

Bản án số: 988/2018/DS-PT

Ngày: 30/10/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà

**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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức
Bà Vũ Thị T Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 29 và 30/10/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 407/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018, về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 281/2018/DS-ST ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4114/2018/QĐPT-DS ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định hoãn phiên tòa số 7963/2018/QĐ-PT ngày 03/10/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Bà Dương Thị Phương M**, sinh năm 1968 (Có mặt).
Địa chỉ: Số 61/5 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* 2.1 **Ông Vi Thanh H**, sinh năm 1970;

2.2 **Bà Phạm Thị Thùy L**, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số 102/10/6 đường X1 (số cũ 72/486C đường X3), Phường Y2, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Q - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2016) (Có mặt).

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

3.1 **Bà NLQ1**, sinh năm: 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 50/1D đường X3, Phường Y3, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 **Ông NLQ2**, sinh năm: 1971 (Có mặt).

3.3 **Bà NLQ3**, sinh năm: 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 102/10/6A X1, Phường Y1, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh.

3.4 NLQ4

Địa chỉ: Số 322 X3, Phường Y4, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc V, sinh năm: 1975; Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi Trường quận Z2 (Giấy ủy quyền số 12/UQ ngày 16/05/2016) (Vắng mặt).

3.5 NLQ5 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 41/4 X3, Phường Y4, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Theo đơn khởi kiện Tòa án nhận ngày 03/11/2010 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Dương Thị Phương M trình bày:*

Ngày 06/10/2010, tại NLQ5, bà M và ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L do bà NLQ1 đại diện ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số 006248 ngày 23 và 24/07/2009) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000069 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2010 lập tại NLQ5 (Sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng số 69, ngày 06/01/2010) đối với nhà đất số 72/486C, đường X3 (nay là X4), Phường Y1, quận Z2 (Sau đây viết tắt là nhà đất số 72/468C) theo Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 7393/2004 ngày 25/6/2004 cấp cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L (Sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận 7393 ngày 25/6/2004) với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng thực chất giá mà bà M mua là 400.000.000 đồng. Thanh toán 01 lần ngay khi hợp đồng được công chứng. Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, ông H, bà L, bà T không giao nhà.

Sau đó, bà M phát hiện căn nhà trên được ngăn thành 02 căn; 01 do vợ chồng ông H, bà L sử dụng, phần còn lại do vợ chồng ông NLQ2 và bà NLQ3 sử dụng. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu ông H, bà L, bà T phải thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký ngày 06/01/2010 và giao toàn bộ phần diện tích căn nhà đã bán cho bà. Nếu ông H, bà L muốn chấm dứt hợp đồng thì phải trả lại tiền mua nhà và bồi thường giá trị chênh lệch là 700.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Tòa án nhân dân quận Z2 ban hành Quyết định công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự số 62/2011/QĐST-DS, ngày 03/3/2011.

Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, ngày 26/4/2011, bà M đã nhận lại tiền tạm ứng án phí là 5.300.000 đồng. Tất cả các vấn đề cần thi hành của quyết định 62 chưa được thực hiện.

Ngày 15/02/2013, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 01/QĐ/KNGĐT - P5.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 30/2013/QĐGĐT-DS, ngày 23/4/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2011/QĐST-DS ngày 03/3/2011 của Tòa án

nhân dân quận Z2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Z2, để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Phát hiện nhà đất số 72/468C có 03 Giấy chứng nhận được cấp trùng số nhà và đến nay đều tồn tại hiệu lực. Ngày 14/12/2016, bà M yêu cầu khởi kiện bổ sung: Tòa án kiến nghị NLQ4 hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4458/2009/UB.GCN, ngày 13/7/2009 do NLQ4 cấp cho bà Phạm Thị Thùy L và ông Vi Thanh H (Sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận 4458 ngày 13/7/2009) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH00668, ngày 19/5/2010 do ông NLQ2 và bà NLQ3 đứng tên (Sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận 668 ngày 19/5/2010).

Ngày 15/3/2018, bà Dương Thị Phương M có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng số 69, ngày 06/01/2010; Buộc ông H, bà L và bà T liên đới trả cho bà M số tiền là 470.000.000 đồng và khoản lãi suất chậm trả tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN, ngày 29/11/2010 là 9%/năm) tạm tính từ ngày 24/02/2011 (ngày ông H, bà L, bà T thống nhất số tiền trả cho bà M tại Biên bản hòa giải thành ngày 23/02/2011 của Tòa án nhân dân quận Z2) đến ngày 15/03/2018, tạm tính là 298.450.000 đồng.

2. Tại bản tự khai ngày 20/12/2010, 21/12/2010; biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2016, ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L trình bày:

Nhà đất số 72/486C thuộc quyền sở hữu của ông H, bà L và em gái bà L là Phạm Thị Thùy T. Do bà T chuyển chỗ ở nên nhờ ông H, bà L bán lại một phần căn nhà diện tích $3,32m \times 7m$ cho bà Nguyễn Thị H. Khi bán ông, bà có hứa giúp bà H1 làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà. Năm 2009, ông H, bà L có nhờ bà Nguyễn Thị T làm giúp giấy tờ chủ quyền nhà. Khi một phần căn nhà của ông H, bà L đã làm xong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà T nói phần nhà của bà H1 chưa làm được và có yêu cầu ông bà làm giấy ủy quyền cho bà T thì bà T mới làm được giấy tờ nhà cho bà H1. Do đó, ông H, bà L đã lập thủ tục ủy quyền cho bà T tại Phòng công chứng. Ủy quyền không có thù lao. Ông H, bà L không biết việc bà T đã dùng giấy ủy quyền để lập hợp đồng mua bán căn nhà của ông H, bà L với bà M.

Nay bà M khởi kiện ông H, bà L ra Tòa án, ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà M, người có trách nhiệm phải thanh toán tiền cho bà M là bà T.

Ngày 26/9/2016, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thùy L.

Những vấn đề cụ thể người phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng số 69, ngày 06/01/2010 lập tại NLQ5.

3. Tại Bản tự khai ngày 28/12/2010 và Biên bản hòa giải ngày 23/02/2011, bà NLQ1 trình bày:

Ngày 23/07/2009 tại NLQ5, ông H, bà L có làm hợp đồng ủy quyền cho bà T, ý chí của các bên là nhờ bà T làm dịch vụ hợp thức hóa giấy tờ nhà cho ông H, bà L nhưng do mẫu có sẵn câu “được cho thuê, cho mượn, bán, hoặc chuyển nhượng tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nếu có đổi với căn nhà trên” nên mặc nhiên bà T có thêm phần nội dung ủy quyền này.

Ngày 06/01/2010, bà có vay của bà M số tiền 200.000.000 đồng, do không có tiền trả nên bà lợi dụng vào giấy ủy quyền và bản chính giấy tờ nhà do ông H, bà L giao để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà M nhằm mục đích cản trở số nợ đã vay. Ông H, bà L không biết việc giao dịch này. Do không trả được nợ nên bà M có thưa bà T ra Ủy ban nhân dân Phường Y1, quận Z2. Tại Biên bản hòa giải ngày 01/10/2010 bà T đồng ý trả cho bà M 450.000.000 đồng nhưng do chưa có tiền thanh toán nên bà M khởi kiện bà T và ông H, bà L ra tòa. Bà T khẳng định bà sẽ chịu trách nhiệm trả cho bà M số tiền theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông NLQ2 và bà NLQ3 trình bày:

Tháng 4/2010, ông bà mua lại căn nhà số 72/486C của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Hồ Thị Bích L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00498 do NLQ4 cấp ngày 08/04/2010, trước bạ ngày 23/3/2010. Hiện nay, ông NLQ2 và bà NLQ3 được cấp Giấy chứng nhận số 668, ngày 19/5/2010.

Ông NLQ2, bà NLQ3 không biết việc tranh chấp giữa bà M, bà T, bà L và ông H. Ông NLQ2 và bà NLQ3 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với phần căn nhà ông bà đã mua.

5. Theo công văn số 1544/UBND-TNMT, ngày 11/09/2013 của NLQ4 và công văn số 3336/CNGV, ngày 13/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận Z2 có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc pháp lý và việc cấp giấy chứng nhận:

Căn nhà số 72/486C theo Giấy chứng nhận số 7393 ngày 24/6/2004 được NLQ4 cấp cho ông H và bà L, với diện tích xây dựng 46,85m², tổng diện tích sử dụng 93,70m², diện tích đất 46,85m². Quá trình sử dụng, vợ chồng ông H có nợ tiền của bà Phạm Thị Thùy T (em ruột bà L) nên đã giao 1/2 căn nhà trên cho bà T sử dụng. Sau đó, bà T nhờ vợ chồng ông H bán ½ căn nhà cho bà Nguyễn Ngọc H bằng giấy tay (Theo trình bày của ông H tại biên bản làm việc ngày 14/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường).

Tại thời điểm năm 2009, căn nhà do 02 hộ sử dụng, trong đó phần nhà bà H1 sử dụng có diện tích đất 17,3 m² và gia đình ông H đang sử dụng phần còn lại 21,3 m² (đã trừ đất lộ giới). Hai hộ này lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận cho phần nhà đất của mình mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận 7393 để được cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định.

Khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, bà H1 và vợ chồng ông H đều không khai nhà đất đã có Giấy chứng nhận số 7393 (Được cấp năm 2004). Căn cứ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của vợ chồng ông H, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường Y1 ngày 26/6/2009; hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà H, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường Y1 ngày 14/7/2009; căn cứ Khoản 1, Điều 9 Quyết định 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh: “-*Tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về*

tính chính xác của nội dung kê khai và các giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, xác minh ranh đất để được cấp Giấy chứng nhận; nếu kê khai hoặc cung cấp giấy tờ không chính xác, gian dối, phải chịu xử lý theo quy định của pháp luật”, NLQ4 đã cấp 02 Giấy chứng nhận (có cùng địa chỉ số 72/486C), gồm :

- Phần nhà đất do vợ chồng ông H, bà Thùy L được cấp Giấy chứng nhận số 4458, ngày 13/07/2009.

- Phần nhà đất do bà H1 sử dụng được cấp Giấy chứng nhận số 5788, ngày 30/9/2009 cho bà Nguyễn Ngọc H. Bà H1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Bích L và được NLQ4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00498 ngày 08/04/2010. Sau đó, bà Bích L chuyển nhượng cho ông NLQ2 và bà NLQ3, được NLQ4 cấp Giấy chứng nhận số 668 ngày 19/5/2010.

Qua đối chiếu vị trí nhà đất cho thấy căn nhà số 72/486C, đường X4, Phường Y1, quận Z2 đã bị cấp trùng Giấy chứng nhận, cụ thể: Giấy chứng nhận số 668 và Giấy chứng nhận số 4458 trùng lên Giấy chứng nhận số 7393. Hiện địa chỉ nhà đất và 03 Giấy chứng nhận nêu trên đang tạm dừng giao dịch theo công văn số 1221/UBND-TNMT ngày 3/7/2013 của NLQ4.

Mặc dù, một phần căn nhà đã được bán cho bà H1, tuy nhiên đến ngày 06/01/2010 ông H và bà Thùy L (do bà T làm đại diện) chuyển nhượng toàn bộ căn nhà theo Giấy chứng nhận số 7393/2004 cho bà M. Tại buổi làm việc tại ngày 14/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Z2 (bà H1 và bà T vắng mặt), riêng ông H giải thích như sau:

Năm 2009, gia đình ông H có nhu cầu thế chấp căn nhà 72/486C để vay vốn làm ăn. Tuy nhiên, do thời điểm này căn nhà thực tế đã bán một phần cho bà H1 nên ông cho rằng không thể sử dụng Giấy chứng nhận số 7393/2004 ngày 25/6/2004 để thế chấp ngân hàng. Vì vậy, ông có nhờ bà T làm dịch vụ hồ sơ hợp thức hóa cho phần còn lại để thuận tiện cho việc thế chấp. Do không biết thủ tục nên toàn bộ Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, tờ trình về nguồn gốc nhà đất đều cho bà T khai trình, vợ chồng ông chỉ ký vào giấy tờ mà không để ý nội dung.

Sau khi vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận số 4458, bà H1 nhờ ông liên hệ với bà T để tiếp tục làm thủ tục hợp thức hóa cho phần nhà của bà H1. Vì vậy, vợ chồng ông có ủy quyền cho bà T tại NLQ5 để làm thủ tục bán nhà cho bà H1 và sau đó tiến hành hợp thức hóa cho bà H1. Vợ chồng ông hoàn toàn không biết bà T lại sử dụng Giấy chứng nhận số 7393 chuyển nhượng cho bà M.

Việc cấp trùng Giấy chứng nhận có lỗi của bà H1 và vợ chồng ông H bà L trong việc khai trình không đúng tình trạng pháp lý nhà đất; lợi dụng sự thông thoáng của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, qua trình bày của ông H (tại buổi làm việc ngày 14/10/2010 của Phòng tài nguyên và môi trường quận Z2) thì việc bán 01 phần căn nhà cho bà H1 là có thật và thể hiện ý chí của vợ chồng ông H. Do đó, NLQ4 đề nghị Tòa án nhân dân quận Z2 căn cứ vào ý chí của các bên và yếu tố mua bán ngay tình, việc bán nhà cho bà H1 trước khi bán cho bà M để giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận 668, Giấy chứng nhận 4458, tuyên hủy Giấy chứng nhận 7393.

6. *Tại công văn số 74 ngày 25/11/2016, NLQ5 trình bày như sau:*

Ngày 06/01/2010, NLQ5 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 69, ngày 06/01/2010 đối với nhà đất tại số 72/486C của ông H và bà L do bà T làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 006248 ngày 24/7/2009 do NLQ5 chứng nhận. Bên nhận chuyển nhượng là bà M. Việc chứng nhận hợp đồng đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 281/2018/DS-ST ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 000069/HĐ-MBN được NLQ5 chứng nhận ngày 06/01/2010, giữa bà Dương Thị Phương M và ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L (do bà NLQ1 đại diện) là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Dương Thị Phương M số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

- Bà Dương Thị Phương M có nghĩa vụ trả cho ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L bản chính các loại giấy tờ sau:

+ 01 hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/7/2009 giữa ông H, bà L và bà T;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000069 lập ngày 06/01/2010 giữa bà T và bà M;

+ 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7393/2004, ngày 25/6/2004;

+ 01 hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000063 lập ngày 06/01/2010 giữa bà T và bà Võ Thị P;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/10/2004 tên Phạm Thị Thùy L;

+ Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 08/7/2004 tên Phạm Thị Thùy L.

Thời gian trả tiền, giấy tờ thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông H và bà L chậm trả tiền cho bà M thì ông H và bà L phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Dương Thị Phương M về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4458/2009/UB.GCN, ngày 13/7/2009 do NLQ4 cấp cho bà Phạm Thị Thùy L và ông Vi Thanh H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00668, ngày 19/5/2010 do ông NLQ2 và bà NLQ3 đứng tên.

4. Kiến nghị NLQ4 ra quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7393/2004, ngày 25/6/2004, do Ủy ban nhân dân quận Z2 cấp cho ông Vi Thanh H và bà Nguyễn Thị Thùy L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị Phương M phải nộp thêm là 2.300.000 (Hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L phải liên đới nộp 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thùy L tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo Biên lai T tiền tạm ứng án phí, số AA/2016/0016853, ngày 26/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa Tận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn có ý kiến tranh luận: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà L và ông H có ý kiến: Ông H và bà L không ủy quyền cho bà NLQ1 thực hiện việc mua bán nhà với bà M, không ủy quyền nhận tiền, cũng không nhận tiền của bà T hay bà M nên việc bà T tự nhận tiền và tự mua bán là Tộc lỗi hoàn toàn của bà T. Do đó, ông H, bà L không đồng ý trả cho bà M 200 triệu đồng như án sơ thẩm đã xử. Về Ủy ban nhân dân quận Z2 đã có lỗi trong việc không cập nhật, T hời đất đã tách thửa nên NLQ5 mới công chứng mua bán được là lỗi của NLQ4 và NLQ5, không phải lỗi của ông H, bà L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NLQ2 và NLQ3 không có ý kiến tranh luận.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm vì thời điểm ông H, bà L ủy quyền cho bà T theo hợp đồng ủy quyền số 006248 vào ngày 23 và 24/07/2009 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7393 không còn giá trị pháp lý nên hợp đồng ủy quyền này vô hiệu. Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 000069/HĐ-MBN ngày 06/01/2010 cũng vô hiệu, cần phải hủy bỏ hai hợp đồng này. Bà T là người nhận tiền của bà M. Tại phiên tòa bà M không chứng minh được giao nhận tiền cho bà T hay ông H, bà L nhưng bà T thừa nhận đã nhận của bà M 200 triệu đồng là tiền cần trừ nợ giữa bà T và bà M qua tiền mua bán, vợ chồng ông H, bà L hoàn toàn không biết. Do đó, cần buộc cá nhân bà T phải hoàn trả lại cho bà M 200 triệu đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân quận Z2 xét xử sơ thẩm vào ngày 04/7/2018 đến ngày 09/7/2010 ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 kháng cáo của các đồng bị đơn trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lần thứ hai cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà NLQ1 và NLQ4 có ông Trần Quốc V là đại diện theo ủy quyền nhưng bà T, ông V vắng mặt; NLQ5 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà T, ông Việt và NLQ5 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 và bà NLQ3 đều có mặt, căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.[2]

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của các bị đơn ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Ngày 25/6/2004 NLQ4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7393 cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L là chủ sở hữu nhà đất số 72/486C X3, Phường Y1, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2009 căn nhà này được cấp Giấy chứng nhận chia thành 02 căn nhà, ông H, bà L được cấp giấy chứng nhận số 4458 ngày 13/7/2009 đối với ½ căn nhà, ½ căn nhà còn lại ông H và bà L xác nhận đứng tên dùm cho em gái bà L là bà Phạm Thị Thùy T, sau đó ông H và bà L thay mặt Phạm Thị Thùy T bán lại cho bà H1 và NLQ4 đã cấp giấy chứng nhận số 5788 ngày 30/9/2009 cho bà Nguyễn Ngọc H. Sau đó bà H1 bán lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Hồ Thị Bích L và NLQ4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00498 cho ông Đ và bà L ngày 08/04/2010. Sau đó, ông Đ, bà L bán lại cho ông NLQ2 và bà NLQ3, NLQ4 đã cấp Giấy chứng nhận số 668, ngày 19/5/2010 cho ông NLQ2, bà NLQ3.

Khi cấp giấy chứng nhận lại cho ông H, bà L và bà H1, NLQ4 không thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 7393 đã cấp trước đây cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L vào năm 2004. Do đó, đến nay căn nhà số 72/486C X3 tồn tại 03 giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận số 7393 cấp ngày 25/6/2004 cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L; Giấy chứng nhận số 668 cấp ngày 19/5/2010 cấp cho ông NLQ2 và bà NLQ3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4458 ngày 13/7/2009 cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L. Do NLQ4 là cơ quan quản lý nhà đất của địa phương thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ, chỉ dựa vào lời khai của đương sự để cấp giấy chứng nhận, không T hỏi giấy chứng nhận đã cấp trước đó

dẫn đến hậu quả nhà đất số 72/486C cùng một lúc có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần kiến nghị NLQ4 thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không còn giá trị pháp lý.

Xét ngày 23/7/2009 ông H, bà L lập hợp đồng ủy quyền cho bà NLQ1 để bà T thay mặt ông H, bà L thực hiện các giao dịch liên quan đối với nhà đất số 72/486C X3, Phường Y1, quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 7393 ngày 25/6/2004 nhưng tại thời điểm này Giấy chứng nhận số 7393 không có giá trị về mặt pháp lý vì nhà đất này đã được tách làm hai căn và đã được NLQ4 cấp thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4458 cấp ngày 13/7/2009 và Giấy chứng số 668 cấp ngày 19/5/2010. Như vậy, giao dịch ủy quyền giữa bà L, ông H và bà T là vô hiệu do thời điểm ủy quyền, đối tượng ủy quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7393 không có giá trị pháp lý nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005 nên cần phải hủy bỏ. Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu bị hủy bỏ nên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng số 69 ngày 06/01/2010 giữa bà M và ông H, bà L (do bà T làm đại diện) cũng bị vô hiệu cần phải hủy bỏ theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào bản tự khai ngày 28/12/2010 và Biên bản hòa giải ngày 23/02/2011 bà NLQ1 xác nhận: ông H và bà L lập Hợp đồng ủy quyền ngày 23/7/2009 cho bà với mục đích làm giấy tờ nhà nhưng do mâu câu có sẵn “được cho Tê, cho mượn, bán hoặc chuyển nhượng, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nếu có đối với căn nhà này” và bà T có mượn của bà M số tiền 200.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nên bà đã lợi dụng giấy ủy quyền và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà M nhằm mục đích cản trở nợ. Ông H và bà L không biết việc này. Và bà T cũng khẳng định bà sẽ chịu trách nhiệm trả cho bà M số tiền 450.000.000 đồng theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân phường. Như vậy, ông H, bà L hoàn toàn không biết việc bà T bán nhà cho bà M và nhận tiền của bà M, cũng không nhận được khoản tiền nào của bà M hoặc bà T giao đối với giao dịch mua bán nhà ngày 06/01/2010. Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà L đều trình bày không nhận bất kỳ khoản tiền nào của bà M hay bà T giao đối với việc bà T thực hiện ủy quyền mua bán nhà nói trên. Bà M không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc có giao tiền cho bà T hoặc giao tiền cho ông H, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà L cùng có trách nhiệm hoàn trả cho bà M 200 triệu đồng là chưa chính xác. Vì vậy, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm, buộc bà T phải hoàn trả cho bà M 200 triệu đồng. Buộc bà M phải hoàn trả cho bà L, ông H toàn bộ giấy tờ bản chính gồm:

+ 01 hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/7/2009 giữa ông H, bà L và bà T;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000069 lập ngày 06/01/2010 giữa bà T và bà M;

+ 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7393/2004, ngày 25/6/2004;

+ 01 hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000063 lập ngày 06/01/2010 giữa bà T và bà Võ Thị P;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/10/2004 tên Phạm Thị Thùy L;

+ Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 08/7/2004 tên Phạm Thị Thùy L.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần phải sửa án sơ thẩm về phần này, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 006248 ngày 23 và 24/07/2009 được lập giữa ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L và bà NLQ1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 000069/HĐ-MBN được NLQ5 chứng nhận ngày 06/01/2010, giữa bà Dương Thị Phương M và ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L (do bà NLQ1 đại diện) là vô hiệu và hủy bỏ hai hợp đồng này.

- Bà NLQ1 có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị Phương M số tiền 200.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần đầu vào ngày 16/11/2010 nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 để tính án phí. Cụ thể:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

* Bà Dương Thị Phương M đã tạm ứng án phí:

- Số tiền là 11.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, quyền 0054, ngày 16/11/2010.

Bà Dương Thị Phương M được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 5.300.000 đồng theo biên lai chi số PC2011/0523, ngày 14/6/2011 thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2011/QĐST-DS ngày 03/3/2011 của Tòa án nhân dân quận Z2. Như vậy, số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, quyền 0054, ngày 16/11/2010 còn lại là 5.700.000 đồng.

Ngày 19/12/2016, bà Dương Thị Phương M đã tạm ứng án phí bổ sung số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, số AA/2016/0017495, ngày 19/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2.

Ngày 04/7/2018, bà Dương Thị Phương M đã tạm ứng án phí bổ sung số tiền 5.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, số AA/2017/0029566, ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2.

Tổng cộng bà M đã tạm ứng án phí số tiền 11.600.000 đồng.

* Bà Dương Thị Phương M phải chịu án phí:

Yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận là 270.000.000 đồng, nên bà M phải chịu án phí là 13.500.000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà M không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí là 200.000 đồng.

Yêu cầu phản tố của bà L được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí là 200.000 đồng.

Tổng cộng, bà M phải chịu án phí sơ thẩm là 13.900.000 đồng.

Cần trừ vào số tiền bà M đã tạm ứng án phí, bà M còn phải nộp thêm (13.900.000 đồng - 11.600.000 đồng) là 2.300.000 đồng.

- Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 200 triệu đồng buộc phải trả cho bà M là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thùy L được chấp nhận nên bà L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, số AA/2016/0016853, ngày 26/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, các bị đơn ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 121, 122, 137, 581 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 5, 68, 148, 227, 228, 273 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009;
- Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Bà NLQ1 có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị Phương M số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Bà Dương Thị Phương M có nghĩa vụ trả cho ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L bản chính các loại giấy tờ sau:

+ 01 hợp đồng ủy quyền lập ngày 23 và 24/7/2009 giữa ông H, bà L và bà T;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000069/HĐ-MBN lập ngày 06/01/2010 giữa bà Dương Thị Phương M và ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L (do bà NLQ1 đại diện);

+ 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7393/2004 ngày 25/6/2004;

+ 01 hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000063 lập ngày 06/01/2010 giữa bà T và bà Võ Thị P;

+ Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/10/2004 tên Phạm Thị Thùy L;

+ Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 08/7/2004 tên Phạm Thị Thùy L.

Thời gian trả tiền và giấy tờ được thực hiện cùng lúc, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà T chậm trả tiền cho bà M thì bà T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 006248 ngày 23 và 24/7/2009 được lập giữa ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L và bà NLQ1 tại NLQ5 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 000069/HĐ-MBN được NLQ5 chứng nhận ngày 06/01/2010, giữa bà Dương Thị Phương M và ông Vi Thanh H, bà Phạm Thị Thùy L (do bà NLQ1 đại diện) là vô hiệu đều bị hủy bỏ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Dương Thị Phương M về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4458/2009/UB.GCN ngày 13/7/2009 do NLQ4 cấp cho bà Phạm Thị Thùy L và ông Vi Thanh H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00668 ngày 19/5/2010 do ông NLQ2 và bà NLQ3 đứng tên.

4. Kiến nghị NLQ4 ra quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 7393/2004 ngày 25/6/2004 do NLQ4 cấp cho ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Dương Thị Phương M phải chịu 13.900.000đ (Mười ba triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 11.600.000đ (Mười một triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 002656 quyền số 0054 ngày 16/11/2010 (hoàn trả tiền tạm ứng án phí 5.300.000 đồng theo biên lai chỉ số PC2011/0523, ngày 14/6/2011 thi hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 62/2011/QĐST-DS ngày 03/3/2011 của Tòa án nhân dân quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.700.000 đồng), biên lai AA/2016/0017495 ngày 19/12/2016 và biên lai AA/2017/0029566, ngày 04/7/2018. Bà M còn phải nộp 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

- Bà NLQ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thùy L tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo Biên lai T tiền tạm ứng án phí, số AA/2016/0016853 ngày 26/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vi Thanh H và bà Phạm Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H và bà L mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0029687 và biên lai T số AA/2017/0029686 ngày 20/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Z2;
- Chi cục THADS quận Z2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu