TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2018/DS-PT
Ngày 15 - 3 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, và đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Quang Nghĩa;

Ông Nguyễn Thành Lượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về mua bán nhà ở và chuyển quyền quyền sử dụng đất ở, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thúy Tr; nơi đăng ký thường trú: Đường H, Tổ A, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; cư trú tại: Số Đ1, Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thúy Tr (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 01 năm 2018): Ông Nguyễn Thanh T; cư trú tại: Tổ C, Khu phố C, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Công ty Luật Hợp danh M, Số F, đường V, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: Tổ F, Khu phố C, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Thế N (chồng bà T - đã chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N, gồm có:

2.1. Chị Nguyễn Thị Vân A;

2.2. Anh Nguyễn Thanh T1;

2.3. Anh Nguyễn Chiến Th;

Cùng cư trú tại: Tổ F, Khu phố C, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị Vân A, anh T1 và anh Th (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 02 năm 2017): Ông Trần Quốc T2; cư trú tại: Tổ G, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị L; có mặt tại phiên tòa;

2. Ông Hà Duy T3 (chồng bà L); vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Số nhà A, đường Đ, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Trần Văn K, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trần Văn K - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Ông Cao Mạnh H; cư trú tại: Số nhà D, Tổ F, Khu phố C, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Bà Cao Hương G; cư trú tại: Số nhà X, Tổ Z, Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

5. Ông Đặng Văn T4 (chồng bà Nguyễn Thúy Tr – nguyên đơn);

6. Cháu Đặng Nguyễn Anh Th, sinh năm 200X;

7. Cháu Đặng Nguyễn Quỳnh Nh, sinh năm: 200X;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Th và cháu Nh là cha mẹ ruột : Bà Nguyễn Thúy Tr và ông Đặng Văn T4;

Cùng cư trú tại: Số nhà Đ, Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; ông Đặng Văn T4 đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

8. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 13721/UBND-TCD ngày 28 tháng 12 năm 2016): Ông Nguyễn Tấn L, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B; nơi làm việc: Đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Hồ Bá M, chức vụ: Phó Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Đường P, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thúy Tr - nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T - bị đơn và bà Nguyễn Thị L - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr có yêu cầu khởi kiện; đồng thời, trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị L - ông Hà Duy T3 như sau:

- Yêu cầu khởi kiện:

Nguồn gốc căn nhà số Đ, Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; trước đây, là nhà số X, thuộc khu Cư xá Công ty C; do Công ty C xây dựng

năm 1990; sau đó, vào năm 1993, bán lại cho ông Nguyễn Thế N theo Quyết định số: 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993 (bút lục số 25).

Vào tháng 9 năm 2003, ông Nguyễn Thế N bán lại căn nhà trên cho ông Cao Mạnh H với giá chuyển nhượng 46.5 lượng vàng. Ông N đã nhận đủ tiền quy ra vàng và bàn giao nhà cho ông H sử dụng. Theo thỏa thuận giữa đôi bên, ông N giao toàn bộ giấy tờ có liên quan tới căn nhà cho ông H để tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở *(sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận)* mang tên vợ chồng ông Nguyễn Thế N - bà Nguyễn Thị T; sau đó, vợ chồng ông N – bà T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất sang tên ông Cao Mạnh H.

Vào tháng 01 năm 2004, ông Cao Mạnh H bán lại căn nhà trên cho bà Nguyễn Thúy Tr với giá 400.000.000 đồng. Bà Tr đã trả đủ tiền, ông H đã bàn giao nhà, cùng các loại giấy tờ nhà đất liên quan và Giấy biên nhận hồ sơ địa chính của tờ bản đồ số 34, thửa đất số 157, diện tích đất 218.4m^2 và bà Tr trực tiếp quản lý sử dụng nhà cho đến nay. Theo thỏa thuận, bà Tr chịu mọi chi phí chuyển nhượng, thuế và các chi phí khác trong quá trình hợp thức hóa từ Giấy biên nhận hồ sơ địa chính nói trên cho đến khi được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà Tr; đồng thời, ông H cũng cam kết, sau khi làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận ra tên vợ chồng ông N – bà T, ông H sẽ chịu trách nhiệm liên hệ với vợ chồng ông N – bà T để họ ký giấy tờ sang nhượng trực tiếp từ tên vợ chồng ông N – bà T sang cho bà Tr.

Tháng 4 năm 2004, ông Cao Mạnh H làm xong giấy chứng nhận mang tên vợ chồng ông N – bà T, yêu cầu vợ chồng ông N – bà T ký hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và giao lại toàn bộ hồ sơ, giấy tờ cho bà Tr cất giữ. Sau đó, bà Tr nhờ ông H giao giấy chứng nhận đang đứng tên vợ chồng ông N – bà T cho bà Cao Hương G (chị của ông H), để bà G làm thủ tục sang tên cho bà Tr; tuy nhiên, bà G đã đưa giấy tờ nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị L để làm tin trong việc vay nợ số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số: 367/2007/HS-ST ngày 03/12/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử bà Cao Hương G về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", đã nhận định: Trường hợp bà Nguyễn Thúy Tr yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả giấy chứng nhận do bà L chiếm giữ trái phép là quan hệ tranh chấp dân sự giữa các đương sự; nên không giải quyết trong vụ án này. Sau đó, trong thời gian bản án nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông N – bà T cùng

với bà L đã sử dụng giấy chứng nhận bà L đang chiếm giữ trái phép để giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với giá 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), hợp đồng này được ông Lê Văn Tr - Trưởng phòng Phòng Tư pháp thành phố B ký chứng thực ngày 05/12/2007.

Ngay sau đó, bà Nguyễn Thúy Tr đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ba n nhân dân thành phố B và Phòng Quản lý đô thị để yêu cầu ngăn chặn giao dịch nói trên, tạm ngưng việc xem xét cấp giấy chứng nhận; đồng thời, bà Tr liên tục làm đơn yêu cầu khởi tố hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" của vợ chồng ông N – bà T và vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L. Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố B kết luận không có dấu hiệu tội phạm hình sự , mà là vi phạm hành chính dẫn đến việc tranh chấp dân sự giữa bà Tr và bà L ; đồng thời, thông báo cho bà Tr có quyền khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết . Ngày 29/01/2008, vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân thành phố B cập nhật thay đổi chủ quyền trên giấy chứng nhận đối với nhà – đất nêu trên (địa chỉ: Số Đ, Tổ A, Khu phố A, phường Tr, thành phố B; thửa đất số 157, tờ bản đồ số 34).

Năm 2012, ông Nguyễn Thế N chết; do đó, bà Nguyễn Thúy Tr xác định khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thế N gồm: Nguyễn Thị Vân A, Nguyễn Thanh T2 và Nguyễn Chiến Th với các nội dung sau:

+ Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế N - bà Nguyễn Thị T nêu trên; bởi vì, giao dịch dân sự này bị vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật;

+ Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thúy Tr;

+ Yêu cầu Tòa án buộc bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế N phải có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sang tên cho bà Nguyễn Thúy Tr đối với nhà - đất nêu trên.

+ Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận chủ sở hữu mới cho vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L đối với nhà đất nêu trên vào ngày 29/01/2008.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3:*

Vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L cho rằng bà Nguyễn Thúy Tr ở nhờ trong căn nhà trên là không có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Trâm phải trả lại nhà – đất nêu trên bà Tr không đồng ý. Ý kiến của bà Tr cũng là ý kiến của chồng bà ông Đặng Văn T4 cùng các con.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế N trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ số Đ , khu phố A, phường Tr, thành phố B trước đây là của vợ chồng ông Nguy ễn Thế N – bà Nguyễn Thị T; căn nhà này Công ty C bán lại cho ông Nguyễn Thế N theo Quyết định số: 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993. Năm 2003, vợ chồng ông N - bà T đã bán căn nhà này cho ông Cao Mạnh H, giá bán 310.000.000 đồng. Ông N - bà T đã nhận đủ tiền của ông H, đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà đất và chìa khóa nhà cho ông H . Khi bán nhà cho ông H, nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận; hai bên thỏa thuận, ông H tự chịu trách nhiệm làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận và sang tên chủ sở hữu. Ông N - bà T khẳng định không thỏa thuận, giao dịch mua bán căn nhà trên với bà Nguyễn Thúy Tr; đồng thời, cũng không biết bà Tr là ai.

Căn nhà nêu trên được cấp giấy chứng nhận vào thời gian nào thì vợ chồng ông N - bà T không rõ và cũng chưa được cầm giấy chứng nhận. Việc trước đây, vợ chồng ông N - bà T có ký giấy bảo lãnh cho bà Cao Hương G bằng căn nhà nêu trên; để bà G vay tiền bà Nguyễn Thị L là có thật; bởi vì, vợ chồng ông N - bà T nghĩ rằng, ông Cao Mạnh H và bà Cao Hương G là hai chị em ruột, giữa chị em họ đã thỏa thuận với nhau trong việc làm ăn ; khi đó, vợ chồng ông N - bà T cũng chưa biết ông H đã bán căn nhà cho bà Nguyễn Thúy Tr. Việc vay mượn tiền giữa bà L và bà G như thế nào thì vợ chồng ông N - bà T cũng không biết.

Đối với *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* giữa vợ chồng ông N - bà T với vợ chồng bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3 là có thật. Sau khi ông Nguyễn Thế N tham gia xét xử vụ án hình sự sơ thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với bà Cao Hương G về tội lừa đảo, ông N nghĩ rằng, Tòa án đã xét xử căn nhà thuộc về bà L vì bà L bỏ nhiều tiền ra cho bà G vay; đồng thời, trước đó, vợ chồng ông N - bà T cũng đã ký giấy bảo lãnh cho bà G. Sau đó, bà L có tới nhà vợ chồng ông N - bà T, trình bày là căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà L ; vì vậy, vợ chồng ông N - bà T đã ký vào hợp

đồng, nhằm hợp pháp hóa cho bà L lấy lại nhà, vợ chồng ông N - bà T không được hưởng lợi gì từ việc ký hợp đồng này và cũng không nhận khoản tiền nào từ bà L.

Nay bà Nguyễn Thúy Tr khởi kiện, yêu cầu hủy *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* nêu trên và yêu cầu gia đình bà T phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho bà Tr thì gia đình bà T không đồng ý. Về việc bà Tr yêu cầu hủy giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã xác nhận sở hữu cho bà L - ông T3, gia đình bà T không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3 thì gia đình bà T không có ý kiến.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L và ông Hà Duy T3 có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:

Ngày 14/8/2005, bà Cao Hương G đi cùng ông Cao Mạnh H đến nhà bà Nguyễn Thị L để xin vay số tiền 1.300.000.000 đồng; đồng thời, thế chấp căn nhà đang tranh chấp đứng tên ông Nguyễn Thế N - bà Nguyễn Thị T trên giấy chứng nhận. Bà L có thắc mắc về người đứng tên chủ quyền và bà G nói căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của người thân bà G. Bà G không đề cập đến việc mua bán căn nhà này trước đây, giữa vợ chồng ông N – bà T với ông Cao Mạnh H. Bà G có dẫn bà L đến gặp vợ chồng ông N – bà T; được vợ chồng ông N – bà T xác nhận và đồng ý bảo lãnh để bà G vay tiền của bà L. Ngay sau đó, tại nhà của vợ chồng ông N – bà T, đã ký giấy bảo lãnh ghi cùng ngày 14/8/2005, vợ chồng ông N – bà T đồng ý bảo lãnh cho bà G vay 1.300.000.000 đồng; đồng thời, bà G và vợ chồng ông N – bà T giao giấy chứng nhận và căn nhà cho bà L quản lý. Bà G đã nhận đủ số tiền nêu trên, việc giao tiền thì bà G có viết giấy nhận nợ và cam kết đến ngày 20/11/2005 sẽ trả lại đủ.

Cùng thời điểm vợ chồng ông N – bà T bảo lãnh cho bà G vay tiền, bà G xin bà L cho người nhà của bà G ở nhờ; việc cho ở nhờ hai bên không có văn bản nào vì tin tưởng nhau. Việc bà Nguyễn Thúy Tr khai đã ở trong căn nhà trên từ năm 2004 là không đúng sự thật; bởi vì, ngày 14/8/2005, sau khi làm thủ tục bảo lãnh căn nhà trên để vay tiền; bà L đến căn nhà vẫn khóa cửa và bà G mới giao chìa khóa nhà cho bà L.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số: 367/2007/HS-ST ngày 03/12/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử bà Cao Hương G về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", đã xác định v iệc vay mượn , bảo lãnh nêu trên là giao dịch dân sự nên không xem xét trong bản án hình sự . Bà Cao Hương G không có khả năng chi trả số tiền vay 1.300.000.000 đồng cho bà L khi đến hạn; để hợp thức hóa khoản nợ vay này, bà L đã yêu cầu vợ chồng ông N - bà T thực hiện thủ tục sang tên nhà - đất cho bà L. Sau đó, vợ chồng ông N – bà T đã tự nguyện ký *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* để cấn trừ nợ cho bà G; hợp đồng này được hai bên ký tại Phòng Tư pháp thành phố B vào ngày 05/12/2007; đến ngày 29/01/2008, thì vợ chồng bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3 được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận là chủ sở hữu mới vào giấy chứng nhận.

Trong thời gian chờ t hực hiện thủ tục sang tên từ vợ chồng ông N - bà T qua vợ chồng bà L - ông T3, bà Nguyễn Thúy Tr có đơn gửi khắp nơi để ngăn chặn việc sang tên; việc này làm hồ sơ của bà L phải kéo dài nhiều tháng, để cho bà Tr cung cấp chứng cứ về việc mua bán nhà của vợ chồng ông N - bà T nhưng bà Tr không cung cấp được ; do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B mới xác lập xác nhận chủ sở hữu mới cho vợ chồng bà L - ông T3. Nay bà L - ông T3 khẳng định, căn nhà số Đ, khu phố A, phường Tr, thành phố B; gắn liền với thửa đất 157, tờ bản đồ số 34 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà L - ông T3 đã được nhà nước công nhận. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr yêu cầu hủy *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* nêu trên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận, vợ chồng bà L - ông T3 hoàn toàn không đồng ý.

Năm 2007, bà Nguyễn Thị L có gặp bà Nguyễn Thúy Tr để đòi lại nhà nhưng bà Tr không chịu trả; do bà L lúc đó bị tai biến nên chưa có điều kiện để khởi kiện bà Tr. Hiện nay, bà Tr đang ở căn nhà trên nên bà L - ông T3 khởi kiện độc lập, yêu cầu bà Tr phải giao trả nhà - đất cho vợ chồng bà L - ông T3.

3.2. Ông Cao Mạnh H trình bày:

Khoảng tháng 9/2003, ông Cao Mạnh H mua căn nhà tranh chấp nêu trên của ông Nguyễn Thế N với giá 46.5 lượng vàng; khi ông H mua nhà, chỉ mới có Quyết định số: 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993 của Công ty C bán nhà cho ông Nguyễn Thế N, chưa có giấy chứng nhận.

Đến tháng 01/2004, ông H bán nhà lại cho bà Nguyễn Thúy Tr với giá 400.000.000 đồng. Theo nội dung thỏa thuận , trước tiên, bà Tr là người lo làm thủ tục để căn nhà ra được tên vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T

trên giấy chứng nhận. Đến khoảng tháng 4/2004, bà Tr thông báo cho ông H biết, căn nhà nêu trên đã ra được tên vợ chồng ông N – bà T; giấy chứng nhận thì chính vợ chồng ông N – bà T phải đi ký để lấy về. Sau đó, ông H đã giao lại bản chính giấy chứng nhận cho bà Tr theo đúng thỏa thuận. Ông H có liên hệ và hướng dẫn bà Tr tới gặp vợ chồng ông N - bà T, để yêu cầu ký giúp giấy tờ mua bán, làm thủ tục, sang tên cho bà Tr; sau đó, vợ chồng ông N – bà T có thực hiện việc này hay không thì ông H không biết.

Ông Cao Mạnh H xác định đã bán căn nhà nêu trên cho bà Nguyễn Thúy Tr; nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Tr ; đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết. Bản thân ông H nhận thấy không còn liên quan gì đến tài sản này nên xác định không tranh chấp với ai và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án . Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà L - ông T3, ông H không có ý kiến ; đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3.3. Bà Cao Hương G trình bày:

Bà Cao Hương G là chị ruột của ông Cao Mạnh H; bà Nguyễn Thúy Tr, vợ chồng ông Nguyễn Thế N - bà Nguyễn Thị T và vợ chồng bà Nguyễn Thị L - ông Hà Duy T3 là chỗ quen biết, làm ăn ngoài xã hội.

Nguồn gốc nhà - đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông N - bà T chuyển nhượng, mua bán cho ông Cao Mạnh H. Do bà L có cho bà G vay số tiền 1.300.000.000 đồng nên bà G có giao cho bà L giấy chứng nhận để thế chấp; việc đưa giấy tờ này, ông H và vợ chồng ông N – bà T không biết. Nay bà Tr khởi kiện, yêu cầu hủy *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* giữa vợ chồng ông N – bà T với vợ chồng bà L - ông T3 thì bà G đồng tình; bởi vì, bà Tr là người chủ sở hữu. Đối với yêu cầu độc lập của bà L - ông T3, bà G không có ý kiến gì và yêu cầu gì.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Nguồn gốc nhà - đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T mua lại của Công ty C vào năm 1993; sau đó, đã được cấp giấy chứng nhận. Ông N - bà T lập *Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* cho vợ chồng ông Hà Duy T3 – bà Nguyễn Thị L, hợp đồng được Phòng Tư pháp thành phố B chứng nhận. Trên cơ sở đó, các cơ quan chuyên môn đã tham mưu, Ủy ban nhân dân thành phố B đã xác nhận lên trang 4 của giấy chứng nhận, xác định chủ sở hữu mới cho vợ chồng ông T3 - bà L là đúng quy định pháp luật; đồng thời, đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 105/QĐ-SCBSBA ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Áp dụng Điều 129 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 5, Điều 1 của Nghị quyết số: 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính và Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy Tr.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 05/12/2007, giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế N - bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L; đối với căn nhà số Đ, Tổ A, khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đ ất ở do Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận chủ sở hữu mới cho ông Hà Duy T3 và bà Nguyễn Thị L vào ngày 29/01/2008.

- Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thúy Tr buộc bà Nguyễn Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế N, phải có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sang tên cho bà Tr đối với nhà - đất tranh chấp; sẽ tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L - ông Hà Duy T3, về việc đòi bà Tr phải trả lại nhà - đất nêu trên.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

- Ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà Nguyễn Thúy Tr kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 34, phường Tr. Công nhận quyền sở hữu cho bà Tr đối với căn nhà số Đ, Khu phố A, phường Tr, thành phố B. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị T cùng các con là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế N phải làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tr theo quy định.

- Ngày 11 tháng 4 năm 2017, bà Nguyễn Thị T kháng cáo: Yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 10 tháng 4 năm 2017 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr phải trả lại nhà - đất cho bà L.

6. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L do ông Trần Văn K trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thúy Tr giao dịch với ông Cao Mạnh H; trong khi giao dịch với ông H, đối tượng giao dịch chưa được xác lập quyền sở hữu, giao dịch bằng giấy tay là trái quy định của pháp luật; đồng thời, nội dung giao dịch không mô tả nhà – đất, vị trí và các nội dung cần thiết khác. Do vậy, giao dịch này là không có căn cứ pháp luật.

Bản thân ông Cao Mạnh H cũng không xác lập quan hệ hợp đồng với ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T. Ông N – bà T hoàn toàn không biết bà Nguyễn Thúy Tr là ai; tờ giấy tay bán nhà không thể hiện nội dung mua bán; do đó, bà Tr không có quyền sở hữu đối với căn nhà tranh chấp.

Bà Nguyễn Thúy Tr không có giao dịch mua bán nhà với ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T nên không có quyền yêu cầu khởi kiện trong vụ án.

Trong quá trình vợ chồng ông Hà Duy T3 - bà Nguyễn Thị L yêu cầu cấp giấy chứng nhận, bà Tr đã nhiều lần khiếu nại, ngăn chặn, tố cáo đến các cơ quan chức năng; tuy nhiên, do không cung cấp được chứng cứ và cũng không có cơ sở nên đều không được chấp nhận.

Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L; buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr phải trả lại nhà - đất cho bà L.

7. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Hồ Bá M không có phần trình bày tại cấp phúc thẩm.

8. Phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các văn bản tố tụng được tống đạt đầy đủ và hợp lệ. Phiên tòa phúc thẩm được thực hiện dân chủ, bình đẳng, vô tư và khách quan. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

- Văn bản ủy quyền của ông Đặng Văn T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Tr được hai bên xác lập vào ngày 01/7/2015; tuy nhiên, tại phần chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T không đúng quy định của pháp luật nên không hợp lệ.

- Văn bản ủy quyền của ông Hà Duy T3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L được hai bên xác lập vào ngày 27/5/2010; nội dung ủy quyền không có thỏa thuận về tham gia phiên tòa; do đó, cấp sơ thẩm không triệu tập ông T3 tham gia phiên tòa là không đúng. Đồng thời, thời hạn ủy quyền đã hết.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

1.1. Về thủ tục ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm

- Văn bản ủy quyền của ông Đặng Văn T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Tr (nguyên đơn) được hai bên xác lập vào ngày 01/7/2015 (bút lục số 306); tuy nhiên, tại phần chứng thực của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, thể hiện: ông T4 *"Đã ký trên văn bản này trước sự có mặt của tôi"* vào ngày 07/7/2015; sau ngày đương sự thỏa thuận và đã ký 06 ngày; vi phạm Điều 7 của Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ, quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Do đó, văn bản ủy quyền này là không hợp lệ. Ngoài ra, nội dung văn bản ủy quyền không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền; căn cứ Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đến ngày 08/7/2016, thời hạn ủy quyền đã hết.

- Văn bản ủy quyền của ông Hà Duy T3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L được hai bên xác lập vào ngày 27/5/2010 (bút lục số 89); nội dung văn bản ủy quyền không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền; căn cứ Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đến ngày 28/5/2011, thời hạn ủy quyền đã hết.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bởi vì, văn bản ủy quyền của ông Đặng Văn T4 cho bà Nguyễn Thúy Tr là không hợp lệ; văn bản ủy quyền của ông T3 cho bà L hết hiệu lực sau ngày 28/5/2011. Kể từ sau thời điểm hết hiệu lực của văn bản ủy quyền, toàn bộ lời khai, chứng cứ… trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm mà người được ủy quyền nhân danh người ủy quyền thực hiện đều không có giá trị.

1.2. Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số: 526/TB-TA ngày 16/12/2016 không đúng quy định tại Điều 208 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không thông báo cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã được cấp sơ thẩm cấp giấy chứng nhận; điều này dẫn đến thành phần phiên họp không đúng với quy định tại Điều 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự (bút lục số 392 và từ 397 đến 401). Vi phạm tố tụng, không bảo đảm quyền lợi cho các bên đương sự.

1.3. Về việc xác định người tham gia tố tụng

Ông Cao Mạnh H có giao dịch về bất động sản với người khác, thuộc trường hợp cả hai vợ chồng phải tham gia giao dịch theo Điều 27 và Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000. Do đó, cần phải xác định ông H có vợ hay không để đưa vào tham gia tố tụng.

Bà Cao Hương G vay của bà Nguyễn Thị L 1.300.000.000 đồng. Theo bà G trình bày tại bút lục số 277, thể hiện chồng bà G thất nghiệp, do ở chung nên hàng tháng bà G phải đưa cho cha mẹ mình từ 500.000 đồng đến 600.000 đồng để lo cho bà G, chồng và 02 con. Do đó, có căn cứ cho rằng số tiền bà G vay có phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình; nên cần phải đưa chồng bà G vào tham gia tố tụng.

1.4. Trong các yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy Tr có yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình và được cấp sơ thẩm thụ lý. Tuy nhiên, khi xét xử, cấp sơ thẩm không nhận định và giải quyết yêu cầu này là bỏ sót yêu cầu khởi kiện; ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

1.5. Ngoài ra, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có trách nhiệm ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở và sang tên cho nguyên đơn; cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết bằng một vụ kiện khác là không giải quyết dứt điểm vụ án.

Từ những nội dung trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Nội dung

Qua hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

- Tài sản tranh chấp là căn nhà số Đ, trên thửa đất số 157, tờ bản đồ 34, thuộc Khu phố A, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T bán tài sản tranh chấp cho ông Cao Mạnh H với giá chuyển nhượng 46.5 lượng vàng; lúc này, nhà – đất chưa có giấy chứng nhận, chỉ có Quyết định số: 96/QĐ-TC ngày 28/10/1993 do Công ty C bán nhà cho ông Nguyễn Thế N . Ông N đã nhận đủ tiền quy ra vàng và bàn giao nhà cho ông H.

- Đầu năm 2004, ông Cao Mạnh H bán lại c ăn nhà trên cho bà Nguyễn Thúy Tr với giá 400.000.000 đồng; lúc này, nhà – đất cũng chưa có giấy chứng nhận; bà Tr đã trả đủ tiền và nhận nhà sử dụng cho đến nay.

- Tháng 4 năm 2004, ông Cao Mạnh H làm xong giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Tr nhờ ông H giao giấy chứng nhận này cho bà Cao Hương G (chị của ông H), để bà G làm thủ tục sang tên cho bà Tr.

- Bà Cao Hương G có lời khai cho rằng ông Cao Mạnh H đã cho bà G nhà – đất các bên đang tranh chấp (bút lục số 195).

- Ngày 14/8/2005, bà Cao Hương G vay nợ c ủa bà Nguyễn Thị L số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), thế chấp bằng giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông N – bà T nêu trên, ngày đến hạn trả nợ là 20/11/2005 (bút lục số 116). Cùng ngày 14/8/2005, việc vay tiền được vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T bảo lãnh để bà G vay tiền của bà L; đồng thời, *"cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo lãnh này"* (bút lục số 117).

- Khi đến hạn, bà Cao Hương G không thanh toán được nợ; với vai trò là người bảo lãnh, vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3, hợp đồng được Phòng Tư pháp thành phố B chứng nhận, tuân thủ pháp luật về hình thức của hợp đồng. Vấn đề này được phía bà T và các con thừa nhận tại bút lục số 421: *"Bà T, ông N thừa nhận có ký giấy cam kết bảo lãnh và ký hợp*

đồng chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 04/12/2007 cho bà L là hoàn toàn có thật do ông H, bà G nhờ ký"; do đó, giao dịch này là sự tự nguyện của các bên.

- Sau khi làm thủ tục, bà L – ông T đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào ngày 29/01/2008.

Từ những nội dung trên, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần phải xác định tính hợp pháp của tất cả các giao dịch dân sự có liên quan trong vụ án, tương ứng với các quy định của pháp luật từng thời điểm; thu thập các chứng cứ liên quan; đối chất những nội dung các đương sự khai mâu thuẫn và xác định trách nhiệm của các bên tham gia giao dịch; trong đó, cần lưu ý đến trách nhiệm của ông Cao Mạnh H, bà Cao Hương G và vợ chồng ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T. Đồng thời, việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở, đất ở giữa ông Nguyễn Thế N – bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị L – ông Hà Duy T3 cần được xác định giao dịch có ngay tình hay không, để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của đương sự.

[3] Chi phí tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Tr là người đã nộp tạm ứng không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không giải quyết. Quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L do ông Trần Văn K trình bày tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên không được chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại các đương sự tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B; cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thúy Tr 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 008459 ngày 18/4/2017;

- Bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 008862 ngày 11/4/2017;

- Bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 008851 ngày 10/4/2017.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân thành phố B (2);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;
- Các đương sự (10);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành