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 101/2020/DS-PT
Ngày 25/5/2020
Về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"*

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:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long, ông Nguyễn Tấn Long

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 105/2019/TLPT-DS ngày 23/01/2019 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"* do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 668/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Minh H; địa chỉ: 12A đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Mai Văn T (địa chỉ: 31B đường V, tổ 4, phường T1, thành phố P1, tỉnh Gia Lai), có mặt.

2. Bị đơn: Cụ Trịnh Thị Th, địa chỉ: 12/6 Khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Th là ông Nguyễn H1 (địa chỉ: 50/5 KP T3, phường T4, thị xã D, tỉnh Bình Dương), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Th là Luật sư Phan Thị Thanh H2, thuộc Văn phòng Luật sư NY, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

3.1. Bà Đỗ Thị Xuân L (địa chỉ: 95 đường Đ, thành phố P1, tỉnh Gia Lai), vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L là ông Nguyễn Duy N1 (địa chỉ: 13 N2, phường P2, thành phố P1, tỉnh Gia Lai), có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Trịnh Thị Ng1 (sinh năm 1956; địa chỉ: 110/4/38, khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng1 là ông Trịnh Hoàng Q (chồng bà Ng1; địa chỉ: 110/4/38, khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

3.3. Ông Trịnh Ngọc Linh Ph (sinh năm 1952; địa chỉ: 110/4/28, khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

3.4. Bà Trịnh Thị S1 (sinh năm 1957; địa chỉ: 110/12/29, khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) vắng mặt.

3.5. Ông Trịnh Ngọc Minh H1 (sinh năm 1964, địa chỉ: 15275 Summerwood St, Westminster, CA 92683, USA) vắng mặt.

3.6. Bà Trịnh Thị Ngọc D1 (sinh năm 1971; địa chỉ: 72/2 Khu phố 1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph, bà S1, ông Minh H1 và bà D1 là ông Nguyễn H1 (địa chỉ: 50/5 Tổ 5, khu phố T3, phường T4, thị xã D, tỉnh Bình Dương), có mặt.

3.7. Ông Trịnh Tiến D2 (địa chỉ: 43 đường số 01, cư xá Đ1, phường 4, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh) vắng mặt.

3.8. Ông Vũ Đức A (địa chỉ: 110/12/29 khu phố 10, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) vắng mặt.

3.9. Bà Trần Thị Ngọc B1 (Hộ khẩu thường trú: 227 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai) có mặt.

4. Kháng cáo, kháng nghị:

Bà Võ Thị Minh H (nguyên đơn) kháng cáo.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

- Vợ chồng cụ Trịnh T5 (chết năm 1992) và cụ Trịnh Thị Th có 07 người con chung nhưng 2 người con chết lúc còn nhỏ chưa có vợ con nên còn lại 5 người con là ông Trịnh Ngọc Linh Ph, bà Trịnh Thị Ng1, bà Trịnh Thị S1, ông Trịnh Ngọc Minh H1 và bà Trịnh Thị Ngọc D1. Nhà đất tại 129 đường P do vợ chồng cụ T5, cụ Th tạo lập nhưng năm 1975 hai Cụ vào Đồng Nai sinh sống nên Nhà nước ban hành Quyết định quản lý nhà 129 đường P theo diện nhà vắng chủ. Khi còn sống cụ T5 và gia đình nhiều lần gửi đơn đề nghị Nhà nước trả lại nhà, nhưng không được nên ngày 29/8/2002 cụ Th cùng đủ 5 người con lập ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** (được Linh mục Đinh Viết T6 (Chánh Giáo xứ NĐ xác nhận và đóng dấu Giáo xứ NĐ) xác nhận: *"Bà Th và các con là giáo dân thuộc giáo xứ...Từ năm 1977 đến nay, trong hơn 20 năm liên tục, gia đình tôi vẫn đơn từ xin lại nhà có hồ sơ gửi đến các cơ quan nhà đất thành phố P1, tỉnh Gia Lai và Trung ương mà căn nhà vẫn chưa được giải quyết. - Nay vì đường sá xa xôi, tôi thì già yếu, các con tôi đều bận rộn việc gia đình rất khó khăn cho việc đi lại để liên hệ xin lại căn nhà nói trên. Vì vậy, gia đình tôi ủy quyền cho cháu Võ Thị Minh H, sinh ngày 11/9/1966, hiện trú tại số nhà 04A đường L nối dài TP P1, tỉnh Gia Lai để cháu tôi ở gần và tiện việc đi lại liên hệ thay gia đình tôi để xin lại căn nhà nói trên không kể thời gian bao lâu. - Nếu sau khi căn nhà được nhà nước trả lại cho gia đình, gia đình chúng tôi....đồng ý bán toàn bộ căn nhà gồm 8 gian như trong bản vẽ sơ đồ cho bà Võ Thị*

Minh H với giá là 70 cây vàng 4 số 9. - Sau khi Nhà nước trả nhà xong, bên bà Th sẽ nhận đủ số vàng trên và chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà Võ Thị Minh H mà không có yêu cầu gì nữa dù thời gian bao lâu cũng không thay đổi giá cả..." (bút lục 141).

- Theo trình bày của bà H thì đến thời điểm năm 2008 (sau 6 năm kể từ ngày nhận ủy quyền) do cần tiền chi phí cho công việc nhận ủy quyền và ông H1 xuất trình ***Giấy ủy quyền*** do cụ Th lập ngày 18/9/2006 (*ủy quyền cho ông H1 thay mặt cụ Th liên hệ xin lại căn nhà và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến căn nhà"* – bl 114), đồng thời ông H1 đề nghị được nhận trước tiền bán nhà nên bà H rủ thêm bà L bỏ tiền *"đầu tư"* mua chung nhà thì bà L đồng ý. Ngày 15/7/2008 âm lịch (tức ngày 15/8/2008 dương lịch) bà H, ông H1 và bà L gặp nhau bàn bạc việc mua bán căn nhà thì các bên nhất trí bà H và bà L mua chung nhà với giá 13 tỷ đồng và ông H1 xin nhận trước 5 tỷ đồng để lo chi phí xin lại nhà. Vì bà L mới gặp ông H1 nên khi bà L đưa 5 tỷ đồng cho ông H1 thì bà L yêu cầu bà H viết Giấy mượn bà L 5 tỷ đồng nhằm mục đích để bà H có trách nhiệm trong việc ông H1 nhận 5 tỷ đồng từ bà L, số tiền 5 tỷ đồng này ông H1 sử dụng riêng một phần, còn 1 phần ông H1 chi phí cùng bà H lập thủ tục xin Nhà nước trả nhà 129 đường P.

- Ngày 27/9/2008 bà L, bà H và ông H1 ký ***Giấy thỏa thuận v/v bán ngôi nhà,*** nội dung: ông H1 bán nhà cho bà L với giá 13 tỷ đồng *"ông H1 nhận trước 2 tỷ, bà H nhận trước 5 tỷ, tổng cộng 7 tỷ ứng trước. Hai người có trách nhiệm phải lo nốt phần còn lại. Số tiền còn lại 6 tỷ đồng khi có quyết định, bên bán có trách nhiệm làm giấy tờ chủ quyền cho bên mua và bản cam kết hợp đồng ngày 29/8/2002 không còn giá trị và số tiền chị H nhận 5 tỷ đồng khi có quyết định mới được xóa nợ",* bà H còn ghi thêm *"Giấy em mượn L 5 tỷ đồng để đi lo công việc nhà, tôi đã viết chung trong giấy này, giấy mà tôi viết trước cho chị L 5 tỷ là không có hiệu lực nữa. Khi nào có quyết định thì xóa nợ. Giấy nợ tôi viết cho chị L vay 5.000.000.000 (Năm tỉ) ngày 15-7-2008 âm lịch không còn hiệu lực"*- bl 152). Cùng ngày 27/9/2008 bà L, bà H và ông H1 còn ký ***Giấy thỏa thuận bán ngôi nhà*** (bl 149) nội dung ông H1 bán nhà cho bà L với giá 12 tỷ đồng*"tôi (Hùng) nhận trước 2 tỷ, chị H nhận trước 5 tỷ. Khi nào có quyết định thì xóa nợ 5 tỷ đồng. Số tiền còn lại 5 tỷ đồng khi có quyết định và ra giấy sở hữu nhà cho chị L thì trả hết số còn lại"* (theo bà H thì ngay trong ngày bà L đổi ý chỉ mua nhà với giá 12 tỷ nên các bên viết lại giấy này). Ngày 04/9/2009, bà L, bà H và ông H1 ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** (bl 145), ông H1 bán nhà cho bà L với giá 11 tỷ đồng *"chị H nhận trước 5 tỷ, anh H1 nhận trước 2 tỷ. Số tiền còn lại là 4 tỷ khi nào tỉnh Gia Lai chỉ đạo trả nhà 129 đường P thì bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại"* (theo bà H thì do đã hơn 01 năm mà nhà nước chưa trả nhà nên bà L giảm giá mua).

- Ngày 29/01/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 80/QĐ-UBND *"trả bà Trịnh Thị Th căn nhà và đất tại 129 đường P"*. Ngày 04/02/2013, tại Văn phòng công chứng HL, tỉnh Đồng Nai cụ Th cùng 4 con (thiếu ông H1) ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** bán nhà đất 129 đường P cho ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 với giá 5,5 tỷ đồng, đã nhận cọc 500 triệu, "*Nếu không thực hiện cam kết thì bên bán trả số tiền đã giao và chịu phạt 4,5 tỷ; và ngược lại nếu bên mua không thực hiện thì chịu phạt 4,5 tỷ và mất tiền đã đặt"* (bl 519).

- Cụ Th không làm thủ tục chuyển sở hữu nhà 129 đường P cho bà L nên bà L có đơn khởi kiện và ngày 01/4/2013 Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành

Thông báo số 64/2013/TB-TL.VA thụ lý đơn vụ án theo khởi kiện của bà L yêu cầu cụ Th thực hiện hoàn tất hợp đồng bán nhà (bl 120). Ngày 25/7/2013 tại Văn phòng Luật sư Hữu Tự thành phố P1, bà L và vợ chồng bà Trịnh Thị S1 lập ***Văn bản thỏa thuận***, nội dung bà L đồng ý nhận 2 tỷ đồng đã giao cho ông Trịnh Minh Hùng do vợ chồng bà S1 trả thay, bà L cam kết sẽ rút đơn khởi kiện cụ Th và ghi chú xác định *"bà H còn mượn bà L 5 tỷ, mục đích là để bán lại căn nhà 129 đường P cho bà L"* (bl 1116). Cùng ngày 25/7/2013 bà L rút Đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Quyết định số 80/2013/QĐST-DS ngày 25/7/2013 đình chỉ giải quyết vụ án (bl 1119).

- Ngày 09/8/2013, tại Văn phòng công chứng P1, cụ Th ký ***Hợp đồng đặt cọc*** bán nhà 129 đường P cho bà B1 với giá 16 tỷ đồng đã nhận cọc 3 tỷ đồng, bà Trịnh Thị S1 (con gái cụ Th) ký tên làm chứng (bl 117). Tuy nhiên, tại ***Đơn khiếu nại*** gửi Công an tỉnh Gia Lai ngày 26/4/2016 (được UBND phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai chứng thực cùng ngày) thì cụ Th, ông Trịnh Ngọc Linh Ph, bà Trịnh Thị Ng1 và bà Trịnh Thị Ngọc D1 đã tố cáo *"bà Trịnh Thị S1 cùng đồng bọn đã lừa tôi điểm chỉ vào giấy bán nhà cho bà B1 để nhận 3 tỷ đồng nhưng trên thực tế tôi không nhận một đồng nào hết, việc bán căn nhà trên cho bà B1 là không hợp pháp vì tôi và các con tôi không đồng ý…Sự việc trên là do bà Trịnh Thị S1 và đồng bọn đã lừa dối tôi điểm chỉ để chiếm đoạt số tiền 3 tỷ đồng của bà B1 và sau đó bắt các con tôi ký giấy xác nhận có nhận số tiền trên"*.

- Bà H có đơn khởi kiện yêu cầu cụ Th thực hiện hợp đồng bán nhà 129 đường P cho bà H theo nội dung ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 nên ngày 30/8/2013 Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Thông báo số 191/2013/TB-TL.VA thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà H (bl 01). Cùng ngày 30/8/2013, bà L gửi Đơn khởi kiện đến TAND thành phố P1 trình bày *"Tôi được biết bà H đang khởi kiện yêu cầu TAND thành phố P1 giải quyết buộc cụ Th tiếp tục bán nhà 129 đường P cho bà H mà việc giải quyết vụ án này có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của tôi vì vậy, tôi yêu cầu được tham gia trong vụ án với vai trò là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập"* (bl 10). Ngày 03/9/2013, Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Quyết định số 49/2013/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nhà 129 đường P theo Đơn yêu cầu của bà H (bl 122). Ngày 06/9/2013 bà L ký ***Văn bản thỏa thuận*** (bl 631) *"ủy quyền cho bà H đứng ra tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án và giai đoạn thi hành án. Bà H được toàn quyền mua lại căn nhà nêu trên nếu bà Th đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Nếu bà Th không đồng ý chuyển nhượng thì bà H được toàn quyền nhận và sở hữu số tiền mà bên bà Th phải trả (7 tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo bản án, quyết định của Tòa án (mặc dù trong bản án, quyết định của Tòa án người được tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc được nhận tiền bồi thường là bà Đỗ Thị Xuân L)…"*.

- Ngày 07/01/2014, Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Quyết định số 01/2014/QĐ-CVA chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết vì có yếu tố ông H1 đang ở nước ngoài (bl 126). Ngày 10/11/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2014/QĐ-BPKCTT cấm cụ Th và các con có hành vi thay đổi hiện trạng nhà đất 129 đường P (bl 364).

- Ngày 14/4/2015 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh cụ Th ký ***Bản cam kết***, xác định cụ Th đã nhận của bà B1 3 tỷ đồng tiền cọc. Ngày 07/4/2016 bà B1 giao cụ Th 100.000.000 đồng, có bà S1 ký tên làm chứng.

- Ngày 27/5/2016, tại Văn phòng công chứng GĐ, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cụ Th, ông Ph, bà Ng1 và bà D1 ký ***Giấy cam kết*** đồng ý tiếp tục thực hiện hoàn tất thủ tục bán nhà 129 đường P cho bà H với giá 15 tỷ đồng, cụ Th và ông H1 đã nhận 7 tỷ đồng, còn lại 8 tỷ, bà H sẽ giao khi có quyền đăng ký sử dụng, đồng thời các bên thống nhất chuyển số tiền 7 tỷ đồng đã nhận thành tiền cọc, nếu cụ Th và các con không thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc 70 tỷ đồng.

- Ngày 15/7/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 181/2016/QĐ-BPKCTT phong tỏa nhà đất 129 đường P.

- Ngày 09/9/2016 cụ Th lăn tay, bà D1 ký tên làm chứng tại ***Giấy biên nhận tiền***, có nội dung cụ Th bán nhà cho bà H với giá 15 tỷ, đã thanh toán trước 7 tỷ đồng, nay thanh toán tiếp số tiền còn lại 8 tỷ đồng (bl 892).

- Ngày 03/3/2017 bà B1 giao cụ Th 700.000.000 đồng, có bà S1 ký tên làm chứng.

- Ngày 25/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 52/2017/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch nhà đất 129 đường P. Ngày 26/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53/2017/QĐ-BPKCTT cấm UBND thành phố P1 giao các Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 129 đường P cho bất kỳ đương sự nào.

- Ngày 29/5/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại QUẬN Y1, thành phố Hồ Chí Minh cụ Th ký ***Bản xác nhận và cam kết***, xác nhận bán nhà cho bà B1 giá 16 tỷ đã nhận trước 6 tỷ, khi nào đăng ký sang tên xong sẽ trả nốt số còn lại. Ngày 09/9/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại QUẬN Y1, thành phố Hồ Chí Minh, cụ Th và bà B1 lập ***Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết*** thể hiện cụ Th đã nhận tiền bán nhà của bà B1 là 7 tỷ đồng. Ngày 09/9/2017 cụ Th và bà B1 lập ***Giấy thỏa thuận xác nhận cam kết***, cụ Th xác nhận đã nhận của bà B1 tổng cộng 13 tỷ đồng. Vào các ngày 06/9/2018, 11/10/2018 và ngày 08/11/2018 bà B1 chuyển khoản qua Ngân Hàng HDBank - Chi nhánh Hố Nai, tỉnh Đồng Nai trả cụ Th 610.000.000đồng; tổng cộng bà B1 trình bày, cụ Th thừa nhận là hai bên đã giao nhận 13.610.000.000đ.

- *Yêu cầu khởi kiện của bà H* (Tòa án nhân dân thành phố P1 thụ lý vụ án tại Thông báo số 191/2013/TB-TL.VA ngày 30/8/2013 - bl 01) gồm: *(1)* Theo bà H thì bà H đã bỏ nhiều công sức thực hiện công việc nhận ủy quyền mà cụ Th và đầy đủ các con cụ Th đã ủy quyền tại ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002. Tính đến ngày 09/9/2016 thì gia đình cụ Th đã nhận đủ 15 tỷ đồng tiền bán nhà 129 đường P của bà H nên yêu cầu Tòa án buộc cụ Th (vì hiện nay cụ Th toàn quyền sở hữu nhà đất theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DSPT ngày 17/3/2017 có hiệu lực pháp luật về chia thừa kế nhà 129 đường P của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng) thực hiện hoàn tất thủ tục bán nhà 129 đường P cho bà H; *(2)* Trường hợp cụ Th và các con cố tình không thực hiện hoặc trường hợp theo quy định của pháp luật không đủ điều kiện buộc cụ Th tiếp tục thực hiện hoàn tất thủ tục bán nhà thì yêu cầu Tòa án căn cứ nội dung ***Giấy***

cam kết ngày 27/5/2016 buộc cụ Th và các con cụ Th hoàn trả bà H 15 tỷ đồng và chịu phạt cọc 70 tỷ đồng; *(3)* Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà B1 và ông D2 và ông Đức A.

- *Bà Đỗ Thị Xuân L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) ủy quyền cho ông Nguyễn Duy N1 (bút lục 1824, 1825, 1836) trình bày:* Bà H giới thiệu cho bà L bỏ tiền đầu tư mua nhà 129 đường P do ông H1 đứng bán vì ông H1 có ***Giấy ủy quyền*** do cụ Th lập ngày 18/9/2006. Bà L đã trả 7 tỷ tiền mua nhà, cụ thể giao cho ông H1 2 tỷ và giao bà H 5 tỷ, lý do bà L giao tiền cho bà H là theo đề nghị của ông H1 và bà H. Ngày 06/9/2013 bà L đã ký ***Văn bản thỏa thuận***, ủy quyền cho bà H toàn quyền kế thừa số tiền 7 tỷ bà L đã đầu tư mua nhà nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ Th thực hiện hoàn tất thủ tục bán nhà 129 đường P cho bà H, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà B1, ông Đức A và ông D2 vì cụ Th đã lập ***Giấy ủy quyền*** cho ông H1 bán nhà cho bà L.

- *Bà Trần Thị Ngọc B1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập)* cho rằng gia đình cụ Th tự nguyện xác lập giao dịch bán nhà 129 đường P cho bà B1 và tính đến ngày 08/11/2018 cụ Th đã nhận của bà B1 13.610.000.000 đồng là tương đương trên 2/3 giá trị hợp đồng nên yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực giao dịch mua bán nhà giữa cụ Th với bà B1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và bà L.

- *Ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập)* trình bày 02 Ông đã đặt cọc 500 triệu đồng để mua nhà 129 đường P của gia đình cụ Th theo nội dung ***Giấy cam kết thỏa thuận*** lập ngày 04/02/2013, tại Văn phòng công chứng HL, tỉnh Đồng Nai nên nay có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc cụ Th thực hiện nghĩa vụ theo nội dung Giấy này. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đức A và ông D2 rút yêu cầu khởi kiện nhưng có đề nghị Tòa án buộc cụ Th hoàn tất thủ tục bán nhà đất cho bà B1, riêng số tiền 500 triệu hai Ông đã giao cho cụ Th thì hai Ông sẽ tự giải quyết với cụ Th.

- *Bị đơn là cụ Trịnh Thị Th (do ông Nguyễn H1 làm đại diện theo ủy quyền) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Th (luật sư Phan Thị Thanh H2) trình bày:* Cụ Th đồng ý hoàn tất thủ tục bán nhà 129 đường P cho bà B1 như yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà B1, ông Anh và ông D2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của bà L thì cụ Th không đồng ý vì: *(i)* ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 chỉ là giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, không có chữ ký của ông H1 và lúc lập hợp đồng nhà 129 đường P Nhà nước chưa trả lại; mặt khác, nội dung ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** chỉ thể hiện cụ Th và các con ủy quyền cho bà H xin lại nhà và hứa *"Nếu sau khi căn nhà được Nhà nước trả lại cho gia đình, chúng tôi đồng ý bán toàn bộ căn nhà... cho bà H 70 cây vàng, khi có quyết định trả nhà thì giao vàng"*, trong khi bà H chưa giao bất kỳ khoản tiền nào cho gia đình cụ Th và sau đó bà H từ bỏ không mua nhà nữa mà để bà L mua nhà thể hiện bằng việc bà H ký tên với tư cách người liên quan tại ***Giấy thỏa thuận bán nhà*** ngày 27/9/2008 ghi nội dung *"...bản cam kết hợp đồng ngày 29/8/2002 không còn giá trị.."* (bl 152), do đó ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** không có giá trị pháp lý và nếu có cũng không còn giá trị buộc các bên phải thực hiện; *(ii)* Đối với ***Giấy cam kết*** đề ngày 27/5/2016 có nội dung cụ Th đã nhận 7 tỷ đồng của bà H và chuyển sang tiền bà H đặt cọc mua nhà (có chứng thực của Văn phòng công chứng

GĐ, thành phố Hồ Chí Minh) thì cụ Th ký vì bị Hương lừa dối, đe dọa buộc ký, còn bản chất số tiền 7 tỷ này thì bà L giao cho ông H1 2 tỷ, bà H 5 tỷ nên bà H có trách nhiệm cá nhân trả bà L 5 tỷ. Mặt khác đối tượng mua bán là nhà đất tại Gia Lai, bà H trú tại Gia Lai, còn cụ Th, ông Ph, bà Ng1 và bà D1 cư trú tại Đồng Nai nhưng Hợp đồng công chứng lập tại thành phố Hồ Chí Minh là vi phạm phạm vi công chứng theo địa hạt đối với bất động sản nên cụ Th không có nghĩa vụ chịu phạt 70 tỷ cho bà H; *(iii)* Đối với ***Giấy biên nhận tiền*** đề ngày 09/9/2016 lập giữa cụ Th với bà H có bà D1 (con gái cụ Th ký làm chứng), nội dung cụ Th nhận thêm 8 tỷ đồng thì bà H dụ dỗ cụ Th và bà D1 từ Đồng Nai ra Gia Lai thuê nhà cho ở, đồng thời lừa dối, đe dọa buộc cụ Th lăn tay, bà D1 ký tên làm chứng chứ thực chất không có việc nhận tiền, điều này bà H đã thừa nhận tại các File ghi âm các đoạn hội thoại giữa bà D1, anh H3 (con bà S1) với bà H. Bà H không chứng minh được nguồn tiền 8 tỷ đồng giao cho cụ Th, hơn nữa lúc này cụ Th hơn 80 tuổi và bà D1 đang ở nhà do bà H thuê cho ở tại Gia Lai thì không thể nhận khoản tiền lớn đến 8 tỷ để tại nhà thuê sau một tháng mới đem tiền về Đồng Nai nên cụ Th không công nhận giá trị ***Giấy biên nhận tiền*** đề ngày 09/9/2016; *(iv)* Đối với yêu cầu độc lập của bà L trình bày đã để bà H kế thừa toàn bộ quyền của bà L, đồng thời yêu cầu cụ Th thực hiện hoàn tất thủ tục bán nhà cho bà H thì cụ Th không chấp nhận vì ngày 18/9/2006 cụ Th lập ***Giấy ủy quyền*** chỉ ủy quyền cho ông H1 thay mặt cụ Th liên hệ xin lại nhà và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc xin lại nhà chứ không ủy quyền cho ông H1 bán nhà nên việc ông H1 ký các ***Giấy cam kết*** ngày 27/9/2008, 04/9/2009 bán nhà cho bà L là vượt quá phạm vi ủy quyền; thực tế ông H1 chỉ mới nhận của bà L 2 tỷ đồng nên cụ Th chỉ đồng ý trả lại bà L 2 tỷ đồng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Ngọc Minh H1, ông Trịnh Ngọc Linh Ph, bà Trịnh Thị Ngọc D1 và bà Trịnh Thị S1 do ông Nguyễn H1 làm đại diện theo ủy quyền* thống nhất với trình bày và đề nghị của cụ Th và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Th.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Ng1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Hoàng Q (chồng bà Ng1) trình bày:* ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 do cụ Th và các con cụ Th tự nguyện lập, tuy không có chứng thực của chính quyền, nhưng ông Q và ông Trịnh Ngọc Linh Hùng là 02 người cầm ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** này đến gặp, đề nghị Linh mục Đinh Viết T6 ký chứng thực. Bà H không ép buộc lừa dối ai và bà H là người có công sức xin lại căn nhà nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H buộc cụ Th thực hiện hoàn tất hợp đồng bán căn nhà cho bà H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B1, bà L, ông Anh và ông D2.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 37, 147, 157, 165, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 129, 131, 132,407,451,452, 454 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng Điều 117, 129, 131, 19 , 370 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 119, khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014. Áp dụng Khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 về yêu cầu buộc cụ Trịnh Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh H về yêu cầu buộc cụ Th phải tiếp tục thực hiện mua bán nhà theo bản cam kết hợp đồng mua bán nhà ngày 29/8/2002 và đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự được xác lập giữa bà Võ Thị Minh H với cụ Trịnh Thị Th và các con của cụ Th là ông Trịnh Ngọc Linh Ph, bà Trịnh Thị Ng1 và bà Trịnh Thị Ngọc D1 tại các Giấy cam kết đề ngày 27/5/2016 được Văn phòng công chứng GĐ thành phố Hồ Chí Minh chứng thực và buộc cụ Th tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự theo Giấy cam kết ngày 27/5/2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại 129 đường P, phường Yên Đổ, thành phố P1, tỉnh Gia Lai cho bà H;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh H và đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 501m^2 đất và căn nhà ở tại 129 đường P, phường Yên Đổ, thành phố P1, tỉnh Gia Lai theo Quyết định số 80/ QĐ-UBND ngày 29/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai và buộc cụ Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà H và bà Trịnh Thị Th nêu trên;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Minh H về viêc yêu cầu cụ Trịnh Thị Th, ông Trịnh Ngọc Minh H1, ông Trịnh Ngọc Linh Ph, bà Trịnh Thị Ng1 và bà Trịnh Thị Ngọc D1 trả lại cho bà H 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) đã nhận và bồi thường tiền phạt cọc theo Giấy cam kết ngày 27/5/2016 với số tiền 70.000.000.000đ (Bảy mươi tỷ đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị Xuân L buộc ông Trịnh Ngọc Minh H1 phải thanh toán cho bà Võ Thị Minh H 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Ngọc B1: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất được xác lập giữa cụ Trịnh Thị Th với bà Trần Thị Ngọc B1 tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 09/8/2013 và tại "Bản thỏa thuận và cam kết" ngày 09/9/2017. Theo đó cụ Trịnh Thị Th chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai (theo quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 29/01/2013 UBND tỉnh Gia Lai và Biên bản bàn giao toàn bộ nhà đất ngày 24/09/2013) cho bà Trần Thị Ngọc B1 với giá 16.000.000.000 đ (Mười sáu tỷ đồng). Cụ Th nhận đã nhận số tiền bán nhà cho bà B1 là 13.610.000.000đ (Mười ba tỷ, sáu trăm mười triệu đồng), bà Trần Thị Ngọc B1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho cụ Trịnh Thị Th, cụ Trịnh Thị Th có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ nhà, đất đã sang nhượng cho bà Trần Thị Ngọc B1. Bà Trần Thị Ngọc B1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký sang tên quyền sở hữu nhà và sử dụng đất theo qui định.

5. Hủy các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn phù hợp gồm: - Quyết định số: 01/2014/QĐ-BPKCTT ngày 10/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm bà Trịnh Thị Th, anh Trịnh Ngọc Linh Ph, chị Trịnh Thị S1, chị Trịnh Thị Ng1, anh Trịnh Ngọc Minh H1, chị Trịnh Thị Diễm thực hiện hành vi tháo dỡ, lắp ghép, xây dựng hoặc có hành vi khác làm thay đổi hiện trạng nhà và đất tại số 129 đường P, thành phố

P1, tỉnh Gia Lai"; - Quyết định số 181/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa phần tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ Trịnh Thị Th là nhà và đất tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai"; - Quyết định số 52/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm cụ Trịnh Thị Th chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai"; - Quyết định số 53/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai giao các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sở dụng đất và sở hữu tài sản trên đất đôi với căn nhà chỉ địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai".

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Chi phí xem xét, thẩm định tài sản 1.800.000đ (Một triệu, tám trăm nghìn đồng) cụ Trịnh Thị Th tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Tiền định giá lần 01: 1.500.000đ (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Duy N1 đại diện nộp thay cho bà Đỗ Thị Xuân L; Tiền định giá lần 02: 3.000.000đ (Ba triệu đồng) do ông Nguyễn Duy N1 nộp thay cho bà Đỗ Thị Xuân L; Tiền định giá lần 03: 3.000.000đ (Ba triệu đồng) do ông Mai Văn T nộp thay cho bà Võ Thị Minh H.

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí định giá với số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng); bà H phải chịu chi phí định giá với số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) bà Võ Thị Minh H và bà Đỗ Thị Xuân L đã nộp đủ.

7. Về chi phí giám định: Chi phí giám định lần thứ nhất 1.000.000 đồng; lần thứ hai là 3.020.000 đồng (ba triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng) do bà H nộp. Tổng cộng là 4.020.000đ (Bốn triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ, bà H đã nộp đủ.

8. Về chi phí thực hiện biện pháp bảo đảm do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do các Quyết định áp định biện pháp khẩn cấp tạm thời đã bị hủy, không làm phát sinh nghĩa vụ bảo đảm:

- Trả cho bà Võ Thị Minh H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy nộp tiền số TT16196VLN9Z ngày 14/7/2016 của Ngân hàng Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng Sacombank).

- Trả cho bà Trần Thị Ngọc B1 số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy xác nhận số dư mang số/No: 77/2017/SGTT-CNGL ngày 24/5/2017 của Ngân hàng Sài Gòn thương tín - Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng Sacombank).

9. Về án phí:

- Buộc bà Võ Thị Minh H phải chịu 193.300.000đ (Một trăm chín mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 003048 ngày 30/8/2013 và 97.100.000đ (Chín mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001788 ngày 31/8/2017 của Cục Thi hành án nhân dân tỉnh Gia Lai. Bà H còn phải nôp 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng).

- Bà Đỗ Thị Xuân L phải chịu 113.300.000đ (Một trăm mười ba triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí bà Đỗ Thị Xuân L đã nộp 57.500.000đ (Năm mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số 003050 ngày 03/9/2013 và 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 003074 ngày 01/10/2013 của Chi cục Thi hành án thành phố P1. Bà L còn phải nộp 55.600.000đ (Năm mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc B1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000371 ngày 22/7/2016 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001796 ngày 27/9/2017 của Cục Thi hành án tỉnh Gia Lai.

- Ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 phải liên đới chịu chung số tiền án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí ông Anh đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000370 ngày 22/7/2016 và số tiền tạm ứng án phí ông Trịnh Tiến D2 đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000369 ngày 22/7/2016 của Cục Thi hành án tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho ông Vũ Đức A 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí nộp dư.

- Ngày 27/11/2018, bà H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của bà L buộc cụ Th hoàn tất thủ tục chuyển sở hữu nhà đất tại 129 đường P sang tên bà H.

- Ngày 27/11/2018 bà L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của bà L buộc cụ Th hoàn tất thủ tục chuyển sở hữu nhà đất tại 129 đường P sang tên bà H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B1, anh Đức A và anh D2.

- Ngày 18/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2018/KN-DS-VC2 kháng nghị Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt): *(i)* ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** lập ngày 29/8/2002 giữa cụ Th và đầy đủ các con là tự nguyện, được Linh mục Đinh Viết T6 (Chánh Giáo xứ NĐ) xác nhận; trên cơ sở bản cam kết này bà H đã bỏ nhiều công sức xin lại được nhà, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bản cam kết này không có giá trị để bác yêu cầu khởi kiện của bà H là không đúng, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà H; *(ii)* Trên cơ sở Giấy ủy quyền do cụ Th lập, ông H1 đã ký các Giấy thỏa thuận bán nhà cho bà L với giá 13 tỷ, ông H1 đã nhận 2 tỷ, còn bà H nhận 5 tỷ dùng làm kinh phí đi liên hệ xin lại nhà. Q*uá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà L đã nhường toàn quyền mua nhà cho bà H. Ngày 27/5/2016, tại Văn phòng công chứng GĐ cụ Th, ông Ph, bà Nghị, bà D1 lập và ký* ***Giấy cam kết****, cam kết bán nhà cho bà H,* đồng ý chuyển số tiền 7 tỷ đã nhận thành tiền cọc, nếu không bán phải chịu phạt cọc 70 tỷ. Ngày 09/9/2016, bà H thanh toán tiếp cho cụ Th 8 tỷ đồng, cụ Th lăn tay ***Giấy biên nhận tiền*** có bà D1 ký làm chứng. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ khoản tiền 7 tỷ bà H chi phí trong quá trình xin lại nhà chuyển sang tiền cọc, chưa làm rõ cụ Th và bà D1 có bị ép buộc viết ***Giấy biên nhận tiền*** hay không mà đã bác yêu cầu khởi kiện của bà H và bà L là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà H; *(iii)* Nhà đất 129 đường P là tài sản chung của các đồng thừa kế và đang bị Tòa án nhân dân

tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng mình cụ Th ký ***Hợp đồng đặt cọc*** ngày 09/8/2013, ***Bản thỏa thuận và cam kết*** ngày 09/9/2017 bán nhà đất cho bà B1. Vì các lý do trên, việc Tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực giao dịch mua bán nhà đất xác lập giữa cụ Th với bà B1 theo các văn bản này là không đúng pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và bà L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Nguyên đơn (bà H) giữ nguyên kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của bà L buộc cụ Th hoàn tất thủ tục chuyển sở hữu nhà đất tại địa chỉ 129 đường P sang tên bà H.

+ Bị đơn là cụ Th do ông Nguyễn H1 đại diện theo ủy quyền và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Th đều đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm,

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà B1 cho rằng việc bà mua nhà đất của cụ Th và các con cụ Th là hợp pháp, bà B1 đã thanh toán trên 2/3 giá trị hợp đồng, do đó cấp sơ thẩm giao nhà đất cho bà B1 là đúng nên nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm thay vì đề nghị hủy như Quyết định kháng nghị trước đây với các lý do: *(i)* Giao dịch giữa cụ Th và đủ các con cụ Th với bà H theo nội dung ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 xác lập tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội là giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự 2005 (nay là Điều 120 BLDS 2015). Điều kiện được Nhà nước trả nhà của giao dịch dân sự có điều kiện đã xảy ra nên cần buộc cụ Th và các con cụ Th hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà H đúng như giá bán 70 cây vàng mà hai bên đã thỏa thuận, tuy nhiên sau đó hai bên thỏa thuận giá mua bán mới là 15 tỷ đồng nên cần tôn trọng thỏa thuận này; *(ii)* Cụ Th ký ***Hợp đồng đặt cọc*** ngày 09/8/2013 bán nhà đất cho bà B1 với giá 16 tỷ đồng, nhận cọc 3 tỷ đồng là vi phạm cam kết với bà H, bà L và hợp đồng đặt cọc này không có giá trị vì chỉ có cụ Th và bà S1 ký còn những người con khác của cụ Th không ký. Hơn nữa, ngày 03/9/2013 Tòa án nhân dân thành phố P1 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2013/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch nhà đất nhưng sau đó cụ Th và các con cụ Th ký với bà B1 nhiều Văn bản và giao nhận tiền bán nhà đất là trái pháp luật; *(iii)* Đủ cơ sở xác định bà H đã giao 08 tỷ đồng cho cụ Th vào ngày 09/09/2016 nên cần buộc cụ Th hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà đất sang tên cho bà H.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ T5 (từ khi còn sống) và cụ Th đã nhiều năm gửi đơn xin Nhà nước trả nhà 129 đường P nhưng không được nên ngày 29/8/2002 cụ Th và đủ 5 đồng thừa kế tự nguyện lập ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** (được Linh mục Đinh Viết T6 - Chánh Giáo xứ NĐ chứng thực, đóng dấu Giáo xứ NĐ), nội dung: *"Bà Th và các con là giáo dân thuộc giáo xứ...Từ năm 1977 đến nay, trong hơn 20 năm liên tục, gia đình tôi vẫn đơn từ xin lại nhà có hồ sơ gửi đến các cơ quan nhà đất thành phố P1, tỉnh Gia Lai và Trung ương mà căn nhà vẫn chưa được giải quyết. - Nay vì đường sá xa xôi, tôi thì già yếu, các con tôi đều bận rộn việc gia đình rất khó khăn cho việc đi lại để liên hệ xin lại căn nhà nói trên. Vì vậy, gia đình tôi ủy quyền cho cháu Võ Thị Minh H trú tại Gia Lai để cháu tôi ở gần và tiện việc đi lại liên hệ thay gia đình tôi để xin lại căn nhà nói trên không kể thời gian bao lâu. - Nếu sau khi căn nhà được nhà nước trả lại cho gia đình, gia đình chúng tôi....đồng ý bán toàn bộ căn nhà gồm 8 gian như trong bản vẽ sơ đồ cho bà Võ Thị Minh H với giá là 70 cây vàng 4 số 9. - Sau khi Nhà nước trả nhà xong, bên bà Th sẽ nhận đủ số vàng trên và chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà Võ Thị Minh H mà không có yêu cầu gì nữa dù thời gian bao lâu cũng không thay đổi giá cả..."* (bút lục 141). Ngày 18/9/2006 cụ Th ký thêm ***Giấy ủy quyền***, nội dung ủy quyền cho ông H1 được *"...toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến căn nhà"* (bl 114). Xét, trình bày của bà H (rằng từ khi nhận ủy quyền thì bà H đã phải bỏ nhiều chi phí và còn phải tiếp tục phải bỏ thêm nhiều chi phí di chuyển, ăn ngủ và lập hồ sơ xin nhà và ông H1 có yêu cầu được nhận trước một phần tiền bán nhà nên bà H rủ bà L bỏ tiền *"đầu tư"* mua chung nhà, trình bày của bà H được bà L thừa nhận) là phù hợp với nội dung ***Giấy thỏa thuận v/v bán ngôi nhà*** ngày 27/9/2008 ký giữa bà L, bà H và ông H1 ghi ông H1 bán nhà cho bà L giá 13 tỷ đồng *"ông H1 nhận trước 2 tỷ, bà H nhận trước 5 tỷ, tổng cộng 7 tỷ ứng trước. Hai người có trách nhiệm phải lo nốt phần còn lại. Số tiền còn lại 6 tỷ đồng khi có quyết định, bên bán có trách nhiệm làm giấy tờ chủ quyền cho bên mua và bản cam kết hợp đồng ngày 29/8/2002 không còn giá trị và số tiền chị H nhận 5 tỷ đồng khi có quyết định mới được xóa nợ"*, bà H còn ghi thêm *"Giấy em mượn L 5 tỷ đồng để đi lo công việc nhà, tôi đã viết chung trong giấy này, giấy mà tôi viết trước cho chị L 5 tỷ là không có hiệu lực nữa. Khi nào có quyết định thì xóa nợ. Giấy nợ tôi viết cho chị L vay 5.000.000.000 (Năm tỉ) ngày 15-7-2008 âm lịch không còn hiệu lực"* (bl 152); sau đó ông H1, bà L và bà H còn ký ***Giấy thỏa thuận bán ngôi nhà*** ngày 27/9/2008, ***Giấy cam kết thỏa thuận*** ngày 04/9/2009 với nội dung tương tự nhưng giảm giá bán nhà (bl 149, 145).

[2] Ngày 29/01/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 80/QĐ-UBND trả nhà đất 129 đường P cho cụ Th. Ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng HL, tỉnh Đồng Nai cụ Th cùng 4 con (thiếu ông H1) ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** bán nhà đất 129 đường P cho ông Đức A và ông D2 với giá 5,5 tỷ đồng, đã nhận cọc 500 triệu (bl 519) nên bà L khởi kiện yêu cầu cụ Th hoàn tất thủ tục bán nhà cho mình, Tòa án nhân dân thành phố P1 thụ lý vụ án số 64/2013/TB-TL.VA ngày 01/4/2013. Ngày 25/7/2013 bà L rút Đơn khởi kiện với trình bày bà L đồng ý nhận 2 tỷ đồng đã giao cho ông H1 do vợ chồng bà S1 trả thay, bà L sẽ yêu cầu bà H hoàn trả 5 tỷ nên Tòa án nhân dân thành phố P1 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự tại Quyết định số 80/2013/QĐST-DS cùng ngày 25/7/2013.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét căn cứ nội dung ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 thì cụ Th và đủ 5 đồng thừa kế ủy quyền, bà H nhận ủy quyền thực hiện công việc được ủy quyền có thù lao là hiệu số của giá trị nhà đất hiện tại theo giá thị trường trừ giá trị 70 cây vàng là giá bán mà cụ Th và 5 con cam kết bán cho bà H *"dù bất kể sau thời gian bao lâu"*. Xét: *[3.1]* Giao dịch ủy quyền, nhận ủy quyền các bên xác lập tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự 2005 (nay là Điều 120 Bộ luật dân sự 2015) và thực tế trong 11 năm (từ 2002 - 2013) bà H đã bỏ nhiều công sức và tiền (sử dụng toàn bộ hoặc một phần số tiền 5 tỷ do bà L bỏ ra và bà L còn trả trước 2 tỷ đồng tiền mua nhà cho ông H1 theo yêu cầu của ông H1) cho việc di chuyển, ăn ngủ, lập hồ sơ xin nhà nên ngày 29/01/2013 Nhà nước đã trả nhà đất 129 đường P cho cụ Th. Như vậy, điều kiện của giao dịch dân sự có điều kiện là việc Nhà nước trả nhà 129 đường P đã xảy ra và bà L có yêu cầu độc lập đồng ý để bà H kế thừa toàn bộ số tiền 7 tỷ đồng bà L đã ứng trước và yêu cầu cụ Th chuyển quyền sở hữu nhà đất sang tên bà H nên lẽ ra cần buộc cụ Th chuyển sơ hữu nhà đất sang tên bà H, buộc bà H trả cụ Th giá trị 70 cây vàng theo thời giá hiện nay khoảng 3,5 tỷ đồng (có thể 1,5 tỷ đồng vì ông H1 đã nhận trước 2 tỷ đồng) mới đúng; *[3.2]* Tuy nhiên, sau đó bà H ký nhiều văn bản với cụ Th và các con cụ Th đồng ý tăng giá mua nhà đất với giá mua cao nhất 15 tỷ đồng tại ***Giấy cam kết*** lập tại Văn phòng công chứng GĐ, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/5/2016 nên cần tôn trọng thỏa thuận của các bên về giá mua bán mới này.

[4] Đối với số tiền 8 tỷ còn lại bà H đã giao cho cụ Th hay chưa thì bà H xuất trình ***Giấy biên nhận tiền*** đề ngày 09/9/2016 (bl 892) ghi:*"Vào hồi 11 h ngày 09/9/2016, Tôi Trịnh Thị Th…trước đây hai bên đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng tài sản nêu trên với giá 15 tỷ đồng, phía người nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Minh H đã thanh toán trước 7 tỷ đồng nên nay tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 8 tỷ đồng. Việc giao nhận tiền kết thúc hồi 14 giờ cùng ngày…"* cụ Th lăn tay, bà D1 ghi *"Tôi là Trịnh Thị Ngọc D1…Tôi xin làm chứng bà Trịnh Thị Th đã nhận đủ số tiền 8 tỷ đồng về việc bán nhà và đất 129 đường P của chị Võ Thị Minh H giao cho bà Th"* để cho rằng đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất cho cụ Th. Trong khi đó cụ Th và bà D1 cho rằng bà H dụ dỗ cụ Th, bà D1 từ Đồng Nai ra Gia Lai *"giam lỏng"* tại nhà thuê, lừa dối, đe dọa buộc cụ Th lăn tay, bà D1 ký tên làm chứng chứ không có việc giao nhận tiền, bà H đã thừa nhận tại các File ghi âm các đoạn hội thoại giữa bà D1, anh H3 (con bà S1) với bà H, hơn nữa bà H không chứng minh được nguồn tiền 8 tỷ và lúc đó cụ Th hơn 80 tuổi và đang ở nhà thuê thì không thể nhận khoản tiền lớn đến 8 tỷ để tại nhà thuê hơn một tháng mới đem về Đồng Nai, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: *[4.1]* Bà H khai nguồn tiền 8 tỷ là tiền huy động của anh em trong gia đình, mệnh giá 500 ngàn/tờ, đựng trong xách to khi giao cụ Th, có bà D1 làm chứng. Vợ chồng bà Ng1, ông Q khẳng định khi biết tin cụ Th, bà D1 nhận 8 tỷ đem về Đồng Nai thì Ông Bà đến gặp cụ Th yêu cầu chia phần bà Ng1 được thừa kế nhưng bà D1 ngăn cản không cho gặp cụ Th và nói số tiền này bà D1 có quyền quyết định. Bà Ng1, ông Q cho rằng không có việc bà H *"giam lỏng"* cụ Th, bà D1 và lừa dối, ép buộc ký ***Giấy biên nhận tiền*** vì ngày 17/8/2016 cụ Th, bà D1 và ông Q bay chặng TP Hồ Chí Minh - P1 (có cuống vé) và ông Q thường xuyên bay qua lại gặp cụ Th, bà D1 ở Gia Lai (có cuống vé) nhưng ông Q không nghe thấy cụ Th, bà D1 nói đến việc bị

"giam lỏng" ép buộc; *[4.2]* Xét, nội dung các File ghi âm đã ghi ra giấy mà Chủ tọa phiên tòa công bố tại phiên tòa phúc thẩm (bà H thừa nhận giọng nói trong các File ghi âm là giọng nói của bà H) thể hiện có lúc bà H thừa nhận "*bày binh bố trận" "đã đưa cụ Th, bà D1 ký nhiều giấy tờ"* và *"hứa chuyển cho Huy bốn hoặc 5 tỷ và hứa chuyển tiền cho vợ chồng ông Q"* nhưng không có đoạn hội thoại nào bà H chính thức thừa nhận chưa giao 08 tỷ đồng cho cụ Th, bà D1 như ghi chép tại ***Giấy biên nhận tiền*** ngày 09/9/2016 và bà H cũng trình bày lý do bà H đề cập đến chuyển tiền là vì bà D1, anh H3 và bà Ng1 liên tục điện thoại hỏi xin thêm tiền vì muốn nhanh chóng kết thúc mua nhà nên bà H có hứa cho thêm tiền. Theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự về ***Xác định chứng cứ*** thì: "*2. Tài liệu nghe được, nhìn được được coi là chứng cứ nếu được xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất xứ của tài liệu nếu họ tự thu âm, thu hình…"*, trong khi tại phiên tòa phúc thẩm (mở và hoãn ngày 27/8/2019) bà D1 và anh H3 là người ghi âm đồng thời xuất trình các File ghi âm đều thừa nhận họ tự thu âm mà không báo trước cho bà H biết. Mặt khác, nếu có việc bị *"giam lỏng, lừa dối, ép buộc"* ký nhận 8 tỷ đồng ngày 09/9/2016 thì sau đó hơn 5 tháng cho đến ngày 17/02/2017 cụ Th, bà D1 mới làm *Đơn tố cáo* bà H gửi Công an tỉnh Gia Lai (bl 1296-1301, 1400) là điều không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Gia Lai tại Công văn số 1259/CV ngày 25/9/2019 cho biết *"Ngày 10/02/2017 bà D1 viết đơn tố cáo bà H có hành vi thuê giang hồ đe dọa, uy hiếp, lừa dối, ép cụ Th và các con cụ Th bán căn nhà cho bà H…Sau khi tiến hành kiểm tra, xác minh Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Gia Lai xác định bà H không có hành vi thuê người khác đe dọa, uy hiếp đến tính mạng, sức khỏe cũng như làm ảnh hưởng xấu đến danh dự, nhân phẩm của bà D1 và cụ Th và các con của cụ Th. Tuy nhiên, bà H đã có hành vi gọi điện thoại yêu cầu bà D1 và cụ Th thực hiện cam kết bán nhà cho bà H dẫn đến bà D1 làm đơn tố giác bà H"*. Như vậy, với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của cụ Th và bà D1 để hủy bỏ giá trị pháp lý nội dung ghi trong ***Giấy biên nhận tiền*** ngày 09/9/2016.

[5] Như đã dẫn chứng, phân tích tại mục [3] nêu trên thì ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ký giữa cụ Th và đủ 5 đồng thừa kế với bà H ngày 29/8/2002 xác lập tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội là giao dịch dân sự có điều kiện và điều kiện Nhà nước trả nhà đã xảy ra nên theo quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự 2005 thì cụ Th và các con phải có nghĩa vụ thực hiện chuyển quyền sở hữu nhà đất sang tên bà H, do đó việc ngày 04/02/2013 cụ Th và 4 con (thiếu ông H1) ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** bán nhà đất cho ông Đức A và ông D2 với giá 5,5 tỷ đồng đã nhận cọc 500 triệu đồng là trái pháp luật. Ngày 01/4/2013 Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Thông báo số 64/2013/TB-TL.VA thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà L yêu cầu cụ Th *"tiếp tục thực hiện hợp đồng bán nhà"*, ngày 25/7/2013 bà L và vợ chồng bà S1 ký ***Văn bản thỏa thuận*** theo đó bà L sẽ kiện đòi bà H trả 5 tỷ đồng sau, còn trước mắt đồng ý nhận 2 tỷ đồng đã giao cho ông H1 do vợ chồng bà S1 trả thay và bà L cam kết rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố P1 đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 80/2013/QĐST-DS ngày 25/7/2013. Xét, trong khi vợ chồng bà S1 chưa trả 02 tỷ đồng cho bà L thì ngày 09/8/2013 tại Văn phòng công chứng P1 bà S1 cùng cụ Th ký ***Hợp đồng đặt cọc*** bán nhà đất cho bà B1 với giá 16 tỷ, nhận cọc 3 tỷ cũng là trái pháp luật vì vi

phạm thực hiện giao dịch có điều kiện với bà H và vi phạm cam kết chưa trả tiền cho bà L. Mặt khác, tại ***Đơn khiếu nại*** gửi Công an tỉnh Gia Lai ngày 26/4/2016 (được UBND phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai chứng thực) cụ Th, ông Ph, bà Ng1 và bà D1 còn tố cáo *"bà Trịnh Thị S1 cùng đồng bọn đã lừa tôi điểm chỉ vào giấy bán nhà cho bà B1 để nhận 3 tỷ đồng nhưng trên thực tế tôi không nhận một đồng nào hết, việc bán căn nhà trên cho bà B1 là không hợp pháp vì tôi và các con không đồng ý"*. Ngày 30/8/2013 Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Thông báo số 191/2013/TB-TL.VA thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của bà H yêu cầu cụ Th thực hiện chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà H và ngày 03/9/2013 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2013/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch nhà đất. Vụ án chuyển thẩm quyền lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cũng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 181/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 phong tỏa nhà đất nhưng ngày 03/3/2017 bà B1 giao, cụ Th nhận 700.000.000 đồng. Ngày 25/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 52/2017/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch nhà đất và ngày 26/5/2017 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53/2017/QĐ-BPKCTT cấm UBND thành phố P1 giao các Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất. Sau đó bà B1 vẫn tiếp tục giao, cụ Th nhận tiền nhiều lần đến ngày 29/5/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại QUẬN Y1, thành phố Hồ Chí Minh hai bên ký ***Bản xác nhận và cam kết*** xác nhận đã giao, nhận cho nhau tổng cộng 6 tỷ. Tiếp đó, bà B1 còn giao, cụ Th còn nhận tiền cho đến ngày 09/9/2017 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh hai bên ký ***Bản thỏa thuận xác nhận và cam kết*** xác nhận hai bên đã giao, nhận 13 tỷ đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà B1 cũng thừa nhận có nghe cụ Th nói về việc Tòa án đã thụ lý vụ án liên quan đến tranh chấp nhà đất 129 đường P nhưng vẫn mua vì nghe nói bà H chưa trả tiền cho cụ Th. Với các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: *[5.1]* Chỉ với một khối tài sản là nhà đất 129 đường P và mặc dù tài sản này cụ Th và các con cụ Th đã nhận trước 2 tỷ đồng tiền bán nhà và theo quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự 2005 thì cụ Th và các con cụ Th phải có nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu nhà đất sang tên bà H nhưng cụ Th và các con của cụ Th cố tình ký thêm giao dịch bán, nhận tiền của ông Đức A và ông D2, ký thêm giao dịch bán và nhận tiền của bà B1 và ngay cả khi Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản nhưng cụ Th và các con cụ Th vẫn ký nhiều Văn bản đồng thời nhận thêm nhiều tiền của bà B1 với tổng số tiền vượt nhiều lần giá trị 70 cây vàng cũng như vượt nhiều lần giá trị nhà đất theo kết quả định giá mới nhất theo giá thị trường ngày 17/4/2020 là 12.092.130.000 đồng, là hành vi trái pháp luật nghiêm trọng, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên bà H đã có đơn tố giác cụ Th và các con lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Gia Lai lại ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 18/QĐ-PC44 ngày 16/8/2017. Xét, cụ Th và các con cụ Th có hành vi trái pháp luật khi ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** ngày 04/02/2013 bán nhà đất cho ông Đức A và ông D2 và khi ký ***Hợp đồng đặt cọc*** ngày 09/8/2013 bán nhà đất cho bà B1; còn bà B1 thì sau khi Tòa án nhân dân thành phố P1 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2013/QĐ-BPKCTT ngày 03/9/2013 cấm chuyển dịch nhà đất, mặc dù biết nhưng cố ý thực hiện hành vi pháp luật đã

cấm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà H nên giao dịch giữa cụ Th và các con cụ Th với ông Đức A, ông D2 và bà B1 về mua bán nhà đất 129 đường P đều vô hiệu theo quy định tại các Điều 128, 129, 132 Bộ luật dân sự 2005 nay là Điều 123, 124, 127 Bộ luật dân sự 2015. Giao dịch giữa cụ Th và các con cụ Th với bà H xác lập theo nội dung ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002 có hiệu lực, tuy nhiên sau đó hai bên ký nhiều Văn bản thống nhất thay đổi giá mua bán nhưng hai bên chưa chính thức ký Hợp đồng mua bán nhà đất theo đúng quy định của pháp luật và chưa đủ chủ thể có quyền sở hữu nhà đất (phải gồm cụ Th và đủ 5 người con) tham gia ký kết như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 nên cũng vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, 129 Bộ luật dân sự 2015.

[6] Như phân tích tại mục [5] thì 03 giao dịch mua bán nhà đất 129 đường P đều vô hiệu nên hậu quả pháp lý của 03 giao dịch vô hiệu này được xử lý theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 là *"các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Xét, hiện nay nhà đất tại địa chỉ 129 đường P thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Th (theo Quyết định tại bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DSPT ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, bản án không bị kháng nghị giám đốc thẩm, tái thẩm) và cụ Th không còn đứng tên tài sản có giá trị nào khác, trong khi đã nhận tổng số tiền tại 03 giao dịch rất lớn vượt nhiều lần giá trị nhà đất được định giá theo giá thị trường ngày 17/4/2020 là 12.092.130.000 đồng nên cấp phúc thẩm xét không giao *"hoàn trả"* nhà đất tại địa chỉ 129 đường P cho cụ Th và buộc cụ Th hoàn trả tiền đã nhận cho những người mua nhà đất, mà cần giao nhà đất cho một trong những người mua nhà đất và tính toán xác định số tiền mỗi người mua nhà đất được nhận từ giá trị nhà đất trên cơ sở tỷ lệ giữa số tiền mỗi người đã giao với tổng số tiền cụ Th đã nhận, từ đó buộc người được giao nhà đất thanh toán cho những người còn lại, người mua nhà đất có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đối với cụ Th về yêu cầu cụ Th *"hoàn trả"* đủ số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu.

[7] Tính toán số tiền mỗi người mua nhà được nhận từ số tiền 12.092.130.000 đồng (là giá trị nhà đất 129 đường P được định giá theo giá thị trường ngày 17/4/2020) như sau: *[7.1]* Phần bà L và bà H được nhận chung do bà H đại diện nhận: 12.092.130.000 đồng x [15 tỷ/(15 tỷ + 500 triệu + 13 tỷ 610 triệu)] = 6.230.915.492 đồng; *[7.2]* Phần ông Đức A và ông D2 thì lúc đầu 02 Ông có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà giữa cụ Th với 02 Ông nhưng tại phiên tòa sơ thẩm 02 Ông rút yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà nhưng đề nghị Tòa án công nhận giao dịch bán nhà giữa cụ Th với bà B1, riêng số tiền 500 triệu mà 02 Ông đã giao cho cụ Th thì 02 Ông sẽ tự giải quyết với cụ Th, như vậy, ông Đức A và ông D2 đề nghị công nhận giao dịch mua bán nhà giữa cụ Th với bà B1, chưa đồng ý cho bà B1 kế thừa quyền lợi của 02 Ông đối với số tiền 500 triệu đồng 02 Ông đã giao cho cụ Th. Xét, nhà đất 129 đường P là tài sản duy nhất có giá trị của cụ Th và có liên quan đến số tiền 500 triệu mà ông Đức A và ông D2 đã đặt cọc nhận chuyển nhượng và được xử lý thanh toán cho bà H, bà B1 trong vụ án này và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Đức A và ông D2 vắng mặt nên cấp phúc thẩm xét cần giải quyết quyền lợi của ông Đức A và ông D2 liên quan đến nhà đất 129 đường P ngay trong vụ án này mới bảo đảm quyền và lợi hợp pháp của

ông Đức A và ông D2. Ông Đức A và ông D2 đã đặt cọc cho cụ Th 500 triệu đồng nên phần 02 Ông nhận chung trong xử lý giá trị nhà đất 129 đường P là: 12.092.130.000 đồng x [500 triệu/(15 tỷ + 500 triệu + 13 tỷ 610 triệu)] = 207.697.183 đồng; *[7.3]* Phần bà B1 được nhận 12.092.130.000 đồng x [13 tỷ 610 triệu/(15 tỷ + 500 triệu + 13 tỷ 610 triệu)] = 5.653.517.323 đồng.

[8] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: [8.1] Bà H là người khởi đầu ký với cụ Th và đủ 5 con của cụ Th ***Bản cam kết hợp đồng mua bán nhà*** ngày 29/8/2002, nhận ủy quyền xin Nhà nước trả nhà đất tại 129 đường P. Ngay từ năm 2002 bà L đã bỏ ra 07 tỷ đồng là số tiền rất lớn (trả trước tiền mua nhà 2 tỷ) đầu tư và kết hợp việc bà H bỏ nhiều công sức di chuyển, ăn ngủ lập hồ sơ xin và được Nhà nước trả nhà đất. Lẽ ra, sau khi Nhà nước trả nhà thì cụ Th và các con phải thực hiện hoàn tất giao dịch dân sự có điều kiện là chuyển sở hữu nhà đất cho bà H, đổi lại bà H phải thanh toán cho cụ Th giá trị 70 cây vàng khoảng 3,5 tỷ đồng (hoặc chỉ 1,5 tỷ đồng vì ông H1 đã nhận trước 2 tỷ đồng) nhưng hai bên thỏa thuận lại giá mua bán và ngày 09/9/2016 bà H đã giao cụ Th 8 tỷ là đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất theo giá mới; [8.2] Sau khi Nhà nước trả nhà đất thì ông Đức A và ông D2 mới ký ***Giấy cam kết thỏa thuận*** mua nhà đất 129 đường P nhưng thiếu 01 chủ thể có quyền bán nhà đất là ông H1 và chỉ mới đặt cọc 500 triệu đồng; [8.3] Sau ông Đức A và ông D2 thì bà B1 mới tham gia ký ***Hợp đồng đặt cọc*** ngày 09/8/2013 mua nhà đất nhưng thiếu nhiều chủ thể có quyền bán nhà đất (chỉ có cụ Th và bà S1 tham gia ký) và mới đặt cọc 3 tỷ, còn đến ngày 07/4/2016 mới giao thêm 100 triệu và năm 2017 mới tiếp tục giao thêm tiền nhưng đến nay chưa giao đủ tiền; [8.4] Việc cụ Th, ông H1 đã ký giao dịch dân sự có điều kiện và ông H1 đã nhận trước 2 tỷ đồng tiền bán nhà và điều kiện đã xảy ra nhưng cụ Th vẫn ký ***Hợp đồng đặt cọc*** ngày 09/8/2013 với bà B1 là trái pháp luật. Bà B1 sau khi Tòa án nhân dân thành phố P1 ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 49/2013/QĐ-BPKCTT ngày 03/9/2013 cấm chuyển dịch tài sản nhưng vẫn ký nhiều văn bản giao dịch, giao tiền mua nhà đất với cụ Th cũng là là hành vi trái pháp luật; [8.5] Vì các căn cứ trên đây, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần giao cho bà H được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 129 đường P, đồng thời buộc bà H thanh toán tiền cho ông Đức A và ông D2 và bà B1 như tính toán tại mục [7] nêu trên.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H, bà L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại trên cơ sở số tiền vượt quá yêu cầu của bà H và bà B1. Bà H, bà B1 đều có yêu cầu giống nhau là yêu cầu được công nhận giao dịch mua nhà đất 129 đường P với cụ Th mà kết quả định giá gần đây nhất vào ngày 17/4/2020 thì giá trị nhà đất tại 129 đường P theo thị trường là 12.092.130.000 đồng nên số tiền vượt quá yêu cầu của bà H, bà B1 là hiệu số của giá trị nhà đất theo định giá hiện nay, trừ đi số tiền mà bà H, bà B1 được nhận trong vụ án này, tính cụ thể thì bà H phải chịu 113.861.214 đồng, bà B1 phải chịu 114.438.612 đồng. Ông Đức A, ông D2 và bà L không yêu cầu được thanh toán số tiền cụ thể nên chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định, chi phí thực hiện biện pháp bảo đảm do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không có

kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, cụ thể căn cứ Điều 37, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Áp dụng Điều 128, 129, 132, 137, 309 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 123, 124, 127, 131, 365 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 119, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Áp dụng khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Tuyên bố các giao dịch giữa cụ Trịnh Thị Th và các con của cụ Th với bà Võ Thị Minh H, bà Đỗ Thị Xuân L, ông Vũ Đức A, ông Trịnh Tiến D2, bà Trần Thị Ngọc B1 về mua bán nhà đất tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai đều vô hiệu.

2. Buộc cụ Trịnh Thị Th và các con của cụ Th giao nhà đất tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai cho bà Võ Thị Minh H quản lý, sử dụng. Bà Võ Thị Minh H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai (đã được UBND tỉnh Gia Lai trả theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 29/01/2013 và Biên bản bàn giao toàn bộ nhà đất ngày 24/09/2013) theo đúng qui định của pháp luật.

3. Buộc bà Võ Thị Minh H thanh toán cho bà Trần Thị Ngọc B1 số tiền 5.653.517.000 đồng (năm tỷ, sáu trăm năm ba triệu, năm trăm mười bảy ngàn đồng), thanh toán cho ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 số tiền 207.697.000 đồng (hai trăm lẻ bảy triệu, sáu trăm chín bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. 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 thuân 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 6,7,9 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.

4. Bà Võ Thị Minh H, ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2, bà Trần Thị Ngọc B1, sau khi tính toán trừ đi số tiền đã được nhận từ việc xử lý giá trị nhà đất 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai trong vụ án này thì còn có quyền khởi kiện yêu cầu cụ Trịnh Thị Th và các con của cụ Th hoàn trả số tiền đã giao nếu chưa được hoàn đủ và thiệt hại của mỗi người do giao dịch mua bán nhà đất 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai giữa họ với cụ Trịnh Thị Th và các con của cụ Th vô hiệu.

5. Hủy các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quyết định số 01/2014/QĐ-BPKCTT ngày 10/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm bà Trịnh Thị Th, anh Trịnh Ngọc Linh Ph, chị Trịnh Thị S1, chị Trịnh Thị Ng1, anh Trịnh Ngọc Minh H1, chị Trịnh Thị Diễm thực hiện hành vi tháo dỡ, lắp ghép, xây dựng hoặc có hành vi khác làm thay đổi hiện trạng nhà và đất tại số 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai"; Quyết định số 181/2016/QĐ-BPKCTT ngày 15/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa phần tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ Trịnh Thị Th là nhà và đất tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai"; Quyết định số 52/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm cụ Trịnh Thị Th chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là toàn bộ căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai"; Quyết định số 53/2017/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm Ủy ban nhân dân thành phố P1, tỉnh Gia Lai giao các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất đối với căn nhà chỉ địa chỉ 129 đường P, thành phố P1, tỉnh Gia Lai".

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và chi phí giám định: Không có kháng cáo, kháng nghị, các đương sự đã nộp đủ và đã chi xong.

7. Về chi phí thực hiện biện pháp bảo đảm do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, do các Quyết định áp định biện pháp khẩn cấp tạm thời đã bị hủy, không làm phát sinh nghĩa vụ bảo đảm:

- Trả cho bà Võ Thị Minh H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy nộp tiền số TT16196VLN9Z ngày 14/7/2016 của Ngân hàng Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng Sacombank).

- Trả cho bà Trần Thị Ngọc B1 số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy xác nhận số dư mang số/No: 77/2017/SGTT-CNGL ngày 24/5/2017 của Ngân hàng Sài Gòn thương tín - Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng Sacombank).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Minh H phải chịu 113.861.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003048 ngày 30/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P1 và số tiền 97.100.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001788 ngày 31/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai thì bà H còn phải nộp 16.561.000 đồng (mười sáu triệu, năm trăm sáu mốt ngàn đồng).

- Bà Trần Thị Ngọc B1 phải chịu 114.438.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000371 ngày 22/7/2016 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001796 ngày 27/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai thì bà B1 còn phải nộp 113.938.000 đồng (một trăm mười ba triệu, chín trăm ba tám ngàn đồng).

- Bà Đỗ Thị Xuân L phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 57.500.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003050 ngày 03/9/2013 và số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003074 ngày 01/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P1, thì bà L được hoàn trả 57.400.000 đồng (năm mươi bảy triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 phải liên đới chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000370 ngày 22/7/2016 và số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000369 ngày 22/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai thì ông Vũ Đức A và ông Trịnh Tiến D2 được hoàn trả 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Võ Thị Minh H 300.000 đồng (do ông Mai Văn T nộp thay) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004640 ngày 30/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn trả bà Đỗ Thị Xuân L 300.000 đồng (do bà Trần Thị Thu Thảo nộp thay) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004641 ngày 03/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân