

Bản án số: 242/2020/DS-PT
Ngày: 17 - 7 - 2020
V/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 294/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 436/2020/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1011/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành C (có mặt)

Địa chỉ: 372/38 Đ, Phường X11, Quận X10, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Kim T (Giấy ủy quyền ngày 25/3/2020) (có mặt)

Địa chỉ: Phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- Bị đơn: Bà Trịnh Tú T1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 322/38 đường A, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị Thanh T2 (có mặt)

Địa chỉ: 372/38 Đ, Phường X11, Quận X10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Kim T (Giấy ủy quyền ngày 25/3/2020) (có mặt).

2/ Ông Trần Hữu T4 (vắng mặt)

Địa chỉ: 322/38 đường A, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Ông Quách Chánh S (vắng mặt)

Địa chỉ: 142 L, Phường B, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Duy T3 (Giấy ủy quyền ngày 26/01/2018)
(có mặt)

Địa chỉ: 29/12/22 Đường 8B, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông S: Luật sư Nguyễn Thị C – Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt)

4/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại (TNHH TM) H

Địa chỉ: 51 Đường số 5, Khu dân cư T, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lý Kim V (K) (vắng mặt)

5/ Ủy ban nhân dân (UBND) Quận X5

Địa chỉ: 203 A, Phường X8, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh N1 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

6/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 86 L, phường B, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh

7/ Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) N2 (vắng mặt)

Địa chỉ: 190 Bis, T, phường T, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Nguyễn Hữu Đ (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7A/134 T, Phường X14, Quận X10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đình V2 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hoàng P1 (có mặt)

- Bà Phạm Thị H3 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 2129/49 đường P, Phường X6, Quận X8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc L2:

- Luật sư Lê Đình V4 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

- Luật sư Phạm Văn P3 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

10/ Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5

Địa chỉ: 57 H, L, B, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Lê K2 (có mặt)

- Ông Nguyễn Trung H3 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Chánh S, ông Nguyễn Hữu Đ, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 11 năm 2017 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thành C có bà Trần Kim T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông có nhà đất tại số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông. Nguồn gốc nhà đất này là của ông Hồng Sỹ N5, ngày 22/3/1973 ông N5 chuyển nhượng cho ông Hồng Tồn Tường, Ngày 07/4/1989 ông Hồng Tồn T6 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C: Nội dung Bán đứt nhà đất với diện tích 1.200 thước vuông. Việc chuyển nhượng này được UBND Phường X4 chứng nhận. Sở nhà đất Thành phố đã cấp Giấy phép mua bán số 69/GP-MB ngày 04/01/1990, trong Giấy phép này cũng ghi rõ nội dung: ông Hồng Tồn T6 và vợ bán cho ông Nguyễn Thành C nhà 317 T, Quận X5 thuộc Tờ bán nhà ngày 22/3/1973. Do vậy nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã là tài sản hợp pháp của ông C với diện tích tổng là 1.200 m².

Vào ngày 16/01/1990 ông C thành lập Công ty T12 (B2) do ông C làm giám đốc với chức năng chuyên sửa chữa xe ô tô, xe gắn máy cũng như chuyên sản xuất phụ tùng các loại xe trên. Ngày 23/3/1990, Công ty B2 và Hợp tác xã T10 (HTX T10) ký Hợp đồng kinh tế liên kết số 36/HĐ-KT. Do HTX T10 không có chức năng sản xuất kinh doanh, mà chỉ có chức năng vay tiền và cho vay tiền nên để hợp thức hóa Hợp đồng liên kết này nên ông C (thông qua Công ty B2 của ông C) đã ký với HTX T10 2 khế ước vay số 012561 ngày 12/02/1990 và số 022705 ngày 24/3/1990 với tổng số tiền là 500 triệu, lãi suất 6%/tháng, quá hạn 18%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Hai bên cũng thỏa thuận các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện khế ước này sẽ do Tòa án giải quyết. Do là liên kết làm ăn về kinh tế nên ông C không thể chấp nhà 317 T cho HTX T10

Quá trình làm ăn liên kết có liên quan đến số tiền gọi là vay của HTX T10 đã được ông C thanh toán hết cả gốc và lãi, thậm chí ông C đã trả dư.

Thế nhưng vì những lợi ích cá nhân, ông phó chủ nhiệm HTX T10 Nguyễn Văn T8 vào ngày 08/12/1990 đã ban hành Công văn số 229/TĐBĐ sai trái khi cho rằng số nợ của ông C tính đến ngày 06/12/1990 là 1.789.680.000 đồng, ông C không có khả năng trả nợ (thực tế đã trả dư) và ông C thế chấp nhà 317 T cho HTX T10 để vay tiền trên (sự thật không thể chấp); Đề nghị UBND Quận X5 phát mãi tài sản của B2 là căn nhà 317 đã thế chấp để có tiền trả nợ

cho HTX T10. Trên cơ sở công văn trên, ngày 31/12/1990 UBND Quận X5 ra Quyết định số 558/QĐ-UB, Quyết định trái pháp luật kê biên phong tỏa và thanh lý tài sản của ông C là căn nhà số 317 do thiếu nợ (lúc đó ông C không biết Quyết định kê biên này, sau này ông C mới biết). Đồng thời cùng với việc phát hành công văn đi, ông T8 còn ép ông C phải ký vào tờ giấy để trống chỉ ghi tháng 01/1991 để ông T8 sau đó sử dụng làm Giấy tờ bán nhà 317 nêu trên cho bà Trịnh Tú T1. Sau khi thấy việc làm của phó chủ nhiệm HTX T10 có những sai trái, có khả năng khiến nhà đất của mình bị chiếm giữ trái phép, có liên quan đến nhiều vấn đề làm ăn chưa minh bạch của một số người, ông C đã yêu cầu xem xét lại. Chính vì vậy ngày 07/01/1991 hai bên cùng xác định tại Biên bản xác nhận công nợ giữa HTX T10 và Công ty B2 thì tính đến ngày 31/12/1990 tổng số tiền và công nợ của B2 đối với HTX T10 theo HĐ liên kết số 36 là 814.860.000 đồng (trong đó 500 triệu vốn và 314.860.000 đồng tiền lãi);

Ngày 09/01/1991 hai bên đã kiểm tra các chứng từ và xác định: Tính đến ngày 04/01/1991 HTX T10 đã nhận của Công ty B2 số tiền 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng 24. Sau đó một ngày tức ngày 10/01/1991, chủ nhiệm HTX T10 (ông Đoàn Thế L9) đã ký và đóng dấu, xác nhận tại Công văn số 267/TD: Tính đến ngày 04/01/1991 B2 đã trả cho HTX T10 số tiền là 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng 24 (Công văn này sau đó đã được Cơ quan cảnh sát điều tra giám định xác định đúng chữ ký của ông Chủ nhiệm HTX T10 và con dấu cũng chính là của HTX T10). Như vậy Công ty B2 của ông C đã trả dư cho HTX T10 số tiền là 709.576.000 đồng và 194 lượng vàng. Thế nhưng chỉ trong một thời gian ngắn, từ ngày có Quyết định 558 của UBND Quận X5, trong vòng chưa đến một tháng nhà 317 đã kịp chuyển nhượng cho bà Trịnh Tú T1. Khi đó ông C là chủ sở hữu nhà nhưng hoàn toàn không biết thực tế việc mua bán này ra sao, không được nhận tiền, cũng không giao nhà mình cho người khác. Song song với việc sử dụng Văn tự chuyển nhượng nhà ký không của ông C còn có một giấy giao kết mua bán nhà mà Chủ bán là HTX T10. Với 2 hợp đồng chuyển nhượng nhà 317 nêu trên mà hai chủ sở hữu hoàn toàn khác nhau đứng ra bán, số tiền ghi chuyển nhượng cũng khác nhau thể hiện nhiều điều bất nhất, khuất tất thế nhưng nhà đất vẫn được chuyển dịch sang cho bà Trịnh Tú T1 vào ngày 23/01/1991 và ngày 25/01/1991. Ông C bắt đầu khiếu nại từ ngày biết việc làm sai của HTX T10 và liên tục nhiều năm đi khiếu nại các nơi. Các cán bộ tiếp nhận đơn khiếu nại hướng dẫn lòng vòng nên không nơi nào giải quyết dứt điểm. Hồ sơ nhà đất vẫn đang có tranh chấp nhưng bà Trịnh Tú T1 vẫn được UBND Quận X5 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008. Sau đó bà T1 chuyển nhượng cho Công ty TNHH H; Công ty TNHH H chuyển nhượng tiếp cho ông Quách Chánh S; Ông Quách Chánh S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ. Do nhà đất số 317 T Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông C đã bị chuyển dịch trái phép nên ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Công nhận nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5 Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C, buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và những người liên quan giao trả nhà đất số 317

theo đúng diện tích thực tế đo đạc hiện tại. Ông C đồng ý hoàn lại tiền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có) cho chủ sử dụng.

-Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông C với bà T1; Giữa HTX T10 với bà T1,

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa vợ chồng bà T1 với Công ty TNHH TM H tại Phòng Công chứng số X1 thành phố Hồ Chí Minh có số Công chứng 012158 ngày 26/3/2008.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa Công ty TNHH TM H với ông Quách Chánh S tại Văn phòng Công chứng T9 có số Công chứng 000476 ngày 11/02/2009.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ tại Văn phòng Công chứng H6 có số Công chứng 014349 ngày 25/4/2019.

-Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T4.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSĐDO do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Công ty TNHH TM H.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Quách Chánh S.

-Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Quách Chánh S nhưng phía sau có ghi thay đổi Chủ sở hữu Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X5 chỉnh lý.

Bà Trịnh Tú T1 vắng mặt và không có ý kiến trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Ông Quách Chánh S trình bày tại bản tường trình ngày 21/02/2019:

Việc mua bán giữa ông Nguyễn Thành C và bà Trịnh Tú T1 là tự nguyện, thuận mua vừa bán được sự cho phép của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và xác nhận của UBND phường nơi có bất động sản và UBND phường nơi cư trú của bên nhượng và thụ nhượng. Căn nhà sau đó được bà Trịnh Tú T1 đầu tư xây mới được nhà nước cấp chủ quyền và chuyển nhượng lại cho công ty TNHH Thương mại H, công ty H chuyển nhượng lại cho ông S, khi nhận chuyển nhượng ông S chỉ biết căn nhà được Nhà nước cấp chủ quyền hợp pháp nên đã vay vốn ngân hàng để nhận chuyển nhượng. Trước đây ông C và bà T1 đã nhiều năm khiếu nại và đã được các cơ quan có thẩm quyền như Phó Thủ tướng thường trực, Bộ xây dựng, Thanh tra Bộ Xây dựng, UBND TPHCM giải quyết dứt điểm đồng thời Tòa án nhân dân Quận X5 đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Việc tranh chấp của ông Nguyễn Thành C là không có căn cứ. Ông

S là người mua nhà hợp pháp, ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân Quận X5 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP N2, Công ty TNHH Thương mại Hđược Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng không gửi bản trình bày ý kiến, vắng mặt không lý do.

Đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty Bưu chính viễn thông V5 có ông Nguyễn Trung H3 là đại diện theo ủy quyền có đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 25/3/2020 và không gửi bản trình bày ý kiến.

Ông Nguyễn Hữu Đ có bà H3, bà P1 đại diện trình bày tại các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 21/6/2019, ông Đ có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CHO 00424 do Ủy ban nhân dân Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019. Căn cứ pháp lý cho yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ: Văn tự nhượng và thụ hưởng ngày 23/01/1991 có giá trị pháp lý vì theo lời trình bày của nguyên đơn trong đơn khởi kiện ngày 14/11/2017, đơn trình bày ý kiến ngày 12/12/2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã xác nhận có ký tên trong “văn tự” trên. Lời khai này phù hợp với nội dung trong tài liệu của “Giấy giao kết trách nhiệm về mua bán nhà” ngày 25/01/1991, điều này đã chứng minh ông C biết và đồng ý việc mua bán nhà trên nên ông mới ký tên trong văn tự, vì vậy lời khai của nguyên đơn cho rằng việc mua bán nhà là giả mạo là sai sự thật. Đối với việc nguyên đơn cho rằng hai bên không có giao dịch, không giao nhận tiền nhà để cho rằng không có mua bán nhà, lời khai này không đúng vì: Không có chứng cứ chứng minh việc bị đơn thừa nhận lời khai này; Thời điểm giao dịch trên căn nhà là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ của Công ty B2 vay tại Ngân hàng S3 và nguyên đơn còn thiếu nợ của Hợp tác xã T10. Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-UB ngày 31/12/1990 của UBND Quận X5, Giấy báo không số/KT của Sở nhà đất TP. Hồ Chí Minh ngày 01/2/1991, Công văn số 103/TD – CV số 91 ngày 02/02/1991 của S3 Ngân hàng – Chi nhánh T11 gửi Sở Nhà đất về việc đồng ý bán căn nhà 317 T, Phường X4, Quận X5 để thu hồi nợ, công văn số 283/TD ngày 02/2/1991 của T10 Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh về việc đồng ý bán nhà 317 T, biên bản họp giải quyết việc thanh toán công nợ của Công ty B2 ngày 08/2/1991, bản tường trình ngày 15/6/2018 của nguyên đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chứng minh nguyên đơn đã biết việc kê biên xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình nhưng không có ý kiến phản đối, mặc nhiên chấp nhận việc bán tài sản trả nợ cho T10 như đã ký trong Văn tự. Nguyên đơn không

có yêu cầu xin hủy việc mua nhà hoặc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất ở từ nguyên đơn sang bị đơn.

- Việc chuyển nhượng quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản là căn nhà 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn và các người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật: Cho đến khi khởi kiện vào ngày 14/11/2017 nguyên đơn không có khiếu nại theo thủ tục hành chính đối với Quyết định 972/QĐ-UBND ngày 04/3/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là mặc nhiên đồng ý chấp nhận việc chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc giao kết hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán là ông Quách Chánh S và bên mua là ông Nguyễn Hữu Đ đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 và các Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ và không chấp nhận các yêu cầu đòi hủy các Giấy chủ quyền nhà 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã mang tên của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 436/2020/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận nhà, đất số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C. Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng thực tế đo đạc thẩm định tại Bản vẽ hiện trạng nhà ở do Công ty TNHH Đầu tư xây dựng thương mại P4 lập, được Phòng Quản lý Đô thị Quận X5 thẩm tra ngày 12/02/2020.

-Hủy các Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà đất số 317 T ngày 23-1-1991 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Trịnh Tú T1; Hủy Giấy giao kết về việc mua bán nhà giữa HTX T10 Thành phố Hồ Chí Minh với bà Trịnh Tú T1.

-Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T4.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh được thiết lập số 012158 ngày 26-3-2008 tại Phòng Công chứng số X1 Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng bà Trịnh Tú T1, ông Trần Hữu T4 với Công ty TNHH TM H.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSĐĐO do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/2008 đứng tên Công ty TNHH TM H.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà số 317 T giữa Công ty TNHH H với ông Quách Chánh S tại Văn phòng Công chứng T9 có số 000476 ngày 11/02/2009.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên ông Quách Chánh S.

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 T giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ có số 014349 ngày 25/4/2019 tại Văn phòng Công chứng H6.

-Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Quách Chánh S, phía sau có cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X5 chỉnh lý vào ngày 02/5/2019.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00424 do Ủy ban nhân dân Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019.

3- Tách ra chưa xem xét các vấn đề liên quan giữa vợ chồng bà Trịnh Tú T1 với Công ty TNHH TM H, giữa công ty TNHH TM H với ông Quách Chánh S, giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ, giữa ông Nguyễn Hữu Đ và Ngân hàng TMCP N2 chưa giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự riêng để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lệ phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/3/2020 (ngày tuyên án sơ thẩm) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và nêu: “*Khi tôi nhận được toàn văn bản án từ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổng đạt, tôi sẽ có đơn kháng cáo bổ sung để làm rõ nội dung yêu cầu*”. Ngày 01/6/2020 ông Nguyễn Hữu Đ có đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo với các yêu cầu cụ thể như sau: Thứ nhất, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận nhà, đất số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C. Vì nguyên đơn đã kiện ra Tòa án tranh chấp, sau đó rút đơn khởi kiện đã được Tòa án giải quyết bằng đình chỉ vụ án; Thứ hai, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Đ đối với tài sản nhà, đất số 317, Trần Bình Trọng, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/4/2020, 04/5/2020 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Quách Chánh S, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 có đơn kháng cáo, có nội dung đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/4/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 4593/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ; Xem xét lại nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy tất cả các hợp đồng mua bán do vô hiệu, nhưng chưa giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

**** Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm gồm:***

- Các tài liệu sao lục tại hồ sơ vụ án hình sự thụ lý số 915 ngày 02/11/1992 (hồ sơ vụ án hình sự 915) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+Thứ nhất là, các giấy tờ mua bán nhà giữa ông C và ông Hồng Tồn T6; Đơn Tố cáo của ông T6 tới cơ quan điều tra về việc ông C mua nhà nhưng không trả hết tiền như cam kết còn đưa nhà đi thế chấp vay tiền; Tờ khai thế chấp (Bút lục 142 của hồ sơ hình sự) ngày 23/3/1990, nội dung ông C thế chấp căn nhà 317 T cho T10 Thành phố Hồ Chí Minh để vay 500 triệu đồng; Giấy cam kết thế chấp nhà (Bút lục 193 hồ sơ hình sự) ngày 25/6/1990 (sau khi đã thế chấp cho T10), nội dung ông C và bà N7 thế chấp căn nhà 317 T cho Ngân hàng S3 Thành phố Hồ Chí Minh để vay 50 triệu đồng; Biên bản thanh lý công nợ của Công ty B2 (Bút lục 56 hồ sơ hình sự) nội dung xác định toàn bộ số tiền ông C bán nhà Tổ xử lý nợ Quận X5 thu được là 875 triệu đồng đã trả hết nợ cho T10 và Ngân hàng S3...; Tài liệu liên quan đến việc ông C đồng ý bán nhà trả nợ...; Bản hỏi cung bị can Công ngày 27/5/1992 (bút lục 250 hồ sơ hình sự) có nội dung ông C khai: *Tôi đồng ý bán nhà để trả nợ T10*; Biên bản lập ngày 07/01/1991 (Bút lục 145 hồ sơ hình sự, Bút lục 292 – 293 hồ sơ vụ án) về việc giải quyết công nợ của Công ty B2. Do các bên gồm: Đại diện Công ty B2 có ông Nguyễn Thành C ký và Đại diện HTX T10 do phó chủ nhiệm ông Nguyễn Văn T8 ký tên, đóng dấu; và một số tài liệu chứng cứ khác...

+ Thứ hai là Bản kết luận điều tra số 447 ngày 29/10/1991 (Bút lục số 02 hồ sơ hình sự)

+Thứ ba là Bản kết luận điều tra bổ sung số 138 ngày 25/02/1992 (Bút lục số 271 hồ sơ hình sự)

+Thứ tư là Bản cáo trạng số 121/KSĐT-KT ngày 11/8/1992 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 05 – 08 hồ sơ hình sự).

+Thứ năm là Bản án hình sự số 75/HSST ngày 13/02/1993 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Các chứng cứ thu thập tại Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh, gồm bản sao 14 văn bản có liên quan đến việc thành lập, điều lệ quy chế hoạt động, nhân sự, thanh lý và giải thể HTX T10.

- Chứng cứ thu thập tại Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh là Bản kết luận giám định số 2304/C21B ngày 30/10/2000 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ công an.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông Nguyễn Hữu Đ, ông Quách Chánh S, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Về nội dung kháng cáo, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ còn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, công nhận quyền sở hữu của ông Đ đối với nhà và đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00424 ngày 02/5/2019 do UBND Quận X5 cấp cho ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phúc thẩm vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phía nguyên đơn không bổ sung lời trình bày trước đây, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tất cả vấn đề đã nêu tại phần đầu phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không bổ sung gì thêm. Cụ thể:

- Tài sản tranh chấp là căn nhà 317 T, đây là tài sản hợp pháp của ông C theo giấy phép 69/GP-MB ngày 04/01/1990. Ông C không chuyển nhượng nhà đất cho bất cứ ai, không bán cho ai. HTX T10 đã dùng quyền lực thủ đoạn chiếm đoạt nhà của ông C. Ông C có vay 500.000.000 đồng nhưng không thể chấp tài sản và đã trả dư gốc, lãi theo công văn 67/CATP ngày 06/02/2003 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Tại biên bản đối chiếu công nợ ngày 09/01/1991 giữa công ty B2 với HTX T10 thể hiện: Ông C xác nhận đã trả cả vốn và lãi, số tiền trả dư là 709.576.000 đồng và 194 lượng vàng. Cơ quan công an đã xác nhận, văn tự này chỉ để đối phó với ngân hàng. Nhưng HTX T10 có công văn đề nghị phát mãi nhà do ông C không trả nợ. Ngày 23/01/1991 xuất hiện văn tự bán nhà do ông C ký tên nhưng bên bán là HTX T10, sau đó HTX

T10 tiếp tục chiếm dụng tiền bán nhà của ông C. Việc làm của HTX T10 là vi phạm pháp luật.

- UBND Quận X5 tin tưởng vào HTX T10 là không chính xác, vì HTX đã báo cáo sai sự thật gây ảnh hưởng đến ông C, không thực hiện đúng cam kết giữa 2 bên khi ký khế ước vay tiền. HTX T10 tự có công văn đề nghị UBND Quận X5 thanh lý tài sản của ông C là không hợp pháp. UBND Quận X5 không kiểm tra báo cáo và ban hành quyết định 558/QĐ-UB để kê biên phong tỏa, thanh lý tài sản của ông C là sai trái.

- Do giấy tờ bán căn nhà 317 là trái pháp luật, nên quá trình chuyển dịch nhà cũng trái quy định pháp luật. Vì vậy mà mua bán từ năm 1991 nhưng đến 2008 bà T1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Trong khi đang có tranh chấp nhưng UBND Quận X5 liên tục cấp giấy chứng nhận liên quan đến căn nhà này là không đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 từ bà T1 bán công ty H, công ty H bán cho ông S đều bị vô hiệu theo Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Năm 2018, ông S được Tòa án thông báo tham gia tố tụng nhưng đã không khai báo trung thực, mà đem thế chấp căn nhà, sau đó tiếp tục tham gia đấu giá mua căn nhà là vi phạm Luật Đấu giá khi không thông báo trung thực tình trạng tài sản đem đấu giá. Ông S không có tiền trả nợ, bán tài sản nhưng mua lại qua đấu giá là không bình thường. Giao dịch chuyển nhượng căn nhà 317 từ ông S qua ông Đ cũng bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Vì 5 lý do sau:

- Ông Đ, bà L2 là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 317 do đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng căn nhà đúng theo trình tự thủ tục chuyển nhượng mà pháp luật quy định, đã được cập nhật biến động. Ông S nhận chuyển nhượng nhà từ công ty H, giao dịch này không bị ngăn chặn do không vi phạm pháp luật, ông S thế chấp căn nhà cho ngân hàng, do không trả được nợ nên Ngân hàng đã bán đấu giá tài sản. Năm 2017, 2018 do thấy biến bán nhà công khai tại số 317 T, ông Đ đã tìm hiểu thì được biết căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng Sacombank. Vì vậy, ông Đ đã ký hợp đồng mua bán căn nhà trên và thanh toán đủ cho ông S tại trụ sở Ngân hàng Sacombank (Theo các ủy nhiệm chi chuyển tiền), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

- Phạm vi khởi kiện: Trong đơn khởi kiện và các văn bản trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nhà về quyền sở hữu nhà, chỉ khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” là vi phạm tố tụng dân sự. Vì nguyên đơn không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ông C chỉ được Sở Nhà đất cấp quyền sở hữu, nhưng chưa thực hiện thủ tục kê khai là không đúng quy định về việc đăng ký sở hữu nhà ở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp

về quyền sở hữu nhà những áp dụng quy định pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng thời hiệu khởi kiện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã hướng dẫn ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện là vi phạm pháp luật.

- Điều kiện phát mãi: Thời điểm 1991 do điều kiện người dân có nhu cầu cần tiền mặt nên Cơ quan Nhà nước thành lập tổ chức tín dụng. Các tổ chức tín dụng là HTX tín dụng. Ngày 20/3/1989 công ty của ông C vay của tín dụng N8, vay tiền của HTX T10 bằng 2 khế ước vào ngày 12/2/1990 và 24/3/1990. Trong khế ước 24/3/1990 ông C dùng quyết định 69/GP-MB để thế chấp căn nhà cho HTX T10, 2 bên xác nhận nợ và hẹn ngày trả nợ. Nếu không trả được nợ thì HTX T10 được quyền phát mãi tài sản, trong biên bản này có giải thích thống nhất về lãi suất. Nguyên đơn cho rằng chỉ thế chấp căn nhà cho Ngân hàng S3, nhưng thực chất đã thế chấp cho 3 nơi gồm thế chấp cho HTX T10, thế chấp cho S3 ngân hàng và Ngân hàng Đ5 (Theo hồ sơ hình sự của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo báo cáo 1570/CSĐT-Đ5 ngày 01/12/1990 của Phòng cảnh sát điều tra công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Ông C có thế chấp căn nhà cho T10, đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận phát mãi kê biên căn nhà trên, nên UBND Quận X5 mới thực hiện kê biên. Tất cả giao dịch kê biên, phát mãi căn nhà do UBND Quận X5 thực hiện. Tiền bán nhà đã được Tổ chức xử lý tín dụng Quận X5, S3 Ngân hàng – Chi nhánh T11, HTX T10 phân chia. Nếu cho rằng việc đấu giá, phát mãi căn nhà gây thiệt hại đến quyền lợi thì ông C có quyền khởi kiện UBND Quận X5 theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

- Sau khi ông C khiếu nại thì UBND Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định 2699/QĐ-UB dựa theo báo cáo của công an Thành phố Hồ Chí Minh nhưng báo cáo này không trung thực, mang tính chất nội bộ, văn bản không có đóng dấu nên không được xem là văn bản tổ tụng. Bà T1 khiếu nại, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định 972/QĐ-UB thu hồi quyết định 2699/QĐ-UB trong đó nêu rõ tranh chấp căn nhà là do Tòa án giải quyết. Ông C đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhưng sau đó lại rút đơn khởi kiện. Sau đó, ông C không có khiếu nại hay yêu cầu Tòa án giải quyết, UBND Quận X5 căn cứ vào các văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Xây dựng để cấp giấy chứng nhận sở hữu cho vợ chồng bà T1, ông T4. Bà T1 có quyền sở hữu hợp pháp nên có quyền chuyển nhượng cho bất cứ ai.

- Việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu mà Tòa án cấp sơ thẩm tách ra thành vụ án khác khi có yêu cầu là không hợp lệ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày:

- Ông Đ là người sở hữu hợp pháp căn nhà do việc mua bán là đúng quy định pháp luật, có công chứng, được Nhà nước công nhận, việc mua bán qua đấu giá do Ngân hàng thực hiện theo quy định pháp luật.

- Nếu giao dịch trước đó có vấn đề cần xem xét lại thì ông Đ cũng là người ngay tình theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm tham

gia giao dịch, ông Đ không quen biết ông S trước đó, chỉ biết có việc bán nhà thông qua quảng cáo, công chứng do ngân hàng mời đến, giao dịch có đăng ký giao dịch đảm bảo, trình bày của phía ông Đ thể hiện việc giao dịch không có trở ngại gì. Trong quá trình xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn cầm chuyển dịch quyền về tài sản nhưng sau đó quyết định này đã bị hủy bỏ, nên tại thời điểm giao dịch tài sản không hề bị ngăn chặn hạn chế giao dịch.

- Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm khi áp dụng pháp luật: Giao dịch mua bán ông Đ và ông S xảy ra năm 2019 nhưng bản án sơ thẩm nhận định áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 là đánh tráo khái niệm. Vì giao dịch ông C với bà T1 diễn ra năm 2008, còn giao dịch ông S và ông Đ tại thời điểm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Đ phải được áp dụng quy định theo Bộ luật Dân sự năm 2015 mới đảm bảo quyền lợi là người thứ ba ngay tình. Theo công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển quyền giữa ông S với ông Đ là đúng, việc cấp nhật giấy chứng nhận là thủ tục hành chính không phải quyết định hành chính cá biệt nên không thể tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ.

- Theo khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông C không có quyền khởi kiện đòi ông Đ hoàn trả nhà và đất. Bộ luật Dân sự năm 2015 có nhiều quy định mới về bảo vệ quyền lợi người thứ 3 ngay tình, căn cứ vào các quy định trên thì việc xác lập quyền sở hữu của người thứ 3 ngay tình được công nhận nên không thể tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ

Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ, công nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất tại 317 T cho ông Đ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Quách Chánh S trình bày:

Nguyên đơn cho rằng bị ép ký văn bản bán nhà là không hợp lý. Nguyên đơn cho rằng không ký văn tự mua bán ở phường, nhưng việc không có mặt ở phường để ký không phải là điều kiện vô hiệu hợp đồng. Nhà đang thế chấp cho 2 nơi là HTX T10 và Ngân hàng S3. Bản án sơ thẩm cho rằng có 2 hợp đồng mua bán là không đúng vì chỉ có 1 hợp đồng, còn lại là xác nhận mua bán nợ, khi chủ sở hữu đồng ý mua nhà thì không cần phải phát mãi bán đấu giá, ông C phải chịu trách nhiệm về chữ ký của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, công nhận tất cả các giao dịch liên quan đến căn nhà là hợp pháp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 trình bày:

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Ông C cho rằng trong giao dịch với bà T1 là hợp đồng bị ép buộc và không có thể chấp tài sản, nhưng nguyên đơn không chứng minh được bị ép buộc. Theo kết luận của công an là nhà đang thế chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn không có

căn cứ khởi kiện nên không cần phải hủy bản án sơ thẩm cho dù có vi phạm tố tụng.

Về tư cách của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5: Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh là xã viên HTX. Do đó, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 không phải là người kế thừa quyền nghĩa vụ của HTX T10 mà chỉ là một xã viên trong HTX, không phải là chủ thể lập ra HTX T10. Đã có kết luận của cơ quan giám định thể hiện chữ ký trong tài liệu ông C nộp là giả, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vấn đề này vì 1 giấy tờ giả mà gây ra cả quy trình tố tụng phức tạp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định pháp luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác nhận nội dung Hội đồng xét xử tóm tắt đúng như bản án sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đ, ông S, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 có kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị. Các kháng cáo, kháng nghị đúng hạn theo quy định pháp luật.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 có đơn xin hoãn phiên tòa do trong thời gian cách ly xã hội covid-19 và theo chỉ thị 02 của Tòa án nhân dân tối cao về giãn cách xã hội nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là không đúng. Do đó, kháng cáo của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 về việc xét xử vắng mặt là có căn cứ.

Việc chuyển dịch nhà 317 T từ ông C sang bà T1 năm 1991, đến năm 2008 bà T1 mới được cấp giấy chứng nhận sở hữu. Xuất phát do ông C vay tiền của HTX T10 nhưng không trả được nợ nên HTX phát mãi tài sản thế chấp. Khi UBND Quận X5 giải quyết ông C có nhiều thủ tục khiếu nại kéo dài, các tài liệu xác định nợ có mâu thuẫn. HTX T10 có biên bản xác nhận ông C đã trả dư nợ, cơ quan cảnh sát điều tra xác nhận căn nhà là do thế chấp. Từ đó bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận sở hữu cho ông C, tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thành vụ án khác khi có yêu cầu. Bản án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ trong hồ sơ, chưa phù hợp tài liệu mà Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được là bản án hình sự số 75/HSST ngày 13/02/1993 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét về tư cách pháp nhân của HTX T10, kết luận giám định năm 2000 của phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh việc đề ra yêu cầu của nguyên đơn là mâu thuẫn, những nhận định trong bản án sơ thẩm chưa phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Đặc biệt là việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng sau đó Tòa án đã hủy, trong quá trình ông Đ thực hiện giao dịch mua bán nhà không có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Lời trình bày nguyên đơn có mâu thuẫn. Theo biên bản ngày 07/01/1991 xác định ông C còn nợ 814.860.000 đồng nhưng biên bản ngày

09/01/1991 xác nhận ông C đã thanh toán thừa. Các tài liệu qua kết luận giám định thể hiện không thật. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sở hữu ông C buộc ông Đ trả nhà là chưa phù hợp. Sau khi mua nhà bà T1 có sửa chữa nhà hiện trạng khác với thời sở hữu của ông C. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên khi bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu rồi thực hiện các thủ tục giao dịch, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần các kháng cáo, chấp nhận một phần quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nhằm giải quyết toàn diện các vấn đề trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo nội dung vụ kiện nêu trên kết hợp với các chứng cứ thu thập trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thành C do người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Kim T trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm về các yêu cầu khởi kiện, có nội dung gồm:

+ Công nhận nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5 Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C, buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 theo đúng diện tích thực tế đo đạc hiện tại. Ông C đồng ý hoàn lại tiền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có) cho chủ sử dụng.

+ Hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa: Ông C với bà T1; HTX T10 với bà T1; Vợ chồng bà T1, ông T4 với công ty TNHH TM H; Công ty TNHH TM H với ông Quách Chánh S; Ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ.

+ Hủy bỏ tất cả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, và cập nhật biến động mà UBND Quận X5, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho các đương sự (bên nhận chuyển nhượng) trong tất cả các giao dịch liên quan đến nhà đất số 317.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn nêu: Nhà đất tại số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản hợp pháp của ông C. Nguồn gốc nhà đất là của ông C nhận chuyển nhượng từ ông Hồng Tồn T6 vào ngày 07/4/1989. Việc chuyển nhượng này được UBND Phường X4 chứng nhận, Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy phép mua bán số 69/GP-MB ngày 04/01/1990. Trong Giấy phép thể hiện nội dung: Ông Hồng Tồn T6 và vợ bán đứt căn nhà và đất số 317 T, Quận X5 cho ông Nguyễn Thành C. Do vậy, ông C là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích tổng là 1.200 m².

Nguyên nhân dẫn đến việc ông C không còn quyền quản lý, sử dụng căn

nhà số 317 là do Hợp tác xã T10 Thành phố Hồ Chí Minh đã làm giả các chứng cứ về nợ của ông C đối với T10, tự đứng ra bán căn nhà số 317 T, Phường X4, Quận X5 cho bà Trịnh Tú T1 để thu tiền. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà (Bút lục 237) ngày 23/01/1991 ký giữa bà Trịnh Tú T1 và ông Nguyễn Thành C. Lập luận chứng minh cho nội dung yêu cầu là: (1) Chữ ký trong văn bản nhượng và thụ nhượng nêu trên là của ông C, nhưng là do ông C bị ép ký không trên giấy không có nội dung. (2) Người ký xác nhận của Ủy ban nhân dân phường cũng xác định họ chỉ xác nhận việc ông C có thường trú tại địa phương, chứ không xác nhận ông C ký văn bản tại UBND phường vào ngày xác nhận. (3) Vào thời điểm bán căn nhà số 317 T, ông C đang thế chấp nhà tại Ngân hàng S3 Chi nhánh T11 chứ không thế chấp nhà tại T10. (4) Nội dung văn bản nêu ông C đồng ý bán nhà để trả nợ cho T10 là giả tạo. Do không có việc ông C đồng ý bán nhà trả nợ nên đề nghị Tòa án hủy văn bản trên. (5) HTX T10 bán căn nhà số 317 T, trong khi nhà đang bị kê biên nên là một trong những nguyên nhân dẫn đến giao dịch mua bán vô hiệu. (6) Từ sau sự kiện ông C bị T10 bán nhà nhận tiền trái phép, ông đã đi khiếu kiện liên tục nhưng cơ quan chức năng vẫn sang tên cho bà T1 là sai. Do vậy, đây cũng là một trong các lý do để Tòa án tuyên hủy các giao dịch sang nhượng. (7) Ngoài ra, ông C trình bày thêm các chứng cứ, chứng minh cho việc ông đã thanh toán dư số tiền nợ phải trả cho T10 gồm: “Biên bản về việc giải quyết công nợ của Công ty B2” lập ngày 07/01/1991 (Bút lục 292, 293 và Hồ sơ hình sự là bút lục 145, văn bản này do ông Nguyễn Thành C ký và đại diện T10 là phó chủ nhiệm ông Nguyễn Văn T8 ký tên, đóng dấu). Nội dung văn bản thể hiện các bên xác nhận số tiền ông C còn nợ tiền T10 cho đến 07/01/1991 là 814.860.000 đồng. Ông C cho rằng bản thân có sai sót trong tổng kết thanh toán nợ nên ông ký nhận nợ chứ thực chất ông đã trả dư nợ cho T10. Vì vậy sau đó giữa ông và T10 với có các văn bản ngày 09/01/1991 và văn bản 267/TD ngày 10/01/1991 xác định ông C trả dư nợ cho T10.

- Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tố Tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ (người mua nhà và là người quản lý nhà đất từ tháng 4 năm 2019 đến nay) nêu: Ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Đ có đơn yêu cầu độc lập nội dung đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CHO 00424 do Ủy ban nhân dân Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019. Lập luận chứng minh cho yêu cầu độc lập ông Đ trình bày:

- + Thứ nhất, việc chuyển nhượng quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản là căn nhà 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn và các người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật. Cho đến khi khởi kiện vào ngày 14/11/2017 nguyên đơn không có khiếu nại theo thủ tục hành chính đối với Quyết định 972/QĐ-UBND ngày 04/3/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là mặc nhiên đồng ý chấp nhận việc chuyển

quyền sở hữu nhà và đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh do mình ký sang nhượng cho bà T1.

+Thứ hai, việc giao kết hợp đồng mua bán nhà vào tháng 4/2019 giữa bên bán là ông Quách Chánh S và bên mua là ông Nguyễn Hữu Đ đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật theo Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 và các Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự 2015.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Chánh S trình bày: Việc mua bán giữa ông Nguyễn Thành C và bà Trịnh Tú T1 là tự nguyện, thuận mua vừa bán được sự cho phép của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và xác nhận của UBND phường nơi có bất động sản, UBND phường nơi cư trú của bên nhượng và thụ nhượng. Căn nhà sau đó được bà Trịnh Tú T1 đầu tư xây mới được Nhà nước cấp chủ quyền và chuyển nhượng lại cho công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại H. Công ty H chuyển nhượng lại cho ông S, khi nhận chuyển nhượng ông S chỉ biết căn nhà được Nhà nước cấp chủ quyền hợp pháp nên đã vay vốn ngân hàng để nhận chuyển nhượng. Trước đây, ông C và bà T1 đã nhiều năm khiếu nại và đã được các cơ quan có thẩm quyền như Phó Thủ tướng thường trực, Bộ xây dựng, Thanh tra Bộ Xây dựng, UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết dứt điểm, đồng thời Tòa án nhân dân Quận X5 đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Việc tranh chấp của ông Nguyễn Thành C là không có căn cứ. Ông S là người mua nhà hợp pháp, ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 vắng mặt trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 có ý kiến trình bày, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin vắng mặt hoặc vắng mặt không lý do tại Tòa án cấp sơ thẩm, không có ý kiến và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trịnh Tú T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T4, công ty TNHH TM H, UBND Quận X5, UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP N2 đã được niêm yết, tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ cho rằng: Căn cứ vào Điều 2 của Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 58/2007/QĐST-DS ngày 27/6/2007 của Tòa án nhân dân Quận X5 thì nguyên đơn không còn quyền khởi kiện. Xét thấy, vụ án Tòa án nhân dân Quận X5 đình chỉ là vụ kiện giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành C và bị đơn là

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà số 317 đường T”. Vụ kiện này ông Nguyễn Thành C kiện bà Trịnh Tú T1 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy các giao dịch dân sự và các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”. Do vậy, vụ kiện này không thuộc trường hợp nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại, như phần trình bày trong nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án là không sai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà 317 T;

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm thì phần nhận định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không sai, nếu không có các chứng cứ được thu thập được tại cấp phúc thẩm. Những tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án hình sự thụ lý số 915 ngày 02/11/1992 có ý nghĩa quan trọng cho việc chứng minh quyền sở hữu căn nhà số 317 có thuộc quyền sở hữu của ông C hay không?.

Xét, chứng cứ là Bản kết luận điều tra số 447 ngày 29/10/1991 (Bút lục số 02 của Hồ sơ hình sự số 915) có phần nội dung: “Công ty T12 gọi tắt là B2 được thành lập theo Giấy phép số 255/GP.UB do Ủy ban nhân dân Thành phố ký ngày 02/05/1989, do Nguyễn Thành C làm giám đốc. Để có vốn thành lập công ty và mua nhà đặt trụ sở, Nguyễn Thành C đã nhờ Huỳnh Văn T12, cư ngụ tại 102 T, Phường X4, Quận X5 đứng tên vay tiền ở tín dụng N8 với số vốn là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) lãi suất 12%/tháng theo khế ước vay tiền số 12.443 ngày 20/03/1989, đồng thời Nguyễn Thành C có hợp tác với Hội đồng Khoa học Xã hội thành phố với tư cách cổ đông, do đó Hội đồng Khoa học Xã hội cấp cho Nguyễn Thành C tất cả là 10 lượng vàng 24k, 10.000USD (mười ngàn đô la mỹ) và 15.750.000 đồng (mười lăm triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng). Sau khi có số vốn trên, ngày 07/4/1989, Nguyễn Thành C mới mua căn nhà 317 T của ông Hồng Tôn T6 với giá 35 lượng vàng 24k, **nhưng tên Công mới trả được 16.5 lượng vàng 24k, còn lại 18,5 lượng vàng đến nay chưa trả.** Sau khi làm thủ tục mua nhà do sơ hở của Sở Nhà Đất nên Nguyễn Thành C có ba bản chính giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 69/GP-MB7 ký ngày 04/01/1990. Để tạo nguồn vốn và nguyên vật liệu trong quá trình sản xuất. Ngày 12/02/90, Nguyễn Thành C làm đơn xin vay tiền ở T10, khế ước vay tiền số 01.25.61 với lãi suất 9.3%/tháng, số vốn ban đầu là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu). Đến ngày 23/03/1990 T10 và Công ty B2 ký bản hợp đồng liên kết kinh tế số 36/HĐ-LK (do Nguyễn Thành C và Đoàn Thẻ Lập ký) đồng thời tên Công thế chấp tài sản Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 69/GP-MB7. Theo nội dung hợp đồng thì T10 cho công ty B2 vay vốn 500.000.000đ (năm trăm triệu) với lãi suất 6%/tháng, thời hạn hợp đồng là 2 năm. Nhưng trong thời gian thực hiện hợp đồng T10 cấp cho công ty B2

350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Đồng thời chuyển khế ước vay tiền số 01.25.61 của Công ty B2 thành một khế ước vay tiền mới mang số 02.27.05, khế ước này tính cả hợp đồng liên kết kinh tế gộp lại, do đó công ty B2 đã nhận tiền ở T10 tất cả là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu). ...

Ngày 25/6/1990, Nguyễn Thành C và vợ là Trần Thị Thu N5 mang giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 69/GP-MB7 và tờ khai đóng thuế trước bạ đến thể chấp ở Sài Gòn Công Thương Ngân hàng Chi nhánh T11 (có chứng nhận của Phòng công chứng thành phố) để vay tiền tất cả là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu) với lãi suất 4.5%/tháng (theo khế ước vay tiền số 90/TD-90 ngày 16/10/1990, số 105/TD-90 ngày 24/10/1990, số 119/TD-90 ngày 10/11/1990) thời gian kéo dài trong quá trình sản xuất đến cuối năm 90 công ty B2 ngày càng thua lỗ, nợ nần chồng chất, giám đốc Nguyễn Thành C không có khả năng thanh toán các chủ nợ cũng như không đáp ứng đầy đủ theo các hợp đồng đã ký. Cũng trong thời gian trên Nguyễn Thành C đem giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 69/GP-MB7 đến tín dụng Đại Nam Ngân Hàng thể chấp để vay tiền, nhưng qua tự xác nhận của Phòng Công Chứng Thành phố thì bị phát hiện và giữ giấy chủ quyền nhà. Thời gian này tổ chức xử lý tín dụng Quận X5 có mời Nguyễn Thành C đến UBND Quận X5 để thanh toán công nợ với các chủ nợ nhưng Nguyễn Thành C đã bỏ trốn và ngày 31/12/1990 UBND Quận X5 đề ra quyết định số 558/QĐ-UB về việc kê biên, thay đổi phong tỏa và thanh lý tài sản của Nguyễn Thành C, đồng thời công an Quận X5 đã lập thủ tục tố tụng hình sự truy cứu trách nhiệm hình sự đối với Nguyễn Thành C. Ngày 28/01/1991, Công an Quận X5 ra lệnh khám xét số 07 và lập bản thống kê những đồ vật tạm giữ khi khám xét (bút lục số 37). Ngày 28/02/1991, Công an Quận X5 ra quyết định truy nã số 02 đối với bị can Nguyễn Thành C đến ngày 26/03/1991 thì bị can đã bị bắt giữ. Ngày 22/02/1991, tổ xử lý tín dụng Quận X5 bán căn nhà 317 T cho bà Trịnh Tú T1 được 875.000.000 đồng (Tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và đã thanh lý công nợ cho công ty B2 như sau: trả cho T10 cả vốn lẫn lãi là 821.268.793 đồng (Tám trăm hai mươi một triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng) và trả cho Sài Gòn Công thương ngân hàng Chi nhánh T11 cả vốn lẫn lãi là 53.741.207 đồng (năm mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi một ngàn hai trăm lẻ bảy đồng). Đồng thời tổ xử lý tín dụng đã lấy tiền trích thưởng trừ vào khoản nợ của Nguyễn Thành C nhờ Huỳnh Văn T12 vay tiền tín dụng N8 là 17.000.000 đồng, ... ”

Theo đó, cơ quan điều tra đề nghị truy tố ông Nguyễn Thành C tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản Xã hội chủ nghĩa” và tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản công dân”. Sau đó cơ quan điều tra ban hành Bản kết luận điều tra bổ sung số 138 ngày 25/02/1992 (bút lục số 271 hồ sơ hình sự số 915) nội dung: *Xác định hành vi lừa đảo chiếm đoạt tiền của T10 và Ngân hàng S3 Chi nhánh T11 là không cấu thành tội phạm bởi: Ông Nguyễn Thành C đã bán căn nhà 317 T để trả hết nợ cho T10 và Ngân hàng S3 Chi nhánh T11. Từ đó, cơ quan cảnh sát điều tra không đề nghị truy tố Nguyễn Thành C tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản Xã hội chủ nghĩa”.*

Căn cứ nội dung Kết luận điều tra bổ sung, cáo trạng của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã loại trừ trách nhiệm hình sự của ông C đối với hành vi: *Dùng tiền vay của người khác, để trả trước một phần tiền mua nhà 317 T. Sau đó không thanh toán tiếp số tiền mua nhà cho người bán như nội dung cam kết. Tiếp theo, ông C sử dụng ba bản chính Giấy phép mua bán nhà số 69/GP-MB để thế chấp cho các tổ chức tín dụng vay tiền không trả.* Sự kiện này có lợi cho ông Nguyễn Thành C về việc được miễn trách nhiệm hình sự nhưng, gây thiệt hại cho ông Hồng Tôn T6 (bên bán nhà) là chủ hợp pháp căn nhà 317 và các chủ nợ khác trong vụ án hình sự. Tuy vậy, trong quá trình tố tụng hình sự cũng như sau khi xét xử vụ án thì bản thân những bên có thiệt hại là ông T6 và các đương sự khác, không khiếu nại hoặc kháng cáo bản án hình sự. Do đó, Bản án hình sự sơ thẩm có hiệu lực thi hành, có giá trị làm chứng cứ không phải chứng minh trong vụ án dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên thì có đủ cơ sở để xác định ông Nguyễn Thành C chưa khi nào có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà và đất tại số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh bởi: Trước thời điểm tháng 4/1989 nhà đất thuộc sở hữu của ông Hồng Tôn T6. Tuy rằng, sau thời điểm tháng 4/1989, ông T6 ký chuyển nhượng căn nhà cho ông C nhưng giao dịch mới chỉ hoàn thành trên giấy tờ (vì ông C chỉ thanh toán được 16,5 lượng vàng/35 lượng vàng). Căn cứ Thông tư liên ngành số 10/TT-LN ngày 25/10/1990 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Nội vụ, Bộ Tư pháp, Trọng tài kinh tế Nhà nước, thì căn nhà sẽ phải kê biên, phát mãi trong vụ án hình sự để trả nợ cho bên mà ông C còn thiếu; Hoặc được xác định là vật chứng trong vụ án hình sự để xử lý khi xét xử vụ án hình sự theo quy định pháp luật. Tóm lại, việc xử lý căn nhà theo hướng bán nhà trước hay sau khi khởi tố vụ án hình sự thì ông C cũng không có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà 317 T.

Hơn nữa, ông C luôn trình bày cho rằng: Ông không thế chấp nhà cho T10 và không đồng ý bán căn nhà 317 T nhưng: Căn cứ Tờ khai thế chấp trong bộ hồ sơ xin vay tiền (Bút lục 142 của hồ sơ hình sự) do chính ông C viết là dùng tài sản căn nhà số 317 T thế chấp cho T10 Thành phố Hồ Chí Minh để vay 500.000.000 đồng vào ngày 23/3/1990 (Thời gian thế chấp nhà cho T10 còn trước thời điểm ông C ký Giấy cam kết thế chấp căn nhà 317 T cho Ngân hàng Công thương Sài Gòn để vay 50.000.000 đồng vào ngày 25/6/1990); và Căn cứ Bản hỏi cung bị can đối với ông C ngày 27/5/1992 (Bút lục 250 hồ sơ hình sự) có nội dung ông C khai: ... *nhưng đồng ý bán nhà 317 T để trả nợ T10.*

Với các chứng cứ thu thập trong Hồ sơ vụ án hình sự 915 đã phản ánh phần trình bày của ông C là không đúng sự thật nên yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị được công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số 317 là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng cáo, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 317 T.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định thêm: Các chứng cứ nêu trên là chứng cứ mà cơ quan tiến hành tố tụng trong vụ án dân sự và các đương sự khác không biết, chỉ có nguyên đơn với biết rõ nhưng nguyên đơn không trình bày trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong nhận định, phán quyết không đúng bản chất sự việc.

[2.2] Xét các chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà (Bút lục 237) giữa bà Trịnh Tú T1 và ông Nguyễn Thành C ký ngày 23/01/1991; Hội đồng xét xử xét nhận định các lập luận mà phía nguyên đơn đã trình bày:

(1) Xét, lập luận của nguyên đơn nêu, ông C bị ép ký vào văn bản nhượng và thụ nhượng nhưng nguyên đơn không có chứng cứ, chứng minh về việc bị ép ký như đã trình bày. Do vậy Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung trình bày này của nguyên đơn.

(2) Chữ ký của người ký xác nhận của Ủy ban nhân dân phường đã được đại diện phường trả lời bằng văn bản xác định, UBND phường chỉ xác nhận việc ông C có thường trú tại địa phương, chứ không xác nhận ông C ký văn bản tại phường vào ngày xác nhận. Xét thấy, đại diện chính quyền địa phương đã xác nhận đúng theo yêu cầu của tiêu đề cần xác nhận trong văn bản là “xác nhận nơi thường trú” của ông C chứ không phải xác nhận chữ ký của các bên tham gia giao dịch. Hơn nữa đến nay, thì ông C không phủ nhận về chữ ký của mình trong Văn bản, nên việc có hay không có mặt ông C khi xác nhận không làm khác đi bản chất của việc xác nhận.

(3) Đối với lập luận cho rằng vào thời điểm bán căn nhà 317 T, ông C đang thế chấp nhà tại Ngân hàng S3, Chi nhánh T11 và không thể chấp căn nhà tại T10. Xét thấy, như đã nhận định ở phần [2.1], với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án hình sự (Bút lục 142, 193 hồ sơ hình sự), thể hiện ông C đã thế chấp căn nhà số 317 T cho T10 trước ngày thế chấp cho Ngân hàng S3. Nội dung này đủ cơ sở xác nhận phần trình của ông C là không đúng sự thật.

(4) Ông C cho rằng nội dung văn bản nêu: Ông C đồng ý bán nhà để trả nợ cho T10 là giả tạo. Do không có việc ông đồng ý bán nhà để trả nợ nên đề nghị Tòa án hủy văn bản trên. Theo Bản hỏi cung bị can Công ngày 27/5/1992 (Bút lục 250 hồ sơ hình sự) có nội dung ông C khai: *Tôi đồng ý bán nhà để trả nợ T10*, nên lập luận này của nguyên đơn cũng không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

(5) Nguyên đơn lập luận cho rằng: T10 bán căn nhà 317 T để thu tiền, trong khi nhà đang bị kê biên là một trong những nguyên nhân dẫn đến giao dịch mua bán vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét, các chứng cứ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập tại Chi nhánh Phòng đăng ký đất đai Quận X5 (các bút lục từ 354 đến 395) là các tài liệu giao dịch dân sự của căn nhà 317 T thì, không có văn bản nào do đương sự khác ký bán nhà số 317 T Phường X4 Quận X5 Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trịnh Tú T1 ngoài *Văn tự nhượng và hưởng thụ nhà ngày*

23/01/1991.

Mặt khác, theo nội dung Bản kết luận điều tra số 447 trích dẫn trên thì T10 không phải là bên bán nhà nhận tiền trái phép. Bởi số tiền thu được từ việc ông C ký bán nhà được dùng để thanh toán các khoản nợ ông C vay của Ngân hàng S3, T10,...

Hơn nữa, theo tài liệu thu thập của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện việc Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Giấy phép số 541/QP-MB7 ngày 02/5/1991 về việc cho phép ông Nguyễn Thành C bán căn nhà 317 T Quận X5 cho bà Trịnh Tú T1 theo Văn tự nhượng và hưởng thụ nhà ngày 23/01/1991 là trên cơ sở: Tờ trình số 191/NV-XD ngày 28/01/1991 của Phòng xây dựng Quận X5, kết hợp với các văn bản của các bên liên quan (Bút lục 280, 317, 282) là Ngân hàng S3, T10 (bên nhận thế chấp nhà) và UBND Quận X5 (bên kê biên) nội dung văn bản đề nghị cơ quan chức năng cho phép ông C bán nhà để trả nợ.

Do vậy, việc Sở nhà đất ban hành giấy phép số 541/QP-MB7 là thuộc trường hợp cho phép ông C bán nhà cho bà T1 khi có sự đồng ý của các bên nhận thế chấp là Ngân hàng S3; T10 và bên kê biên nhà theo Quyết định 558/QĐ-UB ngày 31/12/1990. Do đó, lập luận của ông C cho rằng, Sở nhà đất chấp nhận cho T10 bán nhà của ông cho bà T1 để thu tiền khi đang có kê biên nhà là không đúng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

(6) Ông C nêu từ sau sự kiện ông bị T10 bán nhà, nhận tiền trái phép, ông đã đi khiếu kiện liên tục nhưng cơ quan chức năng vẫn sang tên cho bà T1 là sai. Nên đây cũng là một trong các lý do để Tòa án tuyên hủy giao dịch sang nhượng;

Hội đồng xét xử xét chứng cứ có liên quan đến lập luận này là Quyết định số: 972/QĐ-UB ngày 04/3/2005 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đã phản ánh đầy đủ các nội dung khiếu nại liên quan đến căn nhà 317 T nên trích nguyên văn một phần nội dung như sau:

“... Ông Nguyễn Thành C có nhiều đơn khiếu nại, xuất trình những tài liệu chứng minh đã trả cho Hợp tác xã T10 số tiền nhiều hơn số nợ, việc bán nhà để trả nợ là không cần thiết. Do vụ việc phức tạp, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công an thành phố điều tra xử lý theo quy định của pháp luật. Ngày 06 tháng 02 năm 2003, Công an thành phố có Báo cáo số 67/CATP (PV11). Theo đó ...

Ngày 17 tháng 7 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2699/QĐ-UB hủy bỏ công văn số 47/CV-UB ngày 28 tháng 01 năm 1991 của Ủy ban nhân dân Quận X5 và Giấy phép số 541/GP-MB7 ngày 05 tháng 02 năm 1991 của Sở nhà đất cho phép ông Nguyễn Thành C bán căn nhà số 317 T, Quận X5 cho bà Trịnh Tú T1.

Sau khi Quyết định 2699/QĐ-UB được ban hành, căn nhà trên vẫn do bà T1 quản lý sử dụng. Ngày 19 tháng 3 năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 1455/UB-PC chỉ đạo các đơn vị giữ nguyên hiện trạng kiến trúc và tình trạng pháp lý của căn nhà vì các tranh chấp về hợp đồng kinh tế giữa các

bên chưa được cơ quan tòa án giải quyết. Thực tế, ông Nguyễn Thành C chưa nhận được các quyền của chủ sở hữu căn nhà.

Bà Trịnh Tú T1 khiếu nại Quyết định 2699/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố tại Bộ xây dựng.

Ngày 06 tháng 7 năm 2004, Bộ Xây dựng có Công văn số 1021/BXD-TTr kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét Quyết định 2699/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố vì Quyết định này không đúng thẩm quyền. Sau khi tổ chức họp với Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ xây dựng, ngày 14 tháng 10 năm 2004, Văn phòng chính phủ có công văn số 5627/VPCP-VII thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Thường trực Nguyễn Tấn Dũng, yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi Quyết định 2699/QĐ-UB và giao cho Bộ xây dựng xem xét phần diện tích căn nhà mà ông C đã bán cho bà T1. Ngày 28 tháng 12 năm 2004, Bộ xây dựng có Báo cáo bổ sung số 2231/BXD-TTr xác định ông C đã bán toàn bộ diện tích khuôn viên căn nhà, không phải chỉ bán một phần như đơn ông C trình bày. Ngày 14 tháng 01 năm 2005, Văn phòng chính phủ có Công văn số 231/VPCP-VII thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng, đồng ý với Báo cáo số 2231/BXD-TTr của Bộ xây dựng và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện Công văn số 5627/VPCP-VII ngày 14 tháng 10 năm 2004 của Văn phòng Chính phủ.

- Xét việc giải quyết căn nhà 317 T, Quận X5 liên quan đến nhiều mối quan hệ pháp luật xen kẽ nhau, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân; việc Ủy ban nhân dân thành phố hủy bỏ các văn bản hành chính trong khi cơ quan Tòa án chưa giải quyết các tranh chấp về kinh tế và dân sự là không hợp lý.

- Xét Quyết định số 2699/QĐ-UB ngày 17 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố...”

Từ căn cứ nêu trên Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy bỏ Quyết định số 2699/QĐ-UB ngày 17/7/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thành C. Xác định mọi tranh chấp, khiếu nại của ông Nguyễn Thành C về căn nhà số 317 T, Quận X5, liên quan đến việc xử lý công nợ giữa ông C và Hợp tác xã T10 trước đây là do Tòa án nhân dân giải quyết.

Sau khi nhận được quyết định này thì ông Nguyễn Thành C đã tiến hành khởi kiện Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh tại Tòa án nhân dân Quận X5. Tháng 6/2007 ông C đã rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân Quận X5 ra Quyết định đình chỉ vụ án vào ngày 27/6/2007. Do đó năm 2008 (sau 17 năm mua nhà) bà T1 mới được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

Từ những phân tích nhận định từ (1) đến (6) nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc tuyên bố Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà giữa bà Trịnh Tú T1 và ông Nguyễn Thành C ký ngày 23/01/1991 là vô hiệu.

(7) Xét phần trình bày các chứng cứ, chứng minh cho việc ông C đã thanh toán dư số tiền nợ phải trả cho T10 là: “Biên bản về việc giải quyết công nợ của Công ty B2” lập ngày 07/01/1991 (Bút lục 292, 293 và hồ sơ hình sự là bút lục 145). Văn bản do ông Nguyễn Thành C ký và đại diện T10 là phó chủ nhiệm ông Nguyễn Văn T8 ký tên, đóng dấu. Nội dung văn bản các bên xác nhận số tiền ông C còn nợ tiền T10 cho đến 07/01/1991 là 814.860.000 đồng. Ông C cho rằng bản thân có sai sót trong tổng kết thanh toán nợ nên ông ký nhận nợ chứ thực chất ông đã trả dư nợ cho T10. Vì vậy sau đó giữa ông C và T10 có các văn bản ngày 09/01/1991 và văn bản 267/TD ngày 10/01/1991 xác định ông C trả dư nợ cho T10.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định khế ước vay nợ và hợp đồng kinh tế giữa ông C và T10 không phải là đối tượng tranh chấp trong vụ kiện này. Nội dung trình bày trên là chứng cứ liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng kinh tế và các khế ước vay nợ giữa ông C và HTX T10. Tuy nhiên, ông C nêu ra vấn đề này để chứng minh việc HTX T10 đã nhận một phần tiền bán nhà của ông là thu **dư** so với nợ ông phải trả, nên Hội đồng xét xử đánh giá mang tính tham khảo như sau:

- Nội dung văn bản ngày 07/01/1991 có đoạn nêu: “... Qua trao đổi và bàn bạc giữa công ty B2 và T10 thì lãi suất tiền vay của hai khế ước đều áp dụng mức lãi suất 9.3%/tháng và tính đến 31/12/1990 vốn và lãi công ty còn thiếu tất cả là: Vốn vay 500 triệu đồng, lãi 314.860.000đ. ... ông C vẫn bảo lưu ý kiến là đến 12/01/1991 sẽ hoàn trả hết số vốn và lãi. Nếu hết ngày 12/01/1991, ông C không hoàn trả được như cam kết trong biên bản cuộc họp thì ông C phải làm thủ tục sang tên quyền sở hữu tài sản của công ty B2 do ông đứng tên cho T10...”. Văn bản do ông C ký và T10 do ông Nguyễn Văn T8 ký tên đóng dấu. Đây là căn cứ duy nhất ông C ký xác nhận nợ T10 và đến nay ông không phủ nhận chữ ký. Do đó, ông C phải có trách nhiệm đối với việc xác nhận nợ của mình trước pháp nhân là T10 nếu không có văn bản xác nhận số dư nợ mới hoặc bản thanh lý nợ để thay thế.

- Văn bản viết tay đề ngày 09/01/1991 (do ông C cung cấp bản phô tô) có tiêu đề là: “Biên bản về việc xác định việc giao nhận tiền, vàng và văn tự nhượng và thụ nhượng nhà”, các bên đại diện ký văn bản là ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn V T8 ký, không đóng dấu pháp nhân. Nội dung văn bản có phần xác định ngày 04/01/1991 T10 đã nhận 1.524.516.000 đồng và 194 lượng vàng Và có nội dung thứ hai là hủy bỏ Biên bản **ngày 07/01/1991** chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Xét, về tính pháp lý đây là văn bản không do đại diện cho pháp nhân T10 ban hành vì: Tại phần đại diện T10 chỉ có chữ ký của cá nhân Nguyễn V T8, không có đóng dấu của T10. Nên văn bản này không được xem là văn bản do pháp nhân T10 tham gia ký xác nhận, không có giá trị phủ nhận văn bản ngày 07/01/1991. Hơn nữa, theo Bản kết luận giám định số 2304 ngày 30/10/2000 của Phân viện khoa học Hình sự Bộ công an thì người ký tên Nguyễn V T8 trong văn bản này khác với mẫu chữ ký khác của ông Nguyễn Văn T8 đã ký được đưa đi

giám định. Do vậy việc ông C đưa ra chứng cứ này để phủ nhận khoản nợ T10 do chính ông đã ký xác nhận vào ngày 07/01/1991 là không có căn cứ được chấp nhận.

- Xét, văn bản số 267/TD ngày ngày 10/01/1991 (bút lục 503) của T10 gửi ông Nguyễn Thành C do ông Đoàn Thế L9 thay mặt ban chủ nhiệm ký tên đóng dấu (Bản án sơ thẩm nhận định theo báo cáo số 67 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã giám định là chữ ký của ông Lập và dấu đóng là của T10). Toàn văn nội dung văn bản: “... Ngày 09/01/1991, Hợp tác xã T10 Thành phố Hồ Chí Minh có cử tổ công tác đến Công ty T12 tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh để kiểm tra đối chiếu xác chứng từ phiếu thu xác định việc giao nhận tiền do Công ty T12 giao nộp từ ngày 12/5/1990 đến ngày 04/01/1991 theo Hợp đồng Liên kết kinh tế số 36 với hai Khế Ước 01.25.61 và 02.27.05 . Gồm các thành viên: Ông Đỗ Văn T13 là Chủ tịch HĐQT/HTX/TDBĐ/TP, ông Nguyễn Văn T8 là Phó Chủ nhiệm HTX/TDBĐ, Cô Phạm Ngọc P4 là kế toán trưởng HTX/TDBĐ/TP. Tại buổi họp có sự tham dự chứng kiến của chính quyền địa phương (Ông Lê Văn K3 và ông Huỳnh Văn M2).

Tính đến ngày 04/01/1991, Hợp tác xã T10 Thành phố nhận tiền là 1.524.516.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười sáu ngàn đồng) và 194 lượng vàng 24k (Một trăm chín mươi bốn lượng vàng).

Tại Biên bản xác định việc giao nhận tiền, vàng ngày 09/01/1991, ngay phần cuối cùng của Biên bản là chữ ký tên của ông Nguyễn Văn T8 và viết tên, họ phần dưới cùng là chữ ký tên cô Phạm Ngọc P4.”

Với nội dung toàn văn như trên không có nội dung nào phủ nhận hay làm thay đổi văn bản xác nhận còn nợ T10 của ông C ký ngày 07/10/1991. Ngoài ra, theo nội dung phản ánh trên thì văn bản chỉ nêu: *Tính đến ngày 04/01/1991, Hợp tác xã T10 Thành phố nhận tiền là 1.524.516.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười sáu ngàn đồng) và 194 lượng vàng 24k* (không nói nhận của ai và cho khoản nợ hay đầu tư nào). Do vậy văn bản 267/TD ngày 10/01/1991 không có ý nghĩa chứng minh cho việc ông C trả **đur** nợ cho T10 như phần lập luận của ông C và phần kết luận trong bản báo cáo số 67 ngày 06/02/2003 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ nội dung phân tích các chứng cứ nêu trên, kết hợp với chứng cứ là Bản hỏi cung bị can Công ngày 27/5/1992 (Bút lục 250 hồ sơ hình sự) có nội dung ông C khai: *Tôi đồng ý bán nhà để trả nợ T10*; Bản Kết luận điều tra; Bản cáo trạng, Bản án trong vụ án hình sự, có đầy đủ cơ sở xác định việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng nhà 317 giữa ông C với bà T1 vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn: Như phân tích ở trên thì việc không chấp nhận các nội dung của nguyên đơn yêu cầu: “*Công nhận quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại số 317 T cho nguyên đơn*

ông Nguyễn Thành C; không tuyên bố giao dịch về sang nhượng, mua bán nhà giữa ông Nguyễn Thành C và bà Trịnh Tú T1 là vô hiệu”. Điều này, đã đồng nghĩa với việc đã xác định bà Trịnh Tú T1 có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà 317 T thông qua giao dịch mua bán với ông C. Do đó, bà Trịnh Tú T1 có quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản của mình, không ai có quyền ngăn cản. Vì vậy, các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án hủy các giao dịch chuyển nhượng từ bà T1 sang các đương sự khác, và hủy các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp liên quan đến căn nhà 317 T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ, ông Quách Chánh S và một phần nội dung Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Từ việc phân tích nhận định nêu trên tại các mục [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nghĩa là đã chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Quách Chánh S, Tập đoàn Bru chính Viện thông V5, ông Nguyễn Hữu Đ về việc: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ, đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CHO 00424 do Ủy ban nhân dân Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Do đó ý kiến của ông Đ và việc ông Đ có yêu cầu độc lập, yêu cầu được xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông vì ông đã mua nhà đất đúng qui định, đã được cấp điều chỉnh giấy chứng nhận đứng tên ông vào ngày 02/5/2019 cũng không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ từ giao dịch chuyển sang tên bà T1 đã vô hiệu thì đương nhiên các giao dịch sau đó không được công nhận. Hơn nữa ông Đ nhận chuyển nhượng tài sản này từ ông Quách Chánh S, ngày 17/12/2018 Tòa án đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cầm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Thời điểm chuyển nhượng tài sản đang được ông S thế chấp tại Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), Tòa án đã có thông báo thụ lý bổ sung ngày 19/3/2019 gửi VAMC để yêu cầu cử người tham gia tố tụng và cung cấp ý kiến. Như vậy tại thời điểm chuyển nhượng ông S và VAMC đều biết tài sản hiện đang bị tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông S cũng không được xem là giao dịch ngay tình. Ông Đ không được quyền sở hữu nhà đất tranh chấp mà phải giao trả ông C. Quyền lợi của ông Đ sẽ được xem xét giải quyết với ông Quách Chánh S”.

Theo chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án (Bút lục 424) Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 87/2019/QĐ-HBBPKCTT ngày 25/3/2019 nội dung: Hủy bỏ quyết định số 371/2018/QĐ-BPKCTT ngày

17/12/2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Do vậy việc mua bán chuyển nhượng tài sản của ông Đ và ông S cũng như các bên đương sự liên quan là Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông S (người sang nhượng nhà trực tiếp) và ông Đ (người nhận sang nhượng) không có tranh chấp với nhau và cùng đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông Đ.

Mặt khác, căn cứ chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thì căn nhà và đất tại số 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh được ông Quách Chánh S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 25/4/2019, tại Văn phòng Công chứng H8 (Văn phòng Công chứng H6 cũ), được cập nhật sang tên ông Đ ngày 02/5/2019. Theo Công văn số 1018/UBND-TNMT ngày 06/8/2018 của UBND Quận X5 về cung cấp thông tin và hồ sơ pháp lý liên quan đối với căn nhà số 317 T thì UBND Quận X5 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Hữu T4 và bà Trịnh Tú T1 theo Giấy chứng nhận số 797742730100175 là đúng quy định; Ngày 17/4/2008, Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Thương mại H theo Giấy chứng nhận số 797742730100122; Đến ngày 11/2/2009, Công ty TNHH TM H chuyển nhượng cho ông Quách Chánh S và được UBND Quận X5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền cho ông Quách Chánh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 301092 ngày 17/3/2010; Ngày 25/4/2019 ông S lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, ngày 02/5/2019 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X5 đã cập nhật thay đổi quyền sở hữu. Xét, ông Nguyễn Hữu Đ là người chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp vì trong quá trình chuyển nhượng căn nhà 317 các cơ quan đều xác nhận việc thực hiện chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ tiền và đã nhận nhà. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ.

[2.5] Xét kháng cáo của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 cho rằng Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ như sau:

Theo bản án sơ thẩm nhận định: *“Hợp tác xã T10 đã giải thể, Bưu điện thành phố Hồ Chí Minh trước đây là Cơ quan chủ quản của Hợp tác xã T10, là đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc của Tổng Công ty Bưu chính viễn thông Việt Nam. Do vậy Tổng Công ty Bưu chính viễn thông đã ủy quyền cho giám đốc Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng, Giám đốc Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền lại cho ông Nguyễn Trung H3 tham gia là phù hợp pháp luật.”*

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Căn cứ chứng cứ thu thập tại Bưu điện thành phố Hồ Chí Minh đủ cơ sở xác định HTX T10 là đơn vị do UBND Thành phố Hồ Chí Minh thành lập, hạch toán độc lập. Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 không phải là đơn vị thành lập ra Hợp tác xã T10. Tuy vậy, Bưu điện thành phố Hồ Chí Minh là một thành viên có số vốn góp 50% trong HTX T10, nên Tòa án cấp sơ

thẩm xác định Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không sai.

[3] Từ những phân tích nhận định trên thể hiện, việc tiến hành tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là không sai. Mặc dù việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Hơn nữa, chứng cứ mới thu thập tại cấp phúc thẩm trong vụ việc này là căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đúng, nguyên đơn biết rõ mà không cung cấp. Do đó, việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét chứng cứ thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ như đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không cần thiết. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ.

[4] Về án phí dân sự, chi phí tố tụng:

- Quá trình giải quyết tranh chấp ông Quách Chánh S đã đóng chi phí định giá tài sản số tiền 5.000.000 đồng theo Phiếu thu số 64 ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này đã được chi phí định giá trị tài sản. Do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên số tiền chi phí này ông C phải chịu trách nhiệm hoàn lại cho ông Quách Chánh S.

- Quá trình giải quyết tranh chấp, ông C đã đóng số tiền chi phí giám định tư pháp xây dựng số tiền 90.000.000 đồng vào ngày tại Phiếu thu số 106 ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do yêu cầu của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu chi phí trên. Ông C đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Chấp nhận nội dung đơn yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ, ông Quách Chánh S, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông V5 và chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 436/2020/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C về việc “Tranh chấp sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trịnh Tú T1 đối với các yêu cầu:

- Công nhận nhà đất số 317 T, Phường X4, Quận X5 Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thành C;

- Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và những người liên quan giao trả nhà đất số 317 theo đúng diện tích thực tế đo đạc hiện tại. Ông C đồng ý hoàn lại tiền sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có) cho chủ sử dụng;

- Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông C với bà T1; Giữa HTX T10 với bà T1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa vợ chồng bà T1 với Công ty TNHH TM H tại Phòng Công chứng số X1 thành phố Hồ Chí Minh có số Công chứng 012158 ngày 26/3/2008.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa Công ty TNHH TM H với ông Quách Chánh S tại Văn phòng Công chứng T9 có số Công chứng 000476 ngày 11/02/2009.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 317 giữa ông Quách Chánh S với ông Nguyễn Hữu Đ tại Văn phòng Công chứng H6 có số Công chứng 014349 ngày 25/4/2019.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 75/2008/UB.GCN ngày 11/01/2008 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Trịnh Tú T1 và Trần Hữu T4.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 106/2008/GCN-QSHNO&QSDĐO do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Công ty TNHH TM H.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Quách Chánh S.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00424 ngày 17/3/2010 do UBND Quận X5 cấp đứng tên Quách Chánh S nhưng phía sau có ghi thay đổi Chủ sở hữu Nguyễn Hữu Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X5 chỉnh lý.

2. Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của của ông Nguyễn Hữu Đ: Công nhận nhà đất tọa lạc tại 317 T, Phường X4, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc L2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00424 do Ủy ban nhân dân Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 02/5/2019.

3. Án phí, lệ phí, các chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 61.500.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 0048458 ngày 25/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C được nhận lại là 61.200.000 đồng (Sáu mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Hữu Đ không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025984 ngày 27/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thành C phải chịu chi phí giám định tư pháp xây dựng là 90.000.000 đồng, ông Nguyễn Thành C đã nộp xong.

Chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Thành C phải chịu 5.000.000 đồng, hoàn trả cho ông Quách Chánh S.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Đ, ông Quách Chánh S, Tập đoàn Bru chính Viễn thông V5 không phải chịu, hoàn trả cho mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0045960 ngày 17/4/2020, 0045982 ngày 23/4/2020, 0091751 ngày 05/5/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ND (1);
- BD (1);
- BD (10);
- Lưu (10) 27b (Ấn39).

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

Phạm Thị Duyên