TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 696/2018/DS-PT
Ngày: 19/7/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Tuyết Mai
Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú
2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2017/TLPT-DS ngày 15/9/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2501/2018/QĐPT-DS ngày 04/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4751/2018/QĐ-PT ngày 02/7/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm: 1950
Địa chỉ: số 99/8 đường Q, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh
2. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1942
Địa chỉ: 34 Đường E, Phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc D: sinh năm: 1961
Địa chỉ: 55 Đường Y, Phường U, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 007266 ngày 04/7/2014 của Văn phòng Công chứng T).

Bị đơn:
1. Ông Huỳnh Văn F, sinh năm: 1954

Địa chỉ: 165/40/2 Đường I, Phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tổng công ty G

Địa chỉ: 56 Đường C, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Hoàng H, sinh năm: 1977

Địa chỉ: 56 Đường C, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Quốc J, sinh năm: 1966

Địa chỉ: đường N, quận M, Thành phố L

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn K, sinh năm 1961

Địa chỉ: 381 đường J, quận M, Thành phố L

2. Ông Lương Vĩnh L, sinh năm: 1955

3. Bà Thôi Hoàng P, sinh năm: 1952

Cùng địa chỉ: 122C Đường K, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền bà P: Ông Lương Vĩnh L (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001000, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 của Văn phòng Công chứng G).

4. Công ty O

Địa chỉ: số 28 M, S, C, K, A.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh I; sinh năm: 1991

Địa chỉ: Phòng 27.04 Tòa nhà Z (Tháp V) - Số 23 Đường F, phường D, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 00018195, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016 của Văn phòng Công chứng N).

5. Ông Lương Vĩnh U, sinh năm: 1982

6. Ông Lương Vĩnh Hoàng Y, sinh năm: 1987

7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1988

8. Bà Trịnh Thị Ngọc R, sinh năm: 1984

9. Trẻ Trịnh Ngọc Huỳnh E, sinh năm: 2002 có bà Trịnh Thị Ngọc R là mẹ ruột giám hộ.

Cùng địa chỉ: 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị W

- Ông Nguyễn Ngọc S
- Bà Nguyễn Thị Phương Q, sinh năm 1969
- Ông Nguyễn Đức Z, sinh năm 1970
- Bà Nguyễn Thị Phương X, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: 34 Đường E, Phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Vũ Hoàng C, sinh năm 1976

Địa chỉ: P2-B12B Đường S, phường D, quận F, Thành phố G.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Quang V, sinh năm 1964

Địa chỉ: 299/2/7 Đường H, Phường B, Quận Ư, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Ê: Ông Phạm Văn Đ - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Minh Đ

Địa chỉ: 1264/78/60 Đường W, Phường P, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Hồng A, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S có ông Phạm Ngọc D đại diện ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh B, ông Tô Quốc N.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân quận Z.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2014, Đơn yêu cầu ngày 21/9/2016, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/5/2017, các biên bản hòa giải, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông Nguyễn Ngọc Ê là nguyên đơn và ông Phạm Ngọc D là đại diện ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W. Ông Ê, bà W được Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sở hữu số 41/GP ngày 03/01/1991.

Ngày 18 tháng 11 năm 1992, ông Ê và bà W lập hợp đồng bán căn nhà trên cho Xí nghiệp S (viết tắt SSU). Theo Hợp đồng mua bán nhà, giá trị căn nhà là 450 lượng vàng. Ông Ê và bà W đã nhận đủ số vàng.

Ngày 24 tháng 01 năm 1993, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu số: 5667/GP-CS cho Xí nghiệp S (nay là Tổng công ty G).

Sau khi bán nhà, ông Ê, bà W phát hiện SSU nay là Tổng công ty G đã đứng danh nghĩa mua giúp nhà cho một chi nhánh Công ty Xây lắp Luyện thép A (viết tắt là MCC) là pháp nhân nước ngoài.

Đã nhiều lần làm việc với Ban giám đốc SSU thì chỉ được trả lời là MCC bỏ tiền ra mua căn nhà này và họ đã cầm toàn bộ các giấy tờ bản chính của căn nhà này không trở lại Việt Nam. Ông Ê, bà W yêu cầu Tổng công ty G phải có trách nhiệm chuyển trả lại quyền sở hữu căn nhà trên để gia đình ổn định cuộc sống.

Căn cứ văn bản thỏa thuận giúp nhà và xe ký ngày 03/10/1993 giữa ông Quang U - Phó tổng giám đốc SSU với ông Đông Y - đại diện MCC và bản thỏa thuận bổ sung ngày 09/11/1992.

Căn cứ vào văn bản xác nhận của ông Thượng C - Phó tổng giám đốc SSU ký xác nhận đứng tên giúp cho ông Xing W trưởng Văn phòng đại diện MCC.

Tại Văn bản số: 15/TMN-VP ngày 18/12/2001 của Công ty Thép Ê ký gửi Tổng giám đốc Tổng công ty G.

Văn bản số: 420/VNS-TCLĐ ngày 06/11/2008 do ông Phú H - Phó tổng giám đốc trả lời: SSU không có quyền sở hữu căn nhà trên, Giấy công nhận Chủ quyền số: 5667/GP.CS ngày 21/10/1993 cấp cho SSU không có giá trị pháp lý;

cam kết không tranh chấp khiếu nại gì đối với căn nhà số: 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ văn bản số: 642/VNS-BĐS ngày 03/06/2010 do ông Hoàng Q K - Phó tổng giám đốc Tổng công ty G ký gửi Văn phòng đại diện - MCC tại Việt Nam phúc đáp công F ngày 04/5/2010 của MCC.

Căn cứ văn bản số: 93/VNS-BĐS ngày 12/7/2011 do ông Văn H - Phó tổng giám đốc Tổng Công ty G trả lời Bộ Công an.

Căn cứ văn bản số: 1454/VNS-QLĐT ngày 31/10/2014 gửi Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xác nhận năm 1992-1993, SSU trước đây đứng tên mua giúp MCC căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z làm văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh, không nằm trong danh mục tài sản của Tổng công ty G và không thừa nhận trách nhiệm kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý đối với căn nhà trên.

Xác nhận ông Nguyễn Ngọc Ê là chủ sở hữu ban đầu căn nhà này bán cho SSU chỉ đứng tên giúp MCC.

Từ những căn cứ trên: Thể hiện rõ SSU (nay là Tổng công ty G) không phải là chủ sở hữu căn nhà nêu trên, đứng tên cho công ty nước ngoài là vi phạm điều cấm của pháp luật Việt Nam, giao kết hợp đồng mua bán không đúng đối tượng, nhằm mục đích che dấu hành vi khác. Do vậy, nay, ông Ê yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 18 tháng 11 năm 1992 là vô hiệu

- Hủy giấy chứng nhận số: 5667 ngày 05/10/2005 cấp cho Tổng công ty G

- Trả lại quyền sở hữu nhà cho của ông Ê và các đồng thừa kế của bà W là ông/Bà Q, Z, S

- Tự nguyện hoàn trả số tiền 210.000 USD mà Tổng công ty G đã mua của ông Ê bà W theo văn bản ngày 04/5/2010 được quy đổi ra đồng Việt Nam.

Chính vì vậy, ông Ê không chấp nhận yêu cầu của ông A và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2014, đơn đề nghị ngày 09/6/2017, bản tự khai, các biên bản hòa giải, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông Nguyễn Hồng A là nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hồng A và bà Thôi Hoàng P hùn vốn mua căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà 99/8 Đường A) của ông Huỳnh Văn F vào tháng 9/2008 với giá 7.000.000.000 đồng, ông A và bà H đã giao cho ông F 150 lượng vàng và 1.350.000.000 đồng có biên bản giao nhận tiền vàng rõ ràng. Đến nay, còn thiếu khoảng 1.800.000.000 đồng. Ngày 02/11/2008, ông F có bàn giao nhà và hai bên có lập biên bản. Trước khi mua nhà, ông F có cho ông A xem các giấy tờ của căn nhà như Hợp đồng mua bán nhà với ông Tô Quốc J và đồng thời ông F cam kết nhà không tranh chấp. Ông A có làm công F hỏi Tổng công ty G và được trả lời

bằng công F số 420 ngày 06/11/2008 về việc xác nhận Tổng công ty G không sở hữu và không tranh chấp gì đối với căn nhà trên. Các bên đã thực hiện bàn giao nhà ngày 02/11/2008 và ông A đã sinh sống tại căn nhà nầy ổn định từ đó tới nay.

Nay, ông Nguyễn Hồng A yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn F người bán nhà cho ông A, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng cách hỗ trợ cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Ông A và bà H đồng ý trả số tiền còn thiếu cho ông F.

- Ông A đưa ra phương án hòa giải, chấp nhận trả 210.000 USD cho MCC với điều kiện MCC yêu cầu Tổng công ty G bàn giao để hoàn thành thủ tục sang tên cho ông A và bà H.

Đối với công Xnh xây dựng tại căn nhà 99/8 Đường A, ông A đã bỏ kinh phí khoảng 1.000.000.000 đồng để cải tạo toàn bộ căn nhà từ 2008 đến nay, nhưng chưa có yêu cầu gì đối với số tiền trên.

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Văn F là bị đơn trình bày:

Ngày 21/10/2008, ông Huỳnh Văn F có thỏa thuận mua căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z của ông Quốc T kèm theo giấy thỏa thuận mua bán. Giá mua bán nhà là 2.000.000.000 đồng, ông đã trả cho ông J 50 lượng vàng SJC và một số tiền, quy ra tổng cộng là 1.400.000.000 đồng. Ông J còn ký giấy cam kết không có tranh chấp về căn nhà nói trên và một số giấy tờ có liên quan.

Sau khi mua căn nhà, ông F bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Hồng A đúng như lời trình bày của ông A.

- Đối với yêu cầu của ông A, ông không đồng ý việc hỗ trợ sang tên chủ quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở vì lúc mua bán nhà chỉ lập giấy tay, ông A cũng đã tự xác nhận tình trạng căn nhà.

- Đối với yêu cầu của phía ông Ê, ông không có ý kiến vì ông chỉ mua bán nhà với ông A, không biết ông Ê là ai.

- Đối với số tiền mua nhà ông A còn thiếu của ông (3.300.000.000 đồng), ông chưa có yêu cầu đòi lại.

Tại các bản tự khai, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, Tổng công ty G là bị đơn và ông Hoàng Q là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tổng công ty G thừa nhận việc năm 1993 SSU đã đứng tên mua hộ MCC căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Sau này, SSU đổi tên thành Công ty Thép Ê và sáp nhập vào Tổng công ty G. Tại thời điểm chuyển giao thì trong danh mục tài sản của Tổng Công ty Thép Ê không có căn nhà 99/8 Đường A nêu trên.

Do đó, Tổng công ty G đề nghị Tòa án đưa ra phán quyết phù hợp với quy định pháp luật. Tổng công ty G cam kết sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

Tại đơn yêu cầu độc lập, các bản tự khai, đơn trình bày và kiến nghị, các biên bản hòa giải, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tô Quốc J là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên trình bày:

Nguồn gốc căn nhà, năm 2003, ông Tô Quốc J mua căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z và chiếc xe ô tô của ông Trương Mãn X – là lãnh đạo của MCC tại HP với giá là 500.000.000 đồng. Khi mua bán nhà, ông X cung cấp toàn bộ giấy tờ nhà bản chính đầy đủ. Ông J không nhớ giấy tờ nhà đứng tên ai, việc mua bán giữa ông và ông X không lập giấy tờ gì, chỉ giao tiền và nhận giấy tờ nhà mà thôi. Sau đó, ông làm mất toàn bộ giấy tờ nhà vào khoảng năm 2003. Hiện tại ông còn bản chính giấy tờ nhà giấy tay với ông Trương Mãn X nhưng đang được lưu giữ tại Sở Giao thông Thành phố L.

Năm 2008, ông J bán căn nhà 99/8 Đường A cho ông Huỳnh Văn F, giá trị mua bán là 2.000.000.000 đồng, hai bên chỉ lập hợp đồng giấy tay. Ông F đã giao cho ông J 1.400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hợp đồng thỏa thuận rõ sau 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng nếu ông F không giao toàn bộ số tiền còn lại thì Hợp đồng không có giá trị. Vì vậy, hiện nay ông đang là người chủ sở hữu căn nhà và yêu cầu đòi lại căn nhà. Ông yêu cầu ông A và tất cả những người cư trú trong căn nhà phải ra khỏi nhà và trả lại căn nhà cho ông.

Đối với số tiền 1.400.000.000 đồng ông F đã giao nộp, ông cho rằng đây là tiền đặt cọc, ông F đã không thực hiện đúng hợp đồng nên ông không chấp nhận trả lại.

Vì vậy, ông J không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của hai nguyên đơn và ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thôi Hoàng P và ông Lương Vĩnh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông L và bà H đồng ý với toàn bộ ý kiến theo yêu cầu của ông Nguyễn Hồng A. Trong hợp đồng, ông F cam kết rõ ràng căn nhà không có tranh chấp vì vậy ông F phải có trách nhiệm trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đề nghị người nào được Tòa án tuyên nhận nhà phải bồi thường số tiền ông A và P bỏ ra để mua bán nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại các bản tự khai, đơn tường trình, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thanh I trình bày:

Vào năm 1992, Nhà nước Việt Nam thực hiện chính sách mở cửa đầu tư, được sự cho phép của Bộ Công nghiệp nặng, SSU sau đổi thành Công ty Thép Ê thành lập liên doanh với MCC.

Để thực hiện Hợp đồng liên doanh, phía MCC cử nhiều chuyên gia sang Việt Nam để chỉ đạo lắp đặt, tổ chức sản xuất và mở rộng đầu tư. Để tăng cường quan hệ Hợp tác, đồng thời giảm thiểu chi phí ăn ở và đi lại, MCC quyết định đặt văn phòng đại diện tại Việt Nam, nhưng căn cứ theo pháp luật và chính sách có liên quan của Chính phủ Việt Nam năm 1992, phía MCC không được phép đứng tên sở hữu nhà nên ngày 03/10/1992 SSU và MCC đã ký kết thỏa thuận về việc giúp nhà ở và xe đi lại cho nhân viên MCC.

Theo quy định trong thỏa thuận nêu trên, MCC là người bỏ tiền, SSU với danh nghĩa của mình ký hợp đồng mua bán căn nhà có địa chỉ số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W. Sau khi SSU có được quyền sở hữu nhà, MCCvới tư cách là người thuê nhà thuê căn nhà nói trên. Ủy ban nhân dân Phường W, quận Z đã ký xác nhận vào "Hợp đồng mua bán nhà" ký kết giữa SSU với ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W. Căn cứ theo bản vẽ hiện trạng do Xí nghiệp Quản lý và Phát triển Nhà quận Z lập ngày 13/11/1992, mảnh đất có diện tích là 880 m^2 và diện tích xây dựng là 350 m^2, diện tích sử dụng là 531,84 m^2 và được Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép mua bán chuyển dịch số: 5667/GPCS và nộp thuế trước bạ ngày 02/04/1993. Sau đó MCC được phép lập Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh tại nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z theo Giấy phép số:851/TM-GP ngày 21/01/1994 và số 2259/TM-GP ngày 21/01/1997 của Bộ Thương mại, được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuẩn y số: 1328/KĐBS ngày 18/03/1997.

Do yêu cầu của công việc, Văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh chuyển ra G. Sau đó, MCC phát hiện ông A và người nhà của ông A vào sinh sống tại căn nhà này.

Bà Trần Thị Thanh I khẳng định không biết ông Trương Mãn X theo như ông J trình bày là ai, khẳng định MCC không bán căn nhà 99/8 Đường A cho ông J. Bà cũng không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa ông Ê, bà W với Xí nghiệp Liên hiệp Luyện cán thép và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mang tên SSU đồng thời không đồng ý với yêu cầu của ông A về việc đứng tên chủ quyền nhà và đất.

Tại các đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Hoàng C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguyên trước đây, MCC bỏ tiền ra mua căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó MCC đã có văn bản đồng ý cho bà Vũ Hoàng C là nhân viên của MCC được đứng tên quyền sở hữu và toàn quyền định đoạt căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z theo pháp luật Việt Nam. Nay, được biết, Tòa án nhân dân quận Z đang thụ lý vụ án liên quan đến căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà I nên bà có đơn yêu cầu tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà I có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận bà I được quyền sở hữu căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z và yêu cầu ông A và những người đang sinh sống tại căn nhà trên giao trả căn nhà cho bà.

Tại các bản tự khai, ông Lương Vĩnh U, ông Lương Vĩnh Hoàng Y bà Nguyễn Thị T, bà Trịnh Thị Ngọc R và giám hộ cháu Trịnh Ngọc Quỳnh E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông, bà Lương Vĩnh U, Lương Vĩnh Hoàng Y, Trịnh Thị Ngọc R xác nhận đang tạm trú tại nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Ông Lương Vĩnh U , Lương Vĩnh Hoàng Y không tranh chấp gì trong vụ án này.

Bà Trịnh Thị Ngọc R xác nhận bà đã được ông Nguyễn Hồng A và bà Thôi Hoàng P cho ở tại nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Bà R đã bỏ ra số tiền 100.000.000 đồng để sửa chữa một phòng với diện tích 10m x 4m tại căn nhà trên để cư trú. Tuy nhiên, bà R không tranh chấp liên quan đến căn nhà trên và không yêu cầu ông A, bà H trả số tiền 100.000.000 đồng do bà R bỏ ra sửa chữa.

Tại các Bản tự khai, ông/bà Nguyễn Ngọc Ê, Nguyễn Thị Phương Q, Nguyễn Đức Z, Nguyễn Thị Phương X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông, bà đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Ê là nguyên đơn. Vừa qua, ông Nguyễn Ngọc Ê có làm đơn yêu cầu lấy lại căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét:

Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Ngọc Ê, bà Nguyễn Thị W và SSU là vô hiệu;Tuyên hủy Giấy chứng nhận chủ quyền số: 5667/GP.CS ngày 21/10/1993 cấp cho SSU (nay là Tổng công ty G);Giải quyết cho gia đình ông, bà lấy lại căn nhà trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên. Riêng Công ty O rút yêu cầu độc lập.

Tại bản án sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Ê là nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa ông Ê, bà W và Xí nghiệp S (nay là Tổng công ty G); yêu cầu hủy giấy chứng nhận số: 5667 ngày 05/10/2005 cấp cho Tổng công ty G; yêu cầu trả lại quyền sở hữu nhà cho của ông Ê và các đồng thừa kế của bà W là ông/Bà Q, Ông Z, S và yêu cầu buộc ông A và những người sống tại căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà cho ông Ê và các con của ông Ê, bà W.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng A là nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa ông A, bà H và ông F và yêu cầu ông Huỳnh Văn F người bán nhà cho ông A, bà H tiếp tục thực

hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng cách hỗ trợ cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Ông A và bà H đồng trả số tiền còn thiếu cho ông Huỳnh Văn F.

3. Bác toàn bộ yêu cầu của độc lập của ông Tô Quốc J là người có quyền, nghĩa vụ liên quan về việc xác định ông J là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu ông Nguyễn Hồng A và những người sống tại căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà trên cho ông Tô Quốc J.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Vũ Hoàng C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sự thỏa thuận giữa Công ty MCC và bà Vũ Hoàng C về việc xác định bà Vũ Hoàng C sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng ngày 01/01/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn - Xây dựng B được Phòng Quản lý Đô thị quận Z kiểm tra ngày 06/07/2016 xác định diện tích thực tế: Diện tích xây dựng 228,10 m^2, diện tích sử dụng: 402,57 m^2, diện tích khuôn viên: 1000,29 m^2.

Buộc ông Nguyễn Hồng A và những người sống tại căn nhà nêu trên gồm ông/bà Lương Vĩnh U, Lương Vĩnh Hoàng Y, Nguyễn Thị T, Trịnh Thị Ngọc R giao trả căn nhà trên cho bà Vũ Hoàng C.

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

Bà Vũ Hoàng C có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty MCC về việc xác định Công ty MCC sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông A và những người đang cư trú tại căn nhà trên gồm ông/ bà Lương Vĩnh U, Lương Vĩnh Hoàng Y, Nguyễn Thị T, Trịnh Thị Ngọc R giao trả căn nhà trên cho Công ty MCC .

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Ngọc Ê phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng do ông Nguyễn Ngọc Ê nộp theo Biên lai thu số 03711 ngày 07/10/2014. Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc Ê 58.300.000 (năm mươi tám triệu ba trăm ngàn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Hồng A phải nộp 500.000 (năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng do ông Nguyễn Hồng A nộp theo Biên lai thu số 0000497 ngày 07/01/2015. Hoàn trả cho ông A 32.500.000 (ba mươi hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

Buộc Tổng công ty G phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sở thẩm nhưng ghi nhận bà Vũ Hoàng C tự nguyện nộp nên được trừ đi số tiền

300.000 (ba trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà I nộp theo biên lai thu số 0002368 ngày 03/7/2017. Tổng công ty G đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Tô Quốc J phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ đi số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng do ông Tô Quốc J nộp theo biên lai thu số 0002395 ngày 06/7/2017. Ông Tô Quốc J đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty MCC số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí do đại diện là bà Trần Thị Thanh I nộp theo biên lai thu số 0002093 ngày 29/5/2017.

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

7. Về quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản sao bản án.

Ngày 14/8/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A có đơn kháng cáo.

Ngày 14/8/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S có ông Phạm Ngọc D đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo.

Ngày 14/8/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh B có đơn kháng cáo.

Ngày 07/8/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Quốc N có đơn kháng cáo.

Ngày 17/8/2017, Viện kiểm sát nhân dân quận Z có Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-KNPT-DS kháng nghị bản án sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S có ông Phạm Ngọc D đại diện theo ủy quyền không rút, thay đổi hoặc bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S có ông Phạm Ngọc D đại diện kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể hủy hợp

đồng mua bán ngày 18/11/1992 giữa ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W với Xí nghiệp S nay là Tổng công ty G. Ông Ê hoàn trả lại cho Công ty SSU số tiền tương đương 450 lượng vàng mà ông Ê và bà W đã nhận.

Phần còn lại trong đơn kháng cáo ông D xin rút kháng cáo về việc xin hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc S cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ngày 18/11/1992 giữa ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W với Xí nghiệp S là lừa dối, giả tạo do vi phạm điều cấm vì Xí nghiệp S chỉ đứng tên mua nhà giùm cho Công ty A, nguồn tiền trả mua nhà là của Công ty A (Công ty MCC). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ê do ông Phạm Ngọc D đại diện cụ thể sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng mua bán ngày 18/11/1992, ông Ê hoàn trả cho Xí nghiệp S 450 lượng vàng.

Đối với việc nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A do nguyên đơn ông A không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa Sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông J, ông A, bà H và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn F yêu cầu y án sơ thẩm.

Bị đơn Tổng công ty G do bà Đặng Hoàng H đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Quốc J kháng cáo do ông Lê Văn K đại diện yêu cầu công nhận cho ông được quyền sở hữu căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ liên quan đến việc vào thời điểm năm 2003 ông Châu Mãn X đại diện Công ty MCC đã bán căn nhà nêu trên cho ông. Việc giao dịch mua bán nhà giữa các đương sự phải được điều tra làm rõ. Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét vai trò của nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh L kháng cáo yêu cầu xin được mua lại căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh theo giá thị trường.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A kháng cáo cho rằng Tòa tuyên giao dịch giữa ông với ông Huỳnh Văn F và giữa ông Huỳnh Văn F với ông Tô Quốc J là vô hiệu, nhưng không xử lý tài sản các giao dịch vô hiệu là trái với quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, đồng thời giải quyết chi phí đo vẽ và định giá nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh mà ông đã tạm ứng hơn 22.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty MCC do bà Trần Thị Thanh I đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Hoàng C do ông Đào Quang V đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: - Về tố tụng của bản án sơ thẩm: Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 đều không có bà Vũ Hoàng C là vi phạm Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung của bản án sơ thẩm: Tòa cấp sơ thẩm chưa giải quyết chi phí thẩm định đo vẽ là 21.308.000 đồng, chưa xác minh làm rõ về nguồn gốc 450 lượng vàng mà Công ty MCC đưa cho Công ty SSU để mua nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh là của gia đình bà I đưa cho Công ty MCC, chưa triệu tập ông K để làm rõ Đơn cam đoan mà tuyên xử giao nhà đất cho bà I là không có căn cứ, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ.

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1609/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: Bị đơn Tổng công ty G do bà Đặng Hoàng H đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương Q, Ông Nguyễn Đức Z, bà Nguyễn Thị Phương X đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh Hoàng Y, bà Nguyễn Thị T, bà Trịnh Thị Ngọc R, trẻ Trịnh Ngọc Huỳnh E có bà Trịnh Thị Ngọc R là mẹ ruột giám hộ đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ê có ông Phạm Ngọc D đại diện, ông Nguyễn Hồng A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh L, ông Tô Quốc J và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Quốc J do ông Lê Văn K đại diện theo ủy quyền và ông Lương Vĩnh L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 5667/GP-GS ngày 24/01/1993 thì căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ

Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Xí nghiệp S nay là Tổng công ty G (gọi tắt là SSU).

Ông Tô Quốc J cho rằng đã mua căn nhà này bằng giấy tay của ông Châu Mãn X là đại diện Công ty MCC nhưng hồ sơ pháp lý của căn nhà và Hợp đồng mua bán đã làm thất lạc.

Sau đó, ông bán lại cho ông Huỳnh Văn F với giá 2 tỷ đồng. Ông F lại bán căn nhà này cho ông Nguyễn Hồng A và bà Thôi Hoàng P. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng ông J đã mua căn nhà từ đại diện MCC là không có cơ sở chứng minh. Mặt khác, các hợp đồng mua bán nhà giữa ông J và ông F, giữa ông F và ông A, bà H là Hợp đồng không được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, hơn nữa căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Công ty SSU, không ai có quyền định đoạt sở hữu ngoài Công ty SSU. Do đó, đã xác định hợp đồng mua bán ngày 09/9/2008 giữa ông Huỳnh Văn F với ông Nguyễn Hồng A và bà Thôi Hoàng P và các Hợp đồng mua bán giữa ông J và ông F vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là chưa toàn diện và triệt để, Tòa cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Để đảm bảo hai cấp xét xử và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A kiện ông Huỳnh Văn F về việc tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh. Giao Tòa án nhân dân quận Z xét xử lại phần này theo trình tự sơ thẩm. Do hủy án phần này nên Hội đồng xét xử chưa xem xét các yêu cầu khác của các đương sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ê cùng đề nghị của Luật sư, Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ giấy phép mua bán và chuyển dịch nhà số 41/GPMB7 do Giám đốc Sở nhà đất cấp ngày 03/01/1991 (bút lục 363) thì căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W.

Tại văn tự mua bán nhà ngày 12/11/1992 (bút lục 366) và Hợp đồng mua bán nhà giữa Xí nghiệp S ngày 18/11/1992 (bút lục 364, 365) có xác nhận của Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ngày 18/11/1992 ông Nguyễn Ngọc Ê và bà Nguyễn Thị W có ký hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên cho Xí nghiệp S nay là Tổng công ty G gọi tắt là SSU với diện tích 880m^2 giá bán 450 lượng vàng 9999, hai bên đã thanh toán tiền và giao nhận nhà. Đến ngày 21/01/1993 Công ty SSU đã được Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh chấp giấy phép mua bán chuyển dịch nhà đất số 5667/GP-CS đã nộp thuế trước bạ ngày 02/4/1993, phía ông Ê kháng cáo cho rằng do Công ty SSU đứng tên mua nhà cho Công ty MCC là vi phạm điều cấm của pháp luật Việt Nam nên yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 18/11/1992 giữa vợ chồng ông Ê và Công ty SSU.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Công ty SSU vào năm 1993 Công ty chuẩn bị vốn thành lập Công ty với Công ty MCC. Để giải quyết nơi ăn chốn ở cho chuyên gia đến Việt Nam nên tại Biên bản thỏa thuận về việc giúp nhà ở và xe đi lại cho nhân viên Công ty xây lắp luyện kim A (Công ty MCC) (bút lục 147, 148) thể hiện hai bên thỏa thuận: Phía Công ty MCC bỏ tiền ra với danh nghĩa Công ty SSU mua căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế tiền mua nhà nêu trên là của gia đình bà Vũ Hoàng C, điều này đã được đại diện Công ty MCC xác nhận và tại Giấy xác nhận của ông Đình Ô và bà Vũ Thị Ă(cha mẹ của bà Vũ Hoàng C) ngày 05/12/2017 (đã được công chứng chứng thực) nên có căn cứ xác định nguồn tiền mua căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh là của người Việt Nam không liên quan đến người nước ngoài, không vi phạm điều cấm như đại diện nguyên đơn đã khai nại.

Hơn nữa việc mua bán nhà giữa ông Nguyễn Ngọc Ê, bà Nguyễn Thị W và Công ty SSU thì ông Ê, bà W là bên bán nhà, ký kết Hợp đồng mua bán nhà nhằm mục đích bán được nhà với giá cả phù hợp, không bị lừa dối. Quyền và lợi ích của ông Ê, bà W được đảm bảo không bị thiệt hại.

Đồng thời, về hình thức, nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa ông Ê, bà W và Công ty SSU đã thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà bằng văn bản có công chứng chứng thực, do hai bên tự thỏa thuận thống nhất về giá cả không có sự ép buộc, ông Ê và bà W đã nhận đủ số vàng và đã bàn giao nhà. Xí nghiệp S nay là Tổng công ty G (gọi tắt là Công ty SSU) đã được cấp giấy phép công nhận quyền sở hữu số 5667/GP-CS do Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/01/1993.

Từ những phân tích trên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ê là có căn cứ và đúng pháp luật nên giữ nguyên phần này. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ê do ông Phạm Ngọc D đại diện cùng đề nghị của Luật sư.

Xét yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử thấy rằng đối với việc khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A kiện ông Huỳnh Văn F để tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cùng yêu cầu độc lập của ông Tô Quốc J, Hội đồng xét xử quyết định hủy đối với phần tranh chấp này do có thiếu sót nên phần kháng nghị này Hội đồng xét xử chưa xem xét.

Viện Kiểm sát kháng nghị về nội dung: Vì Tòa cấp sơ thẩm cho rằng, căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh là do Công ty MCC bỏ tiền ra mua và Tổng công ty G thừa nhận việc đứng tên dùm việc Thẩm phán xác định MCC và bà I thừa nhận việc bà I có hùn vốn đầu tư kinh doanh với MCC và MCC đã giao cho bà I sở hữu căn nhà trên. Bà I và MCC không có tranh chấp việc hùn vốn kinh doanh và xác nhận bà I có quyền sở hữu

là vấn đề không cần chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là không đúng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã phân tích ở phần trên căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty SSU đứng quyền sở hữu nhưng do Công ty MCC chủ thể đầu tư đưa vốn ra để mua căn nhà này, và thực tế số tiền mua căn nhà này là của gia đình ông Đình Ô là cha của bà Vũ Hoàng C điều này được đại diện Công ty MCC và ông V đại diện bà I xác nhận cụ thể trước đây khi giao nhận vốn, tiền mua nhà đều có lập biên nhận nhưng đã làm thất lạc. Nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện Công ty MCC và ông V đại diện bà I đều thừa nhận toàn bộ 450 lượng vàng mua căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là của gia đình bà I đưa cho Công ty MCC mua nhà. Hiện nay, giữa Công ty SSU và Công ty MCC không có tranh chấp hợp đồng mua bán căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh, không có việc tranh chấp hùn vốn kinh doanh giữa Công ty MCC, SSU và gia đình ông Đình Ô.

Tại phần 5 của Bản thỏa thuận về việc giúp nhà ở và xe đi lại cho nhân viên Công ty xây lắp luyện kim A (gọi tắt là MCC) (bút lục 148) đã thể hiện "… khi có ý kiến bằng văn bản của đại diện MCC, SSU có thể chuyển nhượng nhà và xe cho đơn vị thứ ba…".

Do đó, tại Bản tường trình ngày 29/6/2017 (bút lục 378) và Đơn xin rút lại yêu cầu độc lập đã đồng ý trao quyền sở hữu căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/7/2017 (bút lục 403). Đồng thời, tại Giấy xác nhận của ông Đình Ô và bà Vũ Thị Ă là cha mẹ của bà Vũ Hoàng C ngày 05/12/2017 đã xác nhận chuyển giao toàn quyền sở hữu căn nhà nêu trên cho bà Vũ Hoàng C.

Từ những cơ sở nêu trên, Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Hoàng C và sự thỏa thuận giữa Công ty MCC và bà Vũ Hoàng C xác định bà I có quyền sở hữu căn nhà và đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng ngày 01/01/2016 do Công ty TNHH Tư vấn - Xây dựng B được Phòng Quản lý Đô thị quận Z kiểm tra ngày 06/7/2016 xác định diện tích thực tế gồm diện tích xây dựng 228,10m^2, diện tích sử dụng 402,57m^2, diện tích khuôn viên 1.029m^2 và buộc ông Nguyễn Hồng A cùng gia đình giao trả căn nhà này cho bà Vũ Hoàng C là có căn cứ và đúng pháp luật nên giữ nguyên phần này và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét việc, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ đơn cam đoan. Song tại Tòa phúc thẩm bà I đại diện Công ty MCC khẳng định không biết người ký tên trong đơn cam đoan, không biết ông K là ai. Hơn nữa, không đương sự nào xác nhận là đã nộp Đơn cam đoan và chỉ là bản photocopy nên không có giá trị về mặt pháp lý. Mặt khác, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bản án sơ thẩm chưa giải quyết chi phí thẩm định đo vẽ 21.038.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã giải thích ở phần trên đề nghị này của đại diện Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, tuy nhiên do hủy án một phần nên chưa xem xét đến đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn cho rằng bà I tham gia tố tụng nhưng không được lập trong Biên bản phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đây là thiếu sót của Tòa cấp sơ thẩm nên cần rút kinh nghiệm nhưng không cần thiết phải hủy án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Đại diện Công ty MCC rút yêu cầu độc lập về việc công nhận Công ty MCC sở hữu và yêu cầu những người đang sinh sống tại căn nhà nêu trên trả lại căn nhà, Tòa sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty MCC là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A kiện ông Huỳnh Văn F về việc xin công nhận Hợp đồng mua bán nhà ký giữa ông A bà H và ông F yêu cầu ông Huỳnh Văn F cùng bán nhà cho ông A bà H tiếp tục thực hiện mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng cách hỗ trợ cho ông làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Đồng thời, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Quốc J về việc xác định ông J là chủ sở hữu căn nhà và yêu cầu ông A và những người đang sống tại căn nhà 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà. Đối với các phần này, Tòa cấp phúc thẩm đã hủy nên chưa xem xét giải quyết án phí.

Tổng công ty G (Công ty SSU) phải nộp án phí là 300.000 đồng nhưng ông Đào Quang V đại diện ủy quyền của bà Vũ Hoàng C có đơn kiến nghị nộp thay số tiền này cho Công ty SSU nên Hội đồng xét xử ghi nhận, bà Vũ Hoàng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm do hủy một phần bản án nên các đương sự không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ quy định về án phí lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, mức giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Ê do ông Phạm Ngọc D đại diện.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Ê là nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa ông Ê, bà W và Xí nghiệp Liên hiệp S (nay là Tổng công ty G); yêu cầu hủy giấy chứng nhận số:

5667 ngày 05/10/2005 cấp cho Tổng công ty G; yêu cầu trả lại quyền sở hữu nhà cho của ông Ê và các đồng thừa kế của bà W là ông/Bà Q, Ông Z, S và yêu cầu buộc ông A và những người sống tại căn nhà số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả căn nhà cho ông Ê và các con của ông Ê, bà W.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa ông A, bà H và ông F. Yêu cầu ông Huỳnh Văn F người bán nhà cho ông A, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bằng cách hỗ trợ cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, ông A và bà H đồng ý trả số tiền còn thiếu cho ông Huỳnh Văn F.

Giao Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo trình tự sơ thẩm đối với phần bị hủy.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Vũ Hoàng C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sự thỏa thuận giữa Công ty MCC và bà Vũ Hoàng C về việc xác định bà Vũ Hoàng C sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng ngày 01/01/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn - Xây dựng B được Phòng Quản lý Đô thị quận Z kiểm tra ngày 06/07/2016 xác định diện tích thực tế: Diện tích xây dựng 228,10 m^2, diện tích sử dụng: 402,57 m^2, diện tích khuôn viên: 1000,29 m^2.

Buộc ông Nguyễn Hồng A và những người sống tại căn nhà nêu trên gồm ông/bà Lương Vĩnh U, Lương Vĩnh Hoàng Y, Nguyễn Thị T, Trịnh Thị Ngọc R giao trả căn nhà trên cho bà Vũ Hoàng C.

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

Bà Vũ Hoàng C có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z. Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Công ty MCC về việc xác định Công ty MCC sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất số 99/8 Đường A, Phường W, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông A và những người đang cư trú tại căn nhà trên gồm ông/ bà Lương Vĩnh U, Lương Vĩnh Hoàng Y, Nguyễn Thị T, Trịnh Thị Ngọc R giao trả căn nhà trên cho Công ty MCC .

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Ê phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền 58.500.000 (năm mươi tám triệu năm trăm

ngàn) đồng do ông Nguyễn Ngọc Ê nộp theo Biên lai thu số 03711 ngày 07/10/2014. Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc Ê 58.300.000 (năm mươi tám triệu ba trăm ngàn) đồng.

Tổng công ty G phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng ghi nhận bà Vũ Hoàng C tự nguyện nộp nên được trừ đi số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà I nộp theo biên lai thu số 0002368 ngày 03/7/2017. Tổng công ty G đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty MCC số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) số tiền tạm ứng án phí do đại diện là bà Trần Thị Thanh I nộp theo biên lai thu số 0002093 ngày 29/5/2017.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Tô Quốc J theo biên lai thu số 0002651 ngày 09/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Lương Vĩnh L theo biên lai thu số 0002703 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Hồng A theo biên lai thu số 0002702 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc Ê theo biên lai thu số 0002699 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu (T/30).

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

Huỳnh Tuyết Mai