TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 24/2019/DS-PT
Ngày: 25/3/2019
V/v: *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất gắn liền với tài sản, hủy quyết định cá biệt".*

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 toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Thanh Long**
Các Thẩm phán: Ông **Phạm Tồn**
Ông **Mai Xuân Thành**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Thế Vinh** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 năm 2019, 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 36a/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc: *"Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất gắn liền với tài sản, hủy quyết định cá biệt"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36a/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **A**, sinh năm 1947; Hộ chiếu: 12AY03022, nơi cấp: Cộng hòa Pháp; tạm trú tại: Tổ 15, thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **B**, sinh năm 1962; địa chỉ: 252/29 đường CT, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2015). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Ông **Trần T** – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A: Ông **Bùi Văn K** - Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **C**, sinh năm 1947; địa chỉ: 528/46 đường Đ, phường X,

quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **D,** sinh năm 1977; thường trú: 3.03 Lô A1 Chung cư A3 – PX, phường 7, quận P, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 24/6A đường TK, phường TĐ, quận X1, thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền số 021969 ngày 19/6/2018). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Hoàng Tuấn A1**, sinh năm 1985; địa chỉ: 14/332C khu phố 4, phường TN, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số 009643 ngày 23/3/2019). Có mặt.

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

3.1**.** Ông **E**, sinh năm 1963; địa chỉ: 718 đường Đ, phường TK, quận T3, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông E: Ông **F**, sinh năm 1959; địa chỉ: 15A/1 đường L, phường B1, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2017). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông F: Ông **Hoàng Tư L** – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. **Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam**; địa chỉ: Số 09 đường T4, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Dũng**, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt (ghi ngày 04 tháng 3 năm 2019).

3.3. **Văn phòng công chứng Thành phố;** địa chỉ: Số 221 đường L2, phường C1, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Thanh T** – Trưởng văn phòng công chứng Thành phố. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông **F** là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà A (A) trình bày:

Năm 1999, bà A mua của ông G căn nhà số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam với số tiền 30.000 USD theo Hợp đồng mua bán ngày 02/9/1999. Trên thực tế, bà A là người tiến hành mọi giao dịch mua bán, do bà A là Việt kiều Pháp nên không được đứng tên sở hữu nhà, đất nên bà A đã nhờ bà C đứng tên giúp để làm các thủ tục mua bán nhà theo quy định pháp luật Việt Nam.

Tại Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 03/01/2000 của UBND thành phố H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: Cho phép ông G được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Đến ngày 17/01/2000, ông G và bà C lập Hợp đồng chuyển dịch bất động sản, được công chứng, chứng thực ngày 17/01/2000 tại Phòng công chứng thành phố H. Tại

biên bản thực địa ngày 24/02/2000, cán bộ địa chính phường M tiến hành giao nhận đất được chuyển nhượng. Theo đó, bên giao đất là ông T1 (người được ông G ủy quyền quản lý ngôi nhà và đất) còn bên nhận là bà C. Sau khi bà A thanh toán xong tiền mua nhà ngày 29/5/2000, ông G ký và gia đình ông G đã đồng ý cho ông T1 giao nhà cho bà A. Ngày 28/6/2006, UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB010333 cho bà C. Ngày 14/12/2011, UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 560725 cho bà C. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên sau khi nhận từ UBND về thì bà A trực tiếp giữ.

Lợi dụng sự tin tưởng của bà A, bà C đã bảo bà đưa toàn bộ giấy tờ (bản chính) của ngôi nhà để bà C lập Hợp đồng ủy quyền, sau đó bà C giao lại toàn bộ giấy tờ nhưng thực ra là giấy tờ photocopy màu. Sau đó bà C đã sử dụng các giấy tờ bản chính của ngôi nhà tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam để thực hiện thế chấp cho ông E để vay 2.200.000.000 đồng. Đến hạn trả tiền, bà C không trả được khoản vay nên bà C và ông E đã ký Hợp đồng mua bán ngôi nhà tại số 30 Đường N với giá 3.000.000.000 đồng để cấn trừ số tiền vay và lãi, được công chứng ngày 19/3/2013 nhưng bà A không hề hay biết. Sau khi bà ký vào giấy cam kết trả tiền của bà C ngày 03/5/2013 với tư cách là người làm chứng việc vay tiền của bà C, bà mới biết bà C đã bán căn nhà của bà cho ông E nên ngay sau đó bà A khiếu nại đến UBND phường M *(được UBND phường M tổ chức hòa giải ngày 30/5/2013)* và Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam nhờ can thiệp. Bà A khẳng định chính bà là người trực tiếp mua ngôi nhà, đã sửa chữa 02 lần, đã ở quản lý và sử dụng từ khi mua nhà cho đến nay. Do vậy, bà A yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà C với ông E và xác định bà là chủ sở hữu ngôi nhà số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 560725 đứng tên bà C do UBND thành phố H cấp ngày 14/12/2011.

Bị đơn - bà C trình bày:

Bà A chỉ là người góp vốn với bà C một nửa số tiền (15.000 USD) để mua nhà tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Bà A không phải là đồng sở hữu ngôi nhà này vì năm 2000 bà là Pháp kiều, không được mua nhà tại Việt Nam. Tất cả các Hợp đồng mua bán, Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam đều mang tên bà C mà bà A không hề có tranh chấp hay khiếu nại gì. Bà C chỉ ủy quyền cho bà A quản lý, trông coi và được nhận tiền thuê nhà từ trước đến nay, không cho bà A mua bán hay tặng cho. Ngay cả thời điểm bà C ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông E thì bà A cũng không có tranh chấp và ký tên với tư cách người làm chứng. Do vậy, bà C là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất tại số 30 Đường N,

phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Mặt khác, việc bà C ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông E là hoàn toàn hợp pháp nhưng ông E đã thỏa thuận cho chuộc lại nhà nên bà đề nghị hoàn trả cho ông E số tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày vay 13/9/2012 đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà 19/3/2013. Vì vậy, bà C đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà A.

Tại phiên hòa giải ngày 02/3/2017, bà C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông E là hợp đồng giả cách, bà chỉ chấp nhận trả cho ông E 2.200.000.000 đồng tiền vay gốc và 300.000.000 đồng lãi, tính lãi suất 2%/tháng. Bà C chấp nhận yêu cầu của bà A về hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà C với ông E. Lý do có hợp đồng mua bán nhà giữa bà C với ông E là hợp đồng mà bà C phải ký vì áp lực hợp đồng vay giữa bà C với ông E, do lúc đó bà C chưa có tiền để trả ông E. Bà C ký hợp đồng với ông E với giá không tương xứng nhưng với điều kiện thỏa thuận ông E phải cho bà C chuộc lại nhà, bà C chỉ chấp nhận trả nợ cho ông E gốc và lãi vay là 2.500.000.000 đồng, không chấp nhận việc giao nhà cho ông E như yêu cầu của ông E, và nếu đây là tài sản chung, bà C yêu cầu bà A trả lại cho bà ½ giá trị căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E và người đại diện theo ủy quyền của ông E - ông F trình bày:

Ngày 19/3/2013, ông và bà C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ngôi nhà 30 Đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam đã được công chứng tại Văn phòng công chứng thành phố H theo số 531/2013/HĐCN.

Theo Hợp đồng đã ký ngày 19/3/2013, bà C chuyển nhượng cho ông toàn bộ quyền sử dụng đất với diện tích 150,2 m^2 và tài sản gắn liền là ngôi nhà 3 tầng, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Thực hiện hợp đồng, ông đã giao đủ tiền, bà C xác nhận đã nhận đủ tiền mua bán nhà và giao cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH 560725 ngày 14/12/2011 của UBND thành phố H do bà C đứng tên chủ sở hữu. Cùng ngày, bà C đã ký cam kết với ông tạm thời chưa thực hiện việc đăng bộ sang tên ngôi nhà cho đến ngày 02/5/2013 để bà thu xếp dọn dẹp đồ dùng trong nhà và làm việc lại với khách hàng đang thuê nhà. Tuy nhiên, ngày 03/5/2013, bà C gặp ông trao đổi, thương lượng để chuộc lại ngôi nhà, ông yêu cầu bà C cam kết bằng văn bản bà C xin hoãn thời gian đăng bộ đến ngày 17/6/2013 để bà kiếm tiền chuộc lại ngôi nhà. Theo cam kết đến ngày 17/6/2013 bà C có đủ tiền thì giữa ông và bà sẽ tiến hành hủy bỏ hợp đồng mua bán và bà C sẽ hoàn lại cho ông số tiền 3.000.000.000 đồng và một khoản tiền được xem như là tiền bà cảm ơn ông đã tạo điều kiện để bà chuộc lại ngôi nhà là 225.000.000 đồng. Nếu đến ngày

17/6/2013 bà C không thực hiện đúng cam kết thì ông có quyền nhận nhà và thực hiện việc đăng bộ ngôi nhà. Tuy nhiên, bà C không thực hiện như cam kết, nhưng vì nể tình nên ông gia hạn cho bà C thêm một thời gian, do đó ngày 19/6/2013 bà C lại tiếp tục viết cam kết hẹn đến ngày 30/8/2013 sẽ giao nhà, nếu không ông được quyền nhận nhà mà không cần sự có mặt của bà C.

Nay bà A khởi kiện cho rằng bà C chỉ là người đứng tên giùm, còn bà chính là người chủ sở hữu ngôi nhà nêu trên. Tuy nhiên, từ khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đã được UBND thành phố H cấp cho bà C đến nay bà A không có một văn bản khiếu nại hay tranh chấp hoặc thể hiện việc bà C chỉ đứng tên giùm. Trong khi đó, bà A biết bà C đã bán ngôi nhà cho ông E mà bà A cũng không có phản đối, thậm chí còn đứng ra làm chứng cho việc cam kết của bà C. Do đó, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C với ông đối với ngôi nhà 30 Đường N, buộc bà C có trách nhiệm giao ngôi nhà số 30 Đường N cho ông E theo đúng thực trạng nhà ở, đất ở được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố H cấp ngày 14/12/2011 cho bà C và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên hòa giải ngày 02/3/2017, người đại diện cho ông E yêu cầu nếu bà C không đồng ý giao nhà thì ông E và bà C có ký Hợp đồng mua bán ngôi nhà tại 30 Đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thì ông E và bà C có ký hợp đồng vay tiền, theo hợp đồng vay tiền, ông E cho bà C vay 2.200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, tài sản đảm bảo bà C thế chấp nhà tại 30 Đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam với giá 3.000.000.000 đồng đúng với số tiền gốc và lãi bà C đã vay của ông E. Nếu hợp đồng chuyển nhượng nhà 30 Đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam giữa ông E và bà C bị hủy, bà C không thể giao nhà cho ông E thì bà phải trả cho ông E 3.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố H do đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố H trình bày:

Ngày 03/01/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 01/QĐ-UB về việc chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định này thì ông G được phép chuyển nhượng thửa đất số T60A, tờ bản đồ số 01, diện tích 150,2 m^2, loại đất ở tại đô thị cho bà C trọn quyền sử dụng.

Ngày 17/01/2010, Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H) chứng thực Hợp đồng chuyển dịch bất động sản cho phép ông G bán ngôi nhà số 30 Đường N, phường M, thị xã H (nay là thành phố H) với diện tích đất 150,2 m^2 cho bà C.

Ngày 28/06/2006, Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 12, diện tích 150,2 m^2, đất đô thị, địa chỉ số 30 đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 14/12/2011, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 560725 cho bà C tại thửa đất số 171 (số cũ là 60A), tờ bản đồ số 12 (số tờ bản đồ cũ là 01), diện tích 150,2 m^2, đất ở tại đô thị, địa chỉ số 30 đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và nhà ở với diện tích xây dựng 90 m^2, diện tích sàn 244 m^2; kết cấu nhà 3 tầng, mái bê tông cốt thép, tường xây, nền lót gạch hoa, mặt tiền tô đá rửa.

Ngày 19/3/2013, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền ngôi nhà nói trên cho ông E và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng thành phố.

Ngày 19/7/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại thành phố H tiếp nhận hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông E và Văn phòng ra thông báo tạm dừng việc giải quyết vì căn nhà chuyển nhượng tại hợp đồng đang bị bà A khiếu nại đến UBND phường M.

Ngày 26/7/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành phiếu chuyển số 164/PC-VPĐKQSDĐ về việc chuyển trả hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông E. Lý do chuyển trả là do bà A khởi kiện liên quan đến đất, nhà của bà C.

Về các trình tự, thủ tục liên quan đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố H đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nay Ủy ban nhân dân thành phố H, kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét giải quyết yêu cầu của bà A.

Tại văn bản trình bày ngày 02/6/2017, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Thành phố - ông Phạm Thanh T trình bày:

Văn phòng công chứng Thành phố có thụ lý yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 30 Đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Nam giữa bên chuyển nhượng là bà C và bên nhận chuyển nhượng là ông E. Qua kiểm tra hồ sơ, ý chí, nguyện vọng, tinh thần, sự phù hợp của hồ sơ so với quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Thành phố xét thấy đã đầy đủ cơ sở, đúng quy trình, thủ tục tại thời điểm công chứng Văn phòng công chứng không nhận được văn bản của bất kỳ cá nhân, cơ quan, tổ chức nào yêu cầu ngăn chặn giao dịch hay có một sự cản trở nào đối với nhà đất nói trên nên Văn phòng đã chứng thực việc chuyển nhượng. Nay có bên thứ ba tranh chấp cho rằng nhà đất trên là của bà A không phải của bà C, vấn đề này tại thời điểm công chứng,

Văn phòng không thể biết và không thuộc trường hợp buộc phải biết với các lý do đã trình bày ở trên. Như vậy, Văn phòng công chứng không có lỗi, không phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng, lỗi sẽ thuộc về người cố tình che giấu hành vi giao dịch với bên thứ ba của bà C với bà A nếu có.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 02/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Áp dụng: Điều 122, 124, 169, 170, 234, 255; khoản 2 Điều 439; 471; 473; 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 7, điểm b khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đối với bà C. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E.

Xử:

+ Công nhận bà A được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 30 đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 560725 mang tên bà C, do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/12/2011.

Bà A được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên theo quy định pháp luật.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/3/2013 giữa bà C với ông E.

+ Bà C phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông E số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 12/06/2017, ông F – Người đại diện theo ủy quyền của ông E là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà C là ông D được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Ông D lập Hợp đồng ủy quyền lại cho ông Hoàng Tuấn A1 tham gia tại phiên tòa phúc thẩm. Việc ủy quyền giữa ông D và ông Hoàng Tuấn A1 được bà C đồng ý, ghi rõ tại Mục 2.2 của Hợp đồng ủy quyền số 021969 ngày 19/6/2018 giữa bà C và ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 562, Điều 564, Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015 để chấp nhận Hợp đồng ủy quyền giữa ông D và ông Hoàng Tuấn A1.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Điều 562, Điều 564, Điều 565 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án.

*** Về nội dung vụ án:**

[1] Về nguồn gốc, nhà và đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông G và bà Trần Thị Thời. Ngày 17/01/2000, ông G chuyển nhượng nhà và đất cho bị đơn bà C, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Quảng Nam chứng thực. Ngày 28/6/2006, bà C được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 14/12/2011, Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà C.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A:

Các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà A, vào năm 1999 bà A có mua nhà, đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam của ông G với số tiền 30.000 USD (đô la Mỹ) theo hợp đồng mua bán nhà ngày 12/9/1999. Hai bên đã thanh toán đủ số tiền và giao nhận nhà, không ai tranh chấp. Bà A đã sửa chữa, sử dụng nhà, đất liên tục từ khi mua cho đến nay (chồng bà A là ông P cũng sinh sống và ông chết cũng ngay tại ngôi nhà này vào năm 2003).

Do bà A có quốc tịch Pháp, chưa đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên bà nhờ bà C đứng tên quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất này.

[3] Xét về số tiền bỏ ra mua nhà, thì thấy:

Trình bày của bà A rằng tiền mua nhà, đất là của bà A, còn bà C chỉ là người đứng tên hộ là có căn cứ, bởi lẽ:

- Phù hợp với nội dung Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/9/1999 (bút lục 61) ghi: "Người đứng tên trực tiếp trên giấy tờ chính thức là em của bà A sẽ được bổ sung sau". Tại Giấy xác nhận ngày 01/6/2013 (bút lục 60), bà C viết: "Bằng văn bản này tôi xác nhận: Vào năm 1999 tôi có nhận đứng tên giùm cho bà A sinh năm 1947, quốc tịch Pháp, HC số 12 AY03022 nơi cấp Cộng hòa Pháp (dưới đây gọi tắt là A) căn nhà gắn liền với đất tại 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và bà A là Việt Kiều Pháp chưa hội

đủ điều kiện để tự mình đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ nói trên. Tôi xác nhận rằng vào thời điểm ký 01 hợp đồng mua nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam tuy về mặt pháp lý tôi là chủ sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ trên nhưng không hề bỏ ra bất kỳ khoản tiền nào hoặc công sức nhằm tạo lập, gìn giữ căn nhà gắn liền với đất nêu trên".

- Bà C thừa nhận số tiền đặt cọc mua nhà lần 2 (lần thứ nhất đặt cọc 1.000 USD vào ngày 02/9/1999; lần thứ hai đặt cọc 500 USD vào ngày 06/01/2000) đều là tiền bà A giao cho bên bán nhà.

- Số tiền 9.000 USD ông G nhận ngày 06/01/2000 thì bà C khai là tiền của bà C và mình bà C trực tiếp giao, ký tên phía người mua; nhưng Giấy giao nhận tiền ngày 06/01/2000 thể hiện bên mua chỉ ký tên mình bà A. Giấy giao nhận tiền ngày 06/01/2000 viết ở trang sau của Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/9/1999 và ông T1 (người viết giấy này) xác định bà A là người trực tiếp thỏa thuận giá, quyết định việc mua nhà đất, còn bà C chỉ là người đi theo bà A để phiên dịch cho bà A. Bà Phạm Thị Ngọc T2 (người có mặt ngày 06/01/2000 lúc hai bên giao nhận tiền) cũng khai: "Có lần cô A giao tiền mua nhà cho người bán là ông G 9.000 USD tôi thấy cô A trực tiếp đưa tiền cho ông G và cô A ký trước vào bên mua nhà (hợp đồng viết tay). Sau đó bà C xin được ký thêm vào bên cạnh cùng với cô A để thuận lợi cho làm giấy tờ sau này".

- Số tiền 20.000 USD tiền mua nhà đất còn lại thì ngày 19/4/2000 bà C viết Giấy biên nhận, nhận của bà A 15.000 USD và nhận của ông Thông (anh bà A) 5.000 USD và tại Đơn giải trình ngày 26/8/2015 bà C khai bà A cho bà mượn 15.000 USD để chung mua nhà đất, nhưng bà A không thừa nhận.

Từ các luận điểm [1], [2], [3] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền mua nhà, đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là của bà A là có căn cứ.

Thực tế, bà C cũng thừa nhận có lập: "GIẤY XÁC NHẬN" là: "...bà (Phượng) không hề bỏ ra bất kỳ khoản tiền nào hoặc công sức nhằm tạo lập gìn giữ căn nhà gắn liền với đất nêu trên..." (BL.60).

[4] Xét án sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của bà A và các tài liệu như: Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/9/1999 (BL.61); Giấy xác nhận của bà C ngày 01/6/2013 (BL.60) đã thể hiện bà C chỉ là người đứng tên hộ cho bà A nhà và đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là có căn cứ, được quy định tại khoản 2 Điều 7; điểm b khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2004; khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013. Bản án sơ thẩm công nhận bà A là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông E, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và ông E; bà A yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được xác lập giữa bà C với ông E, thì thấy:

Ngày 13/9/2012, ông E và bà C đã ký kết hợp đồng vay tài sản có nội dung là bà C thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông E để vay số tiền 2.200.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng với mức lãi suất 5%/tháng. Đến hạn bà C không có khả năng trả nợ thì được ông E gia hạn 03 tháng. Do không có khả năng trả nợ cho ông E nên ngày 19/3/2013, bà C và ông E lập Biên bản thanh lý hợp đồng vay, đồng thời bà C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác đã thế chấp cho ông E nêu trên với giá chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng và Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực ngày 19/3/2013.

Đến ngày 19/7/2013, ông E nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa bà C với ông E tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H nhưng Văn phòng trả hồ sơ đăng ký, do bà A có đơn khiếu nại.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005, quy định: "Quyền sở hữu nhà ở được chuyển giao cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm Hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân". Theo khoản 2 Điều 439 Bộ luật dân sự năm 2005, thì: "Đối với tài sản mua bán nhà mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó"; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, quy định: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai". Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông E và bà C chỉ thực hiện đến giai đoạn công chứng, chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng theo quy định của Luật đất đai, ông E cũng chưa nhận nhà theo quy định của Luật nhà ở.

Nhà và đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà A, bà C chỉ là người đứng tên hộ, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất giữa bà C và ông E công chứng ngày 19/3/2013 xét cả hình thức và nội dung đều không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng, nên không thể thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C với ông E. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà A, hủy Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam lập ngày 19/3/2013 giữa bà C với ông E và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/3/2013 giữa ông E với bà C và buộc bà C thực hiện đồng giao nhà cho ông E là đúng pháp luật.

[6] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam lập ngày 19/3/2013 giữa bà C và ông E bị hủy là do bà C chỉ là người đứng tên giúp bà A mua căn nhà tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng nhà, bà C yêu cầu bà A giao lại bản chính giấy tờ nhà để làm giấy ủy quyền. Nhưng khi hoàn lại giấy tờ nhà cho bà A thì bà C không đưa bản chính mà lại đưa lại cho bà A bản photocopy màu của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 560725 cấp ngày 14/12/2011, sau đó bà C thế chấp giấy tờ nhà cho ông E khi không trả được nợ vay và Hợp đồng mua bán nhà thực chất là Hợp đồng nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản.

Vì vậy, án sơ thẩm xác định bà C phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông E số tiền gốc vay là 2.200.000.000 đông (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) và khoản lãi vay; Xét mức lãi suất hai bên thỏa thuận theo hợp đồng vay là 5%/ tháng là không đúng quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự 2005. Vì Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Lãi suất cho vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng";* Mức lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng nhà nước là 9%/ năm, nên xác định mức lãi suất cho vay được tính: 9% : 12 x 150% =1,125%/ tháng; thời hạn vay từ ngày 13/9/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/6/2017 là 57 tháng tiền lãi là 1.410.750.000 đồng (0,75% /tháng x 57 tháng x 150% x 2.200.000.000 đồng). Tổng cộng gốc là lãi là 3.610.750.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 02/3/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông E là ông F chỉ yêu cầu bà C phải trả cho ông E số tiền 3.000.000.000 đồng khi Hợp đồng mua bán nhà bị hủy. Số tiền ông F đại diện cho ông E yêu cầu bà C phải trả này không vượt quá số tiền gốc và lãi mà bà C phải trả cho ông E nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của người đại diện của ông E là đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E là ông F, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét công sức cho bà C.

Như phân tích ở trên, thực tế sau khi xét xử sơ thẩm, bà C không kháng cáo yêu cầu xem xét, bà cũng thừa nhận không bỏ tiền hoặc công sức nhằm tạo lập căn nhà và đất tại số 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam nên không có căn cứ xem xét.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông F cũng đề nghị xem xét công sức cho bà C. Đề nghị này không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (bà A) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người đại diện theo ủy quyền của bà A (bà B) đều đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm. Đề nghị này có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông E là ông F, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đề nghị này có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E là ông F, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E là ông F không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm (ông F đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

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

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông E là ông F, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-PT ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng Điều 122; Điều 124; Điều 169; Điều 170; Điều 234; Điều 255; khoản 2 Điều 439; Điều 471; Điều 473; Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 7; điểm b khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 12 của Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - bà A đối với Bị đơn - bà C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông E.

Xử:

1. Công nhận bà A được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại 30 Đường N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BH 560725 mang tên bà C, do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/12/2011.

3. Bà A được quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/3/2013 giữa bà C với ông E.

5. Bà C phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông E số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông F phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000002 ngày 07/6/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Ông F đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long