

Bản án số: 353/2020/DS-PT

Ngày: 25-8-2020

Về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 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 thụ lý số 127/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2207/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông A M Y W; Địa chỉ: Block 221 B ST 23#02-171 570221 Singapore; Tạm trú tại: khu công nghiệp Đ, phường R, thành phố V (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông A M Y W: Bà Trịnh Thị H; Địa chỉ cư trú: 22B đường L, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Giấy ủy quyền lập ngày 02/12/2016, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn G

2. Bà Dương Thị Y

Cùng địa chỉ thường trú: xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; Cùng địa chỉ liên lạc: Căn hộ A505 chung cư O (số 110 đường V, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cùng vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y: Bà Trần Thị Thu M; Địa chỉ thường trú: xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình; Địa chỉ liên lạc:

TV1-5- Căn hộ A505 chung cư O, số 110 đường V, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y: Bà Trương Thị Hoà, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Thị Hoà, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu M (có mặt)
2. Ủy ban nhân dân thành phố V; Địa chỉ trụ sở: Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lập; Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Huy Liên; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Giấy ủy quyền số 3969/UQ-UBND ngày 12/7/2017, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ trụ sở: Khu trung tâm hành chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc Linh; Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tâm Long; Chức vụ: Chuyên viên thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (Công văn số 5382/STNMT-VPĐK ngày 03/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1. Ông A M Y W là nguyên đơn;
2. Ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y là bị đơn;
3. Bà Trần Thị Thu M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2016; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/09/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông A M Y W và người đại diện là bà Trịnh Thị H trình bày:

* Đối với căn hộ B15-04 (tên cũ A5, tầng 15), chung cư Vũng Tàu Plaza, tại số 207 Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố V (gọi tắt là căn hộ B15-04):

Căn hộ này do bà Mai Kim Phụng và chồng là ông Nguyễn Phước Lộc mua của Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn theo Hợp đồng mua bán nhà số 66/HĐMB/DA7/2010 ngày 06/7/2010.

Ngày 10/10/2014 ông A M Y W mua căn hộ nêu trên của ông Lộc, bà Phụng với giá 1.950.935.078 đồng. Ông A M Y W đã thanh toán 95% giá trị căn hộ tương đương với 1.853.388.324 đồng cho ông Lộc, bà Phụng, 05% giá trị còn

lại của căn hộ trên tương đương với 97.546.754 đồng thì ông A M Y W sẽ phải thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn khi nhận giấy chủ quyền căn hộ (thực tế sau này ông Andrew nộp 101.141.329 đồng).

Tại thời điểm mua căn hộ, ông A M Y W chưa đủ điều kiện đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà) nên ông nhờ người đứng tên.

Ngày 07/02/2015, ông A M Y W lập văn bản thỏa thuận nhờ ông Trần Văn G cùng vợ là bà Dương Thị Y đứng tên mua căn hộ, có ông Phạm Quốc Doanh thuộc Văn phòng Luật sư Khang Chính chứng kiến các bên ký tên vào văn bản thỏa thuận.

Ngày 01/6/2016 ông A M Y W nhờ bà Y đứng tên ký hợp đồng cho thuê nhà với Công ty TNHH Apave Châu Á - Thái Bình Dương, giá 13.200.000 đồng/tháng. Từ thời điểm cho thuê nhà đến nay ông G, bà Y giữ toàn bộ tiền thuê nhà mà không đưa trả ông A M Y W.

Ngày 18/8/2017 ông A M Y W đã thanh toán 5% giá trị còn lại của căn hộ cho Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn. Căn hộ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà số CD574285 ngày 25/11/2016, đứng tên ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y. Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn đang giữ bản chính giấy chứng nhận này.

* Đối với căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, chung cư cao ốc O, tại số 110 đường V, phường T, thành phố V (gọi tắt là căn hộ A505):

Căn hộ này có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà số CA053531, ngày 22/9/2015 đứng tên bà Phạm Thị Năm và chồng là ông Nguyễn Chí Thuận, do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp.

Ông A M Y W mua căn hộ trên của bà Năm, ông Thuận với giá 880.000.000 đồng. Ông A M Y W đã trả hết tiền cho bà Năm, ông Thuận trực tiếp bằng tiền mặt, có làm giấy giao nhận tiền nhưng ông không giữ giấy giao nhận này, do chị M giữ.

Tương tự như căn hộ ở Plaza, ông A M Y W cũng nhờ ông Trần Văn G đứng tên trong Hợp đồng mua bán và trên Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà. Ngày 16/01/2016 ông A M Y W lập văn bản thỏa thuận nhờ ông G đứng ra mua căn hộ nêu trên của ông Thuận, bà Năm và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà, cũng có ông Phạm Quốc Doanh thuộc Văn phòng Luật sư Khang Chính chứng kiến các bên ký tên vào văn bản thỏa thuận.

Sau đó ông G, bà Y đã tự ý làm thủ tục tặng cho căn hộ này cho con gái của họ là chị Trần Thị Thu M. Chị M đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà số CD371010, ngày 08/6/2016. Sau đó chị M đã đưa bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà này cho ông A M Y W, hiện tại ông đưa cho người đại diện là bà H giữ bản chính giấy chứng nhận này.

Ông A M Y W nhận thấy ông G, bà Y, chị M có dấu hiệu chiếm đoạt các căn hộ nêu trên nên ông A M Y W khởi kiện ông G, bà Y với yêu cầu như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ số A505. Hủy Hợp đồng tặng cho công chứng số 492, quyền số 01 ngày 05/05/2016 ký giữa ông G, bà Y với chị M và hủy các Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà đứng tên ông Trần Văn G và chị Trần Thị Thu M do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp;

- Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ B15-04 cho ông A M Y W. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà đứng tên ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y;

- Buộc ông G, bà Y hoàn trả toàn bộ tiền thuê căn hộ B15-04 cho ông A M Y W, nhưng ngày 04-4-2018 nguyên đơn đã rút phần yêu cầu này (các BL 15-33 tập 1, 62-68 tập 3).

Bị đơn là ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y là cha mẹ ruột của chị Trần Thị Thu M:

Ông bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, thực hiện các thủ tục tố tụng, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tuy nhiên, ông G và bà Y đã không lần nào đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/7/2018 và ngày 08/01/2019, ông bà có mặt, ông G có nộp bản ý kiến cho Tòa án.

Theo bản trình bày ý kiến ông G xác định căn hộ số A505 ông nghe chị M nói đó là tiền của chị M mua và ông có chứng kiến chị M trả tiền cho ông Thuận, bà Năm; Ngày 16/01/2016 ông được ông A M Y W nhờ ký thỏa thuận đứng tên căn hộ này trên giấy tờ, ông tưởng rằng nào thì ông A M Y W và chị M cũng là vợ chồng nên ông ký và ngay sau đó chị M có phản đối việc ông đã ký thỏa thuận trên nhưng vì ông cũng giải thích như vậy nên chị M không phản đối nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/7/2018, ông G, bà Y khai ông bà không mua bán, không dùng tiền của mình để mua hai căn hộ ông A M Y W đang tranh chấp, ông bà chỉ đứng tên các tài sản đó trên giấy tờ do ông A M Y W nhờ đứng tên, ông bà không rõ về nguồn tiền mua các căn hộ. Hai căn hộ vẫn có hiện trạng như lúc mua, không ai sửa chữa gì thêm. Ông bà và hai mẹ con chị M vẫn sinh sống tại căn hộ số A505 từ lúc mua cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/01/2019, ông bà cho rằng căn hộ số A505 là của chị M, căn B15-04 thì ông A M Y W đã cho tiền chị M để mua, ông A M Y W không thể đòi lại các căn hộ được vì chính ông ấy đã nói là sẽ cho M hết tài sản (các BL 535, 538, 542 tập 15; 572 tập 17; Biên bản phiên tòa ngày 08/01/2019).

1. Chị Trần Thị Thu M là con của ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến Tòa án làm việc nhưng chị M chỉ đến Tòa án một lần vào ngày 18/01/2017 để cung cấp lời khai, tuy nhiên trong lúc đang

làm việc thì chị M xin phép ra ngoài và đã tự ý bỏ về. Sau đó chị không đến Tòa án làm việc lần nào nữa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần.

Tại buổi làm việc ngày 18/01/2017, chị M trình bày: Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A M Y W vì ông đã cho chị tiền, chị dùng số tiền đó để mua các căn hộ mà nay ông đang đòi chị trả lại. Đối với căn hộ A505 chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị Năm, ông Nguyễn Chí Thuân với giá 880.000.000 đồng, chị giao tiền mặt trực tiếp cho ông Thuân và có làm biên bản giao nhận tiền. Do khi đó chị chưa ly hôn chồng cũ và cũng để bố mẹ chị là ông G, bà Y không nghĩ rằng tài sản đó là của chị nên chị có lập văn bản thỏa thuận ngày 16/01/2016 giữa ông A M Y W với ông G thể hiện ông A M Y W là người mua căn hộ trên và ông G là người đứng tên trong hợp đồng mua bán nhà và trên Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà. Đối với căn hộ B15-04 do chị mua của bà Mai Kim Phụng với giá khoảng 1.900.000.000 đồng. Khi mua có lập hợp đồng đặt cọc giữa chị, ông A M Y W và bà Phụng.

Trình bày đến đây chị M xin phép ra ngoài và tự ý bỏ về không ký biên bản và tại các phiên tòa sơ thẩm chị M có mặt, chị đã xác nhận việc tự ý bỏ về ở buổi làm việc ngày 18/01/2017 nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/7/2018 và ngày 08/01/2019, chị M có mặt, chị có nộp bản ý kiến cho Tòa án. Theo bản ý kiến và tại các phiên tòa sơ thẩm, chị M cũng trình bày giống như ông G, bà Y (các BL 114, 115 tập 5; 534-541 tập 15; 573, 574 tập 17).

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/7/2016 ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà đối với căn hộ số B15-04. Ngày 25/11/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà số CD574285 cho ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y đối với căn hộ nêu trên.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà cho ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Kèm theo ý kiến, Sở có nộp các tài liệu liên quan đến tài sản tranh chấp cho Tòa án (các BL 184-212, 216, 218 tập 6).

Ủy ban nhân dân thành phố V, thông qua người đại diện có đơn xin vắng mặt các buổi làm việc tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật (BL 183 tập 6).

Người thuê nhà là Công ty TNHH Apave Châu Á - Thái Bình Dương thông qua người đại diện trình bày:

Chi nhánh Công ty thuê căn hộ B15-04 thông qua giao dịch trực tiếp với chị Trần Thị Thu M nhưng chị M yêu cầu để bà Dương Thị Y ký hợp đồng cho thuê nhà số 01/2016/HĐ/VT ngày 01/6/2016. Thời gian thuê là 02 năm từ ngày 01-6-2016 đến hết ngày 01-6-2018; giá thuê 13.200.000 đồng/tháng; trả tiền hàng tháng bằng chuyển khoản vào tài khoản của chị M tại Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Nam Sài Gòn tại quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Chị

M đã giao căn hộ trên cho Công ty và tiền thuê nhà đã trả đầy đủ cho chị M vào tài khoản. Công ty không đầu tư, sửa chữa gì đối với căn hộ (các BL 139-146, 156-160, 165-168, 176, 177 tập 6).

Ông Nguyễn Phước Lộc, bà Mai Kim Phụng trình bày:

Trước đây ông bà mua căn hộ B15-04 và đã thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu-Sài Gòn 95% giá trị căn hộ đúng như ông Andrew Mak Yew Wah trình bày.

Khoảng tháng 9 năm 2014, ông Andrew Mak Yew Wah đã chủ động liên hệ điện thoại với ông Lộc để trao đổi về việc mua bán căn hộ trên, sau đó giữa ông và ông Andrew Mak Yew Wah có 2 lần gặp nhau trực tiếp để trao đổi về việc mua bán, lần thứ hai ông Andrew Mak Yew Wah đến cùng cô Trần Thị Thu M. Ông Lộc giao dịch với ông Andrew Mak Yew Wah bằng tiếng Anh. Ông Lộc và ông Andrew Mak Yew Wah thống nhất giá mua bán căn hộ là 1.950.935.078 đồng theo giá mà Công ty đã bán cho ông Lộc. Khi đó căn hộ vẫn chưa hoàn thiện, nên sẽ chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng “Hợp đồng mua căn hộ” cho phía ông Andrew Mak Yew Wah.

Do biết ông Andrew Mak Yew Wah là người nước ngoài, không thể đứng tên mua bán nhà nên ông Lộc có nói với ông Andrew Mak Yew Wah phải nhờ người khác có quốc tịch Việt Nam đứng tên trong hợp đồng. Vì vậy, ngày 10/10/2014 giữa vợ chồng ông Lộc và ông Andrew Mak Yew Wah đã lập thỏa thuận sang tên “Hợp đồng mua căn hộ”. Theo đó ông Andrew Mak Yew Wah sẽ đại diện và chỉ định ông G, bà Y là người đứng tên bên mua trong Hợp đồng chuyển nhượng này. Ông Andrew Mak Yew Wah có nói cho ông Lộc biết ông G, bà Y là bố mẹ của cô Minh. Quá trình giao dịch căn hộ trên, vợ chồng ông Lộc không giao dịch với ông G, bà Y.

Việc thanh toán tiền được ông Andrew Mak Yew Wah chuyển khoản vào tài khoản của bà Phụng tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Vũng Tàu hai lần: Lần 1 thanh toán 30% giá trị là 585.000.000 đồng; Lần 2 thanh toán 1.268.388.324 đồng. Sau mỗi lần nhận được tiền ông Lộc đều gọi điện cho ông Andrew Mak Yew Wah xác nhận là đã nhận được đủ tiền; Giá trị căn hộ còn lại 5% tương ứng với số tiền 97.546.754 đồng thì ông Andrew Mak Yew Wah sẽ phải thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu-Sài Gòn. Ông Lộc được biết ông Andrew Mak Yew Wah đã thanh toán đủ 5% này cho Công ty (các BL 237, 238 tập 7).

Công ty cổ phần Thương mại Du lịch Vũng Tàu-Sài Gòn thông qua người đại diện trình bày:

Công ty là chủ dự án chung cư Vũng Tàu Plaza tại số 207 Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố V. Công ty có bán căn hộ thuộc chung cư này cho bà Mai Kim Phụng và ông Nguyễn Phước Lộc đúng như bà Phụng, ông Lộc, ông Andrew Mak Yew Wah trình bày.

Ngày 13/3/2015 bà Phụng nộp cho Công ty Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà được Văn phòng Công chứng Thắng Nhất chứng thực

ngày 26/02/2015 về việc vợ chồng bà Phụng, ông Lộc đã bán căn hộ này cho ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y. Ngày 14/3/2015, Công ty ra giấy xác nhận việc ông Lộc, bà Phụng đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 66/HĐMB/DA 2017/2010 ngày 06/7/2010 cho ông G, bà Y. Công ty đã bàn giao căn hộ này cho ông G, bà Y.

Công ty xác nhận hiện nay vẫn đang lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà số CD574285 của căn hộ nêu trên do ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y đứng tên ngày 25/11/2016.

Công ty đã nhận đủ tiền 5% còn lại của căn hộ do ông A M Y W nộp. Công ty không biết chi tiết việc thỏa thuận hay chuyển nhượng căn hộ giữa ông A M Y W với bà Phụng, ông Lộc cũng như với ông G, bà Y (các BL 88, 89 tập 4; 227, 228 tập 7).

Ông Phạm Quốc Doanh trình bày:

Ông A M Y W là khách hàng của ông và là bạn trai của chị Trần Thị Thu M. Ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y là bố mẹ của chị M. Ông Doanh xác nhận ông có ký làm chứng trong 02 văn bản thỏa thuận lập ngày 07/02/2015 và ngày 16/01/2016.

Nội dung 02 văn bản thỏa thuận đều thể hiện rõ giá chuyển nhượng các căn hộ; nguồn tiền mua 02 căn hộ trên là của ông A M Y W; các bên cam kết bất kỳ vào thời điểm nào mà pháp luật Việt Nam cho phép người nước ngoài được mua, đứng tên sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì phía ông G, bà Y có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên lại cho ông A M Y W theo quy định của pháp luật; bên được nhờ đứng tên sau khi nhận chuyển nhượng 02 căn hộ nêu trên thì phải ủy quyền cho phía ông A M Y W được toàn quyền sử dụng.

Ông Doanh không chứng kiến việc giao tiền, việc nhận chuyển nhượng, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các căn hộ nêu trên mà ông chỉ chứng kiến các bên ký các văn bản thỏa thuận giữa các bên như nội dung đã nêu trên. Những nội dung 02 văn bản thỏa thuận trên là đúng với thực tế và ý chí của các bên, trên tinh thần tự nguyện. Trong cả hai lần lập hai văn bản thỏa thuận trên đều có mặt chị M làm phiên dịch. Tuy nhiên khi khai trực tiếp tại Tòa án thì ông Doanh lại khai khi lập thỏa thuận ngày 16/01/2016 chỉ có ông và ông G, ông A M Y W (các BL 234-236 tập 7).

Ông Nguyễn Chí Thuân và bà Phạm Thị Năm: Tương tự như ông G, bà Y và chị M. Ông Thuân và bà Năm đã được Tòa án xác minh địa chỉ, triệu tập, niêm yết hợp lệ để làm việc nhưng ông bà cũng không đến Tòa án (các BL 229-233 tập 7; 555 tập 16).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/7/2018 và ngày 08/01/2019, ông Thuân có mặt và có lời khai khẳng định vợ chồng ông không biết ông Andrew Mak Yew Wah và ai khác ngoài chị M, ông bà bán căn hộ chung cư cho chị M và chỉ trao đổi, bàn bạc việc mua bán với chị M (535, 537-539 tập 15).

Về trị giá hai căn hộ: Quá trình giải quyết vụ án, việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ không thể thực hiện được do ông G, bà Y, chị M không hợp tác. Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định giá trị hai căn hộ bằng với giá (lấy số tròn) lúc ông Andrew Mak Yew Wah mua (các BL tập 9 và 10). Tại phiên tòa hôm nay, ông G, bà Y, chị M và phía nguyên đơn cùng đồng ý lấy mức giá này, cụ thể:

Giá trị căn hộ số A505 là 880 triệu đồng;

Giá trị căn hộ B15-04 là 2 tỷ đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2009/DS-ST ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 163, 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 159, khoản 3 Điều 160, điểm a khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016;

Áp dụng khoản 1 Điều 74, Điều 75, khoản 2, 3 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ yêu cầu của ông A M Y W về việc buộc ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y hoàn trả toàn bộ tiền thuê căn hộ B15-04, chung cư Vũng Tàu Plaza từ ngày 01/06/2016 đến ngày đưa vụ án ra xét xử.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A M Y W.

2.1. Công nhận căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, chung cư cao ốc O và quyền sử dụng đất chung thửa số 43, tờ bản đồ số 67 tại 110 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A M Y W. Công nhận căn hộ B15-04 (cũ là A5, tầng 15), chung cư Vũng Tàu Plaza và quyền sử dụng đất chung thửa số 139, tờ bản đồ số 40 tại 207 Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A M Y W.

Ông A M Y W liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y, chị Trần Thị Thu M phải giao trả các căn hộ nêu trên cho ông A M Y W. Riêng căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, cao ốc O tại 110 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông G, bà Y, chị M và con chị M là cháu Phạm Bảo Long, sinh ngày 29/8/2014 được lưu cư tại căn hộ này trong thời hạn 6 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án, hết thời gian này phải chuyển đi nơi khác để trả căn hộ cho ông A M Y W.

2.3. Ông A M Y W có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

2.4. Hủy các văn bản, tài liệu sau đây:

2.4.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD574285 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/11/2016 đứng tên ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y.

2.4.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC840675 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 29/02/2016 đứng tên ông Trần Văn G;

2.4.3. Hợp đồng tặng cho công chứng số 492, quyền số 01 ngày 05/05/2016 ký giữa ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y với chị Trần Thị Thu M.

2.4.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD371010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 08/6/2016 đứng tên chị Trần Thị Thu M.

3. Biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm xuất cảnh đối với ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y và chị Trần Thị Thu M tại Quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2017 và Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, cao ốc O và căn hộ B15-04, chung cư Vũng Tàu Plaza tại Quyết định số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2017 sẽ được Tòa án xử lý khi đủ điều kiện theo trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2019, ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông bà yêu cầu:

- Hủy Bản thoả thuận lập ngày 16/01/2016 tại Văn phòng Luật sư Khang Chính, giữa ông Andrew và ông Trần Văn G, đối với căn hộ A505 O;
- Công nhận quyền sở hữu của ông G đối với căn hộ nêu trên.

Cùng ngày 15/01/2019, bà Trần Thị Thu M kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà yêu cầu:

- Hủy Bản thoả thuận lập ngày 16/01/2016 tại Văn phòng Luật sư Khang Chính, giữa ông Andrew và ông Trần Văn G, đối với căn hộ A505 O;
- Công nhận quyền sở hữu của ông G đối với căn hộ nêu trên;
- Hủy bỏ quyết định cấm bà xuất cảnh.

Ngày 21/01/2019, ông Andrew kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận thanh toán cho ông G, bà Y 200.000.000 đồng, tiền công sức gìn giữ, làm tăng giá trị căn hộ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu

cầu kháng cáo ban đầu. Bà Trần Thị Thu M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự và Luật sư trình bày như sau:

Bà Trịnh Thị H:

- Về kháng cáo của ông Andrew: Căn hộ A505 là căn hộ chung cư, quyền sử dụng đất chung. Mà căn hộ chung cư thì thông thường sau một thời gian sử dụng sẽ xuống cấp và giá trị sẽ thấp hơn lúc mua. Ông G, bà Y không có hoạt động gì làm tăng giá trị căn hộ này. Mặt khác, ông G, bà Y đã thu lợi rất nhiều từ căn hộ B15-04 Vũng Tàu Plaza. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Andrew.

- Về kháng cáo của ông G, bà Y và bà M:

Theo đơn kháng cáo, cả ông G, bà Y và bà M đều yêu cầu công nhận quyền sở hữu của mình đối với căn hộ A505, điều này là mâu thuẫn.

Giấy thoả thuận ngày 16/01/2016 được lập bằng Tiếng Anh và Tiếng Việt, có chứng nhận của Văn phòng Luật sư Khang Chính. Sau khi lập xong, trong một thời gian dài, nhưng bà M vẫn không có ý kiến phản đối. Trong nhiều thư điện tử bà M gửi cho ông Andrew thể hiện, bà M hỏi ý kiến của ông Andrew về vấn đề cho thuê, định đoạt căn hộ A505. Do đó, có đủ căn cứ để xác định căn hộ A505 là của ông Andrew. Về hai tài liệu mà bà M cho rằng bà là người trả tiền mua căn hộ A505 là nguy tạo, vì nội dung hai tài liệu này xác nhận một sự việc, chứ không phải là biên nhận giao tiền mua căn hộ.

Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông G, bà Y và bà M.

Bà Trần Thị Thu M: Bà M xác định, mặc dù đơn kháng cáo của bà và vợ chồng ông G, bà Y, các bên đều có yêu cầu xác định căn hộ A505 thuộc sở hữu của mình, nhưng tại phiên toà hôm nay, với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông G, bà Y, bà yêu cầu xác định căn hộ nêu trên thuộc sở hữu của bà. Bà là kế toán trưởng, thành lập công ty kinh doanh từ năm 2015 nên bà có đủ tiền để mua nhà. Bản thân bà và mẹ là bà Y hoàn toàn không biết thoả thuận giữa ông Andrew và ông G vào ngày 16/01/2016. Giữa bà và vợ chồng ông Thuận, bà Năm, ngoài quan hệ mua bán nhà, không có quan hệ gì khác. Các thư điện tử trao đổi giữa bà và ông Andrew có nội dung không rõ ràng, không liên quan đến căn hộ A505. Căn hộ đang tranh chấp có giá trị hiện nay khoảng 1,6 tỷ đồng. Bà yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M:

- Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho bị đơn 200.000.000 đồng vì bản án sơ thẩm đã áp dụng án lệ số

02/2016 không đúng. Nên chăng cấp phúc thẩm nên tạm dừng phiên toà để tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp.

- Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà M:

Theo tài liệu bà M cung cấp thì ông G bị bệnh tâm thần từ năm 2008 đến nay, có hồ sơ bệnh án, được hưởng trợ cấp của địa phương. Đề nghị tiến hành giám định tâm thần đối với ông G.

Trước khi quen biết ông Andrew, bà M đã có chồng là ông Phạm Văn Sáng. Bà M cho rằng căn hộ A505 là tài sản riêng của bà nhưng lúc đó bà chưa li hôn với ông Sáng. Do đó, cần triệu tập ông Sáng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để làm rõ tài sản này là của ai.

Người bán căn hộ này cho bà M là ông Thuận, bà Năm xác định chỉ giao dịch, mua bán căn hộ này với bà M, không biết ông Andrew là ai. Ông G không ký vào trang 01 của văn bản thoả thuận ngày 16/01/2016 và đây là trang quan trọng, ghi nhận về vấn đề tiền bạc.

Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Trường hợp không thể huỷ thì đề nghị Toà án xác định căn hộ A505 là tài sản của bà M.

Trong phần đối đáp, bà H cho rằng ông Sáng không liên quan đến vụ án. Ông G, bà Y không sửa chữa, xây dựng gì thêm trong quá trình đứng tên căn hộ. Do đó việc triệu tập ông Sáng, giám định tâm thần của ông G và việc định giá là không cần thiết. Luật sư bảo vệ cho bị đơn và bà M bảo lưu quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Đối với kháng cáo của bị đơn và bà M: Giấy thoả thuận ngày 16/01/2016 thể hiện ông Andrew nhờ ông G, bà Y đứng tên giữ căn hộ A505. Hợp đồng mua bán căn hộ A505 giữa ông G và bên bán là nhằm cụ thể hoá lời thoả thuận nêu trên. Không có tài liệu nào chứng minh tại thời điểm 16/01/2016 ông G bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi. Các tài liệu mà bà M cung cấp không chứng minh được việc bà M là người trả tiền cho người bán căn hộ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà M.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Trên thực tế, bà M, ông G và bà Y là người trực tiếp quản lý, cho thuê căn hộ A505, nên bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức gìn giữ cho ông G, bà Y 200.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M, nhận thấy:

[2.1] Tại đơn kháng cáo ban đầu của ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y, cũng như đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thu M, thì ông G và bà Y, cũng như bà M đều yêu cầu Toà án xác định căn hộ A505 thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bà M nhân danh cá nhân bà và với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông G, bà Y yêu cầu xác định căn hộ đang tranh chấp là của bà M. Do đó, Hội đồng xét xử kết luận, ông G, bà Y và bà M có cùng yêu cầu kháng cáo, là xác định căn hộ đang tranh chấp thuộc sở hữu của bà M.

[2.2] Về yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp: Trong quá trình điều tra, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà M không hợp tác trong việc định giá tài sản. Tại phiên toà sơ thẩm, tất cả các đương sự, trong đó có bà M, đều thống nhất lấy giá mua bán ban đầu làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Hơn nữa, căn hộ chung cư có quyền sử dụng đất chung, sau thời gian sử dụng sẽ xuống cấp và giá trị thị trường sẽ giảm đi, so với tại thời điểm mua ban đầu. Do đó, việc định giá lại tài sản tranh chấp là không cần thiết.

[2.3] Về yêu cầu triệu tập ông Phạm Văn Sáng: Ông A M Y W khởi kiện ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y về việc tranh chấp quyền sở hữu căn hộ A505. Mặc dù tại thời điểm ông G mua căn hộ này, bà M và ông Sáng chưa li hôn. Nhưng không có tài liệu chứng cứ nào, chứng minh ông Sáng có liên quan, có đóng góp tiền để mua. Do đó, việc triệu tập ông Sáng tham gia tố tụng là không cần thiết.

[2.4] Về việc giám định tâm thần đối với ông Trần Văn G: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà M có cung cấp hồ sơ bệnh án tâm thần của ông G số 2642 mã y tế 117/04/11/05 và Quyết định trợ cấp xã hội số 1499/QĐ-CP ngày 22/7/2008 của UBND huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình và cho rằng ông G bị bệnh tâm thần. Xét thấy, ngoài tài liệu nêu trên, không có kết luận nào của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền, hoặc bản án, quyết định đã có hiệu lực của Toà án có thẩm quyền xác định ông G hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự tại thời điểm xác lập văn bản thoả thuận ngày 16/01/2016. Do đó, việc giám định tâm thần đối với ông G là không cần thiết.

[2.5] Về việc xác định chủ sở hữu căn hộ A505:

Ngày 16/01/2016 ông A M Y W và ông Trần Văn G ký bản thoả thuận xác định tiền mua căn hộ này là của ông A M Y W, nhưng nhờ ông G đứng ra làm hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Chí Thuần, bà Phạm Thị Năm.

Như phần trên đã nhận định, không có tài liệu chứng cứ nào xác định, tại thời điểm ngày 16/01/2016, ông G bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, văn bản thoả thuận ngày 16/01/2016 giữa ông A M Y W và ông Trần Văn G là đảm bảo về mặt năng lực của hai chủ thể tham gia giao dịch.

Nội dung thoả thuận này xác định tiền mua căn hộ A505 là của ông A M Y W, nhưng nhờ ông G đứng ra làm hợp đồng mua bán với ông Thuần, bà Năm.

Thực hiện thoả thuận này, ngày 18/01/2016 ông Thuần, bà Năm đã ký Hợp đồng bán căn hộ A505 cho ông G tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông G đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu vào ngày 29/02/2016. Việc bà M cung cấp giấy tay nhận cọc ngày 10/01/2016 và giấy tay thanh toán tiền ngày 18/01/2016, được ông Thuần, bà Năm thừa nhận, không có giá trị chứng minh chủ sở hữu của bà đối với căn hộ. Bởi lẽ ông G là người đứng tên trên giấy tờ, là người chủ sở hữu căn hộ trên giấy tờ xác nhận đứng tên giữ ông A M Y W.

Mặt khác, sau khi ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì bản chính giấy này do ông A M Y W. Đồng thời, trong các thư điện tử mà bà M gửi cho ông A M Y W, có nhiều nội dung gián tiếp thể hiện căn hộ này thuộc sở hữu ông A M Y W, như việc bà M hỏi ý kiến ông Andrew về việc cho thuê, mua sắm vật dụng, định đoạt căn hộ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ để xác định căn hộ đang tranh chấp thuộc sở hữu của ông A M Y W. Do đó, việc ông G tặng cho căn hộ này cho bà M khi không có ý kiến đồng ý của ông A M Y W là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó kháng cáo của ông G, bà Y, bà M và đề nghị của Luật sư là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Mặc dù các bên thừa nhận ông G, bà Y không sửa chữa, xây dựng mới bất kỳ hạng mục nào trong căn hộ A.505. Tuy nhiên, thực tế ông G, bà Y đã đứng tên căn hộ A.505 giúp ông A M Y W, nên Bản án sơ thẩm buộc ông A M Y W phải trả thêm cho ông G, bà Y khoản tiền công sức 200.000.000 đồng là phù hợp. Do đó kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà H người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của bị đơn không xuất trình được chứng cứ nào mới. Do đó, kháng cáo của các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

[5.1] Duy trì Quyết định số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, cao ốc O và căn hộ B15-04, chung cư Vũng Tàu Plaza, cho đến khi thi hành án xong.

[5.2] Huỷ các quyết định sau đây:

- Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2017/QĐ-BPBD ngày 18/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công văn số 541/CV-TAT và Công văn số 542/CV-TAT, cùng ngày 27/11/2017 của của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc cấm xuất cảnh đối với các ông bà Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M.

[5.3] Trả cho ông A M Y W bản chính Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số CA 02730993 do Phòng giao dịch Nguyễn An Ninh thuộc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phát hành ngày 27/11/2017.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST, ngày 08/01/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 163, 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 159, khoản 3 Điều 160, điểm a khoản 2 Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016;

Áp dụng khoản 1 Điều 74, Điều 75, khoản 2, 3 Điều 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án,

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông A M Y W, về việc buộc ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y hoàn trả toàn bộ tiền thuê căn hộ B15-04, chung cư Vũng Tàu Plaza từ ngày 01/06/2016 đến ngày đưa vụ án ra xét xử.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A M Y W.

[2.1] Công nhận căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, chung cư cao ốc O và quyền sử dụng đất chung thửa số 43, tờ bản đồ số 67 tại 110 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A M Y W. Công nhận căn hộ B15-04 (cũ là A5, tầng 15),

chung cư Vũng Tàu Plaza và quyền sử dụng đất chung thửa số 139, tờ bản đồ số 40 tại 207 Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông A M Y W.

Ông A M Y W liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

[2.2] Các ông bà Trần Văn G, Dương Thị Y, Trần Thị Thu M phải giao trả các căn hộ nêu trên cho ông A M Y W. Riêng căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, cao ốc O tại 110 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông G, bà Y, bà M và con bà M là cháu Phạm Bảo Long, sinh ngày 29/8/2014 được lưu cư tại căn hộ này trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời gian này phải chuyển đi nơi khác để trả căn hộ cho ông A M Y W.

[2.3] Hủy các văn bản, tài liệu sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD574285 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/11/2016 đứng tên ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC840675 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 29/02/2016 đứng tên ông Trần Văn G.

- Hợp đồng tặng cho công chứng số 492, quyền số 01 ngày 05/05/2016 ký giữa ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y với bà Trần Thị Thu M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD371010 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 08/6/2016 đứng tên bà Trần Thị Thu M.

[3] Ông A M Y W có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn G và bà Dương Thị Y 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông A M Y W chậm thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông A M Y W còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

[4.1] Duy trì Quyết định số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với căn hộ số TV1-5-A505, tầng 5, cao ốc O và căn hộ B15-04, chung cư Vũng Tàu Plaza, cho đến khi thi hành án xong.

[4.2] Hủy các quyết định sau đây:

- Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2017/QĐ-BPBD ngày 18/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công văn số 541/CV-TAT và Công văn số 542/CV-TAT, cùng ngày 27/11/2017 của của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc cấm xuất cảnh đối với các ông bà Trần Văn G, Dương Thị Y và Trần Thị Thu M.

[4.3] Trả cho ông A M Y W bản chính Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số CA 02730993 do Phòng giao dịch Nguyễn An Ninh thuộc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phát hành ngày 27/11/2017.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các ông bà A M Y W, Trần Văn G, Dương Thị Y. Trả cho ông A M Y W và ông Trần Văn G, bà Dương Thị Y, mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo các biên lai thu số 8309, 8307 cùng ngày 24/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Trần Thị Thu M phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 8308 ngày 24/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Dương sự;
- Lư(3), 17b (HQ).

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

Võ Văn Khoa

