với người mua ông G, bà M nhưng thực tế là do cụ D, cụ C bỏ tiền ra mua và cụ D cũng đã đi tìm hiểu và biết nhà không phải của bà T “chị” và Cụ biết việc mua bán là sai, nên người mua cũng phải chịu trách nhiệm về phần lỗi của mình. Xét thấy lỗi chính làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về bà T “chị”, ông T tương đương với 60% giá trị tăng thêm của ngôi nhà và đất là phù hợp, do vậy đơn kháng cáo của bà L cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận. Sau khi có bản án sơ thẩm bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không có kháng cáo về nội dung này.

[2.3] Xét kháng cáo của bà L về nội dung Bản án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Huế và đưa ông M Văn Hiệp cùng Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “*tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” các đương sự đều không có ai có yêu cầu hủy GCNQSD đất (Bà T em có đơn ngày 5/1/2016 rút yêu cầu v/v hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông M Văn Hiệp – BL.1139). Mặt khác, theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Huế tham gia tố tụng là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không làm thay đổi bản chất và nội dung vụ việc, cũng như quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Sau khi có bản án sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều không kháng cáo về nội dung này, do vậy kháng cáo của bà L về nội dung trên không được chấp nhận.

Đối với trường hợp ông M Văn Hiệp cùng Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam thì thấy:

Vụ việc được kéo dài nhiều năm và có nhiều bản án trong đó có bản án có hiệu lực pháp luật số 70/2009/DS-PT ngày 22/9/2009 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật ngày 10/4/2010 bà Dương Thị T sinh năm 1934 đã thực hiện việc chuyển nhượng tài sản cho ông M Văn Hiệp và ông Hiệp đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam để vay tiền. Do ông Hiệp vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ông Hiệp để đòi nợ có liên quan đến tài sản thế chấp, tuy nhiên vụ án đòi nợ tiền phải tạm đình chỉ sau khi có quyết định kháng nghị đối với vụ án về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Từ những nội dung trên xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông M Văn Hiệp và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án này là cũng không vi phạm thủ tục tố tụng và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên bởi lẽ: Sau khi có bản án về “*tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” có hiệu lực pháp luật xác định nhà đất là của ai, khi đó các bên sẽ có quyền làm thủ tục đăng ký sở hữu theo bản án và vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng liên quan đến tài sản thế chấp sẽ xác định tính hợp pháp của giao dịch về thế chấp. Mặt khác bên nguyên đơn và bị đơn cũng không kháng cáo về nội dung này.

Từ những viện dẫn nêu trên xét thấy các nội dung kháng cáo của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông George Hữu M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình sử dụng ngôi nhà và quyền sử dụng đất cụ D và cụ C có sửa chữa một số công trình trong nhà theo biên bản định giá ngày 26/6/2017 với tổng số tiền là 39.371.795 đồng; bà Hoàng Thị L có làm thêm ki-ốt, theo biên bản định giá ngày 26/6/2017 có giá trị là 32.914.350 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các công trình trên nếu tháo dỡ sẽ mất đi giá trị, do bà T “em” được sở hữu và sử dụng ngôi nhà và quyền sử dụng đất trên, nên cần giao cho Bà tiếp tục sở hữu và Bà có trách nhiệm hoàn trả giá trị của công trình trên cho bà Hoàng Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ D và cụ C. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T (em) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị L số tiền trị giá công trình là phù hợp và đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của ông George Hữu M không được chấp nhận.

Án phí: Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị L và ông George Hữu M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ vào Điều 4 Chương I, Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Nghị quyết số 23/2003/NQ11 ngày 26/11/2003 của Q hội và Nghị quyết số 755/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Q hội và Điều 3 Chương I Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Q hội.

Áp dụng Điều 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Q Hội:

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà 17 (số mới 25) C, thành phố H ngày 06/4/1985 giữa bên bán là ông Trương Văn T, bà Dương Thị T sinh năm 1932 với bên mua là ông Nguyễn G, bà Hoàng Thị M vô hiệu toàn bộ.

2. Công nhận nhà và đất, các tài sản gắn liền với đất tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H thuộc sở hữu của bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố H thu hồi và hủy bỏ Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 17 C, thành phố H mang tên ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C do UBND thành phố H duyệt cấp ngày 10/2/1988.

4. Buộc bà Hoàng Thị L và những người sống chung với bà L phải trả lại nhà, đất, giao ki-ốt và tài sản có trên diện tích 1.056,96m² đất tại số 25 (số cũ 17) C, thành phố H cho bà Dương Thị T sinh ngày 08/6/1934.

5. Bà Hoàng Thị L và những người cùng sống chung có quyền lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1932 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T gồm: Ông Trương Văn A, ông Trương Văn A, ông Trương Văn T phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: Bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền mua bán nhà 5 lượng vàng 24K tương đương với 210.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 6.337.692.000 đồng, cộng hai khoản là 6.337.692.000 đồng (*sáu tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng*).

7. Buộc bà Dương Thị T sinh năm 1934 thanh toán tiền sửa chữa làm thêm phần nhà cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng D, bà Trương Thị C gồm: Bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Như M, ông Hoàng Như T, ông Hoàng Như N, ông Hoàng

Như Đ và vợ con của ông Hoàng Như Đ1 là bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị Kim T, bà Hoàng Thị Kim C, ông Hoàng Kim T số tiền 39.371.795 đồng và thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 32.914.350 đồng.

Bà Dương Thị T sinh năm 1934 đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế khoản tiền sửa chữa làm thêm 41.667.687 đồng và thanh toán khoản tiền xây dựng ki-ốt cho vợ chồng bà L là 14.010.000 đồng theo bản án phúc thẩm.

Các khoản tiền trên do bà Hoàng Thị L là người đại diện nhận.

8. Bà Dương Thị T sinh năm 1934 được sở hữu toàn bộ các tài sản mà vợ chồng ông Hoàng Trọng D và bà Trương Thị C đã sửa chữa, làm thêm và 1 kiốt tại số 25 (số cũ 17) đường C, thành phố H. Gia đình bà Hoàng Thị L phải giữ nguyên hiện trạng nhà và các vật kiến trúc trên đất cho đến khi thi hành án.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Hoàng Thị L và ông George Hữu M mỗi người phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, số tiền đã nộp tạm ứng tại các biên lai số 005584 ngày 28/11/2019 và 005583 ngày 27/11/2019 nay chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Mai Xuân Thành

