

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 380/2023/DS-PT
Ngày 22 - 6 -2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền;
Đòi lại quyền sở hữu nhà và quyền sử
dụng đất do người Việt Nam định cư ở
nước ngoài nhờ người trong nước giao
dịch.

**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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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:
Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2022/TLPT-
DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền; Đòi lại
quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài
nhờ người trong nước giao dịch”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-PT ngày 15 tháng 03 năm 2018
của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 928/2022/QĐ-PT ngày
01 tháng 06 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông L Pierre Louis, sinh năm 1926 (vắng mặt);

1.2. Bà Lâm Thị L1 (Lam Thi Epouse Lachaise), sinh năm 1933 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 3 Quai Saturnin F 8500 La Seyne Sur M, France.

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị Hồng N, sinh năm 1960; Địa chỉ: 19 Võ Thị Sáu,
phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Sỹ H, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

3. Người làm chứng: Vợ chồng ông Dương Bá H1; Địa chỉ: Số 689 Thống Nhất, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Lâm Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn – ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Nguồn gốc nhà đất số 409B Thống Nhất - Phan Rang (nay là 689 Thống Nhất - Phan Rang) do vợ chồng nguyên đơn – bà Lâm Thị L1, ông L Pierre Louis (Việt Kiều Pháp) thỏa thuận mua của ông Nguyễn H2. Do nguyên đơn không thể đứng tên nhà nên nhờ cháu của bà L1 là bà Lâm Thị Hồng N ký hợp đồng mua và đứng tên dùm ông bà để ông bà có chỗ đi về Việt Nam. Giá mua nhà đất trên là 15 lượng vàng. Ông bà đã đặt cọc tiền mua nhà là 500.000đ. Ngày 05/06/1991, ông bà tiếp tục đặt cọc 7 lượng vàng. Ngày 05/08/1991, ông bà thanh toán đủ 08 lượng vàng còn lại. Những lần đưa vàng, ông bà giao tiền cho bà N đi mua vàng giao cho ông H2.

Ngày 20/08/1991, Sở Xây dựng tỉnh Thuận Hải cũ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 409B Thống Nhất do bà Lâm Thị Hồng N đứng tên.

Ngày 12/09/1991, vợ chồng ông bà và bà N có làm giấy giao nhận vàng, tiền và giấy ủy quyền cho bà N với nội dung: bà N không được bán, sang nhượng, cho thuê, cho người nào tạm trú khi chưa có sự đồng ý của ông bà. Hai giấy này đều có người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Xuân Q ký, đã được công chứng.

Năm 1992, ông bà sửa chữa căn nhà hết 26.250.000 đồng. Nhà 409B Thống Nhất - Phan Rang là nơi tạm trú của ông bà mỗi khi về Việt Nam. Ông bà giữ toàn bộ giấy tờ về căn nhà và chìa khóa nhà. Mỗi lần về Pháp, ông bà nhờ Công an phường Kinh Dinh và bà con xung quanh coi giúp.

Ngày 20/01/1999, ông bà có nhận được thư của bà N đã vào nhà ở. bà N đã thuê thợ đến phá khóa, dọn đồ đạc vào nhà mà không được sự đồng ý của ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án hủy giấy ủy quyền lập ngày 12/09/1991 giữa ông bà với bà N. Buộc bà N phải trả lại cho ông bà căn nhà 409B Thống Nhất - Phan Rang (nay là số nhà 689 Thống Nhất - Phan Rang).

Bị đơn - bà Lâm Thị Hồng N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Bà là cháu của bà Lâm Thị L1, gọi bà L1 là cô ruột. Tháng 09/1991, bà và vợ chồng bà L1 có làm giấy nhận tiền vàng là 15 lượng vàng và 500.000đ đồng và một giấy ủy quyền. Cả hai giấy này đều có người làm chứng là ông Nguyễn Xuân Q và Nguyễn Ngọc Á ký, có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang - Tháp Chàm. Việc cô, dựng giao cho bà số vàng, tiền trên để giúp bà làm ăn sinh sống,

đổi lại cô, dưỡng bà được phép vào ở tại căn nhà 409B Thống Nhất - Phan Rang mỗi lần cô, dưỡng bà về Việt Nam và trong thời gian cô, dưỡng bà còn sống thì bà không được bán nhà.

Căn nhà 409B Thống Nhất - Phan Rang là do bà mua với giá 15 cây (lượng) vàng 24K và 500.000 đồng của vợ chồng ông Nguyễn H2. Bà đã được Sở Xây dựng tỉnh Thuận Hải cũ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào ngày 20/8/1991. Giấy chứng nhận QSHN & QSDĐ hiện nay bà L1 giữ. Sau khi mua nhà, vợ chồng bà L1 có bỏ tiền ra sửa chữa khoảng 20.000.000 đồng.

Tháng 01/1999, bà có làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng Sở xây dựng không chấp nhận do nhà có tranh chấp.

Nay vợ chồng bà L1 khởi kiện yêu cầu bà trả lại nhà, bà không đồng ý vì căn nhà này là do bà bỏ tiền, vàng ra mua. Nếu vợ chồng bà L1 không muốn ở tại căn nhà 409B Thống Nhất - Phan Rang, bà đồng ý giao lại cho vợ chồng bà L1 15 lượng vàng 24K và 500.000 đồng. Bà về ở căn nhà 409B này từ năm 1999 đến nay. Quá trình ở, bà có sửa chữa gồm làm mái che sân thượng, ốp gạch men tường, làm cửa nhôm, lát nền gạch hoa, bắt hệ thống nước. Tại biên bản định giá ngày 06/06/2007 đã tính trị giá 11.329.268 đồng + 684.800 đồng (hệ thống nước) = 12.014.000 đồng.

Những tình tiết, diễn biến của quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm; Giám đốc thẩm:

- Ngày 20/7/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử vụ án tại bản án số 01/2007/DS-ST chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. bà N kháng cáo nên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử ngày 18/12/2007 tại bản án số 415/2007/DSPT, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ngày 25/4/2008, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã cưỡng chế thi hành án, giao nhà và đất cho vợ chồng bà Lâm Thị L1. bà N đã thi hành được 12.164.000đ án phí sơ thẩm và 50.000đ án phí phúc thẩm dân sự.

- Tại Quyết định số 60/2012/QĐ-GĐT ngày 06/11/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2007/DS-ST ngày 20/7/2007 và bản án phúc thẩm số 415/2007/DSPT ngày 18/12/2007 để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, xác định số tiền vợ chồng bà L1 bán nhà và đất để tính công sức cho bà N, mỗi bên một phần công sức ngang nhau.

Tại bản án dân sự số 03/2018/DS-PT ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 đối với bà Lâm Thị Hồng N.

+ Hủy toàn bộ Giấy ủy quyền được Công chứng tại UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm ngày 12/9/1991 giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1; bên được ủy quyền là bà Lâm Thị Hồng N.

+ Bà Lâm Thị Hồng N phải có nghĩa vụ giao nhà và đất cho vợ chồng bà Lâm Thị L1, ông L Pierre Louis như sau: Nhà bê tông cốt thép chịu lực, loại nhà cấp IVA - 02 tầng, giá trị sử dụng còn lại 65%, trị giá 171.416.050 đồng, sân

thượng trị giá 5.339.100 đồng. Nhà xây gạch chịu lực cấp IVB - 01 tầng, diện tích xây dựng 17,7m², trị giá sử dụng còn lại 55% - trị giá 6.327.750 đồng. Diện tích đất gắn liền nhà là 144,5m² (đo đạc thực tế theo hiện trạng sử dụng) giá 10.000.000 đồng/m² (theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương) 144,5m² x 10.000.000 đồng/m² = 1.445.000.000 đồng. Nhà và đất có vị trí: Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Hoa; Phía Tây giáp đường Thống Nhất; Phía Nam giáp nhà ông Lê Văn Thuận; Phía Bắc giáp nhà ông Lê Hưng Khánh. Nhà và đất tọa lạc tại Khu phố 6, phường Kinh Dinh, Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Bà Lâm Thị Hồng N đã thi hành án xong phần nghĩa vụ giao nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 nên không phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định của bản án này.

+ Vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần trả cho bà Lâm Thị Hồng N số tiền sửa chữa nhà 12.014.000 đồng (*Mười hai triệu không trăm mười bốn ngàn đồng*) và số tiền công sức của bà Lâm Thị Hồng N là 713.166.450đ, tổng cộng 725.188.450đ (*Bảy trăm hai mươi lăm triệu một trăm tám mươi tám ngàn bốn trăm năm mươi đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định và kiến nghị UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2943/CNSH ngày 20/8/1991 do bà Lâm Thị Hồng N đứng tên quyền sở hữu.

Ngày 28/3/2018, bị đơn - bà Lâm Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án số 03/2018/DS-PT ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt, bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Bị đơn - bà Lâm Thị Hồng N trình bày nội dung kháng cáo như sau: Bà đề nghị huỷ án sơ thẩm vì lý do: Nguyên đơn – bà Lâm Thị L1 không đúng với tên trong hộ chiếu, cả hai vợ chồng đều Quốc tịch Pháp, không phải là người Việt Nam; Bản án sơ thẩm nhận định sau khi có bản án phúc thẩm, nguyên đơn đã bán nhà cho người thứ 3 là vợ chồng ông nhưng không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Sau khi bà mua nhà khoảng 03 tháng thì bà có nhận của vợ chồng bà Lâm Thị L1 15 lượng vàng. Khi nhận vàng bà có ký cam kết không được bán, sang nhượng khác khi vợ chồng bà L1 còn sống. Nhưng số vàng trên không phải là vợ chồng bà L1 đưa cho bà mua nhà nên căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà.

Tại phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị L1 trình bày Tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, huỷ án sơ thẩm, vì:

Chúng tôi nghi ngờ đơn xin xét xử vắng mặt của nguyên đơn có trong hồ sơ không phải đơn thật của nguyên đơn.

Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao đã chỉ rõ nhưng cấp sơ thẩm chưa áp dụng đúng tinh thần án lệ 02/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, áp dụng giá để tính công sức vào thời điểm năm 2007 là không phù hợp, chưa giải quyết thỏa đáng quyền lợi của bị đơn.

Việc không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng.

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

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Các ý kiến trình bày của phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về việc xét xử vắng mặt nguyên đơn:

Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi Văn bản ủy thác tư pháp qua Bộ Tư Pháp của nước Cộng hòa Pháp số 656/TTTPDS-TA ngày 01/6/2022 yêu cầu tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 928/QĐ-PT ngày 01/6/2022; giấy triệu tập nguyên đơn tham gia phiên tòa và Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự. Đồng thời có Công văn 667 ngày 01/6/2022 gửi Bộ tư pháp Việt Nam chuyển hồ sơ ủy thác sang Bộ Tư Pháp của Pháp hỗ trợ tổng đạt.

Ngày 12/7/2022, Bộ Tư pháp Việt Nam có văn bản số 2110/CH – BTP gửi bộ hồ sơ ủy thác cho Bộ tư pháp Cộng Hòa Pháp theo Hiệp định tương trợ tư pháp giữa hai nước nhưng vẫn không có kết quả.

Sau đó, Tòa án nhân dân cấp cao tiếp tục gửi giấy triệu tập nguyên đơn – ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 theo địa chỉ cư trú của nguyên đơn tại Pháp và thực hiện thủ tục niêm yết tại địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của nguyên đơn tại Việt Nam do nguyên đơn cung cấp trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án đến lần thứ 2 nhưng nguyên đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Trên cơ sở trả lời của Bộ Tư pháp Việt Nam là đã thực hiện ủy thác theo đề nghị của Tòa án và trước đó các nguyên đơn đã có Văn bản (đã được hợp pháp Lãnh sự) gửi Tòa án tỉnh Ninh Thuận trình bày ý kiến không đồng ý với các yêu

cầu của bà N và đề nghị Tòa án xử vắng mặt ông bà. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm vì cho rằng bản sơ thẩm nhận định sau khi có bản án phúc thẩm, nguyên đơn đã bán nhà cho người thứ 3 là vợ chồng ông Dương Bá H1 nhưng không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thấy rằng:

[2.1]. Sau khi có bản án phúc thẩm số 415/2007/DSPT ngày 18 tháng 12 năm 2007 của Tòa Phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã thi hành án giao nhà và đất tại địa chỉ 409B Thống Nhất cho vợ chồng bà Lâm Thị L1 theo bản án phúc thẩm nêu trên. Theo lời khai của các bên đương sự và kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND phường Kinh Dinh ngày 07/4/2015 thể hiện vợ chồng bà Lâm Thị L1 đã bán nhà đất trên cho vợ chồng ông Dương Bá H1.

[2.2]. Như vậy, việc nguyên đơn bán nhà đất trên cho vợ chồng ông Dương Bá H1 thực hiện sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực và nguyên đơn đã được thi hành án xong. Theo kết quả xác minh tại UBND phường Kinh Dinh thì hiện nay nhà đất trên đã được nhập vào các thửa đất khác của ông Dương Bá H1. Tại Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bản phúc thẩm đã nhận định: Việc giải quyết buộc bị đơn trả nhà cho nguyên đơn là đúng pháp luật; tuy nhiên, do Tòa án hai cấp chưa giải quyết công sức cho bà N nên hủy án sơ thẩm, phúc thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết công sức cho bà N. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Dương Bá H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do đó, không cần thiết phải hủy án vì lý do này.

[3] Về ý kiến của bị đơn - bà N và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N cho rằng tên của nguyên đơn – bà Lâm Thị L1 là tên giả. Xét, tại đơn khởi kiện, đơn trình bày về việc đề nghị xét xử vắng mặt của nguyên đơn đã được hợp pháp hóa Lãnh sự cùng giấy tờ tùy thân của nguyên đơn đều thể hiện người khởi kiện có tên là L Pierre Louis và Lâm Thị L1.

Tại “Giấy ủy quyền” và “Giấy giao nhận vàng tiền để mua nhà” có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm thể hiện người lập các văn bản này là ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1. Trong quá trình xảy ra tranh chấp trước khi có Quyết định Giám đốc thẩm thì nguyên đơn - ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 đều trực tiếp tham gia tố tụng nhưng bà N không hề có ý kiến về việc này. Theo chứng thư thay giấy khai sinh lập ngày 25/8/1952 thể hiện bà Lâm Thị L1 sinh ngày 03/4/1933. Sau khi bà L1 kết hôn với ông L Pierre Louis và định cư tại Pháp thì có tên gọi khác là Lam Thi Epouse Lachaise, phù hợp với các tài liệu xuất nhập cảnh của bà L1. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cũng thừa nhận hai tên trên là một người. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không ghi thêm tên khác của bà L1 là có thiếu sót nhưng phần này cấp phúc thẩm có thể bổ sung được. Do đó, không có

cơ sở chấp nhận ý kiến của phía bị đơn cho rằng tên của nguyên đơn không phải là Lâm Thị L1 và hủy án sơ thẩm vì lý do này.

[4]. Về nội dung: Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn – bà Lâm Thị Hồng N giao trả nhà cho nguyên đơn vì cho rằng nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nhưng do ông bà là Việt kiều Pháp không thể mua nhà đất tại Việt Nam nên ủy quyền cho cháu là Lâm Thị Hồng N mua và đứng tên dùm căn nhà 409B Thống Nhất; bà N không được bán hoặc sang nhượng, cho thuê khi chưa có sự đồng ý của ông, bà; chứng cứ chứng minh là “Giấy ủy quyền” có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm ngày 12/9/1991 và Giấy giao nhận vàng tiền để mua nhà” bà N có ký tên có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cùng ngày 12/9/1991. Ngược lại, bà N cho rằng nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và bà trực tiếp sử dụng nên không đồng ý giao trả nhà cho nguyên đơn.

[4.1] Xét “Tờ cam kết việc mua bán nhà” do ông Nguyễn H2 ký ngày 05/6/1991 có nội dung: ông H2 bán nhà số 409B đường Thống Nhất, phường Kinh Dinh, thị xã Phan Rang – Tháp chàm, tỉnh Thuận Hải (nay là tỉnh Ninh Thuận) cho bà Lâm Thị Hồng N, giá bán 15 lượng vàng 24k. Ngày 28/7/1991, vợ chồng ông Nguyễn H2, Phạm Thị Thân tiếp tục ký “Giấy bán nhà” có nội dung: Bán căn nhà 409B Thống Nhất cho bà N, được UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm (nay là thành phố Phan Rang – Tháp Chàm) xác nhận.

[4.2] Sau khi bà N được Sở Xây dựng tỉnh Thuận Hải cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì ngày 12/9/1991, ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 lập “Giấy ủy quyền” có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, nội dung: ông, bà là Việt kiều Pháp không thể mua nhà đất tại Việt Nam nên ủy quyền cho cháu là Lâm Thị Hồng N đứng tên mua căn nhà 409B Thống Nhất; bà N không được bán hoặc sang nhượng, cho thuê khi chưa có sự đồng ý của ông, bà.

[4.3] Cùng ngày 12/9/1991, ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 làm “Giấy giao nhận vàng tiền để mua nhà” có chứng thực của UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm với nội dung ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 đã giao cho bà N 15 lượng vàng và 500.000đ để mua căn nhà 409B Thống Nhất. bà N cũng thừa nhận có nhận của ông L Pierre Louis và bà Lâm Thị L1 15 lượng vàng và 500.000đ nhưng cho rằng vợ chồng bà L1 đưa tiền, vàng giúp bà làm ăn. ông Nguyễn H2 là người bán nhà cũng xác nhận bán nhà cho vợ chồng bà L1 nhưng do vợ chồng bà L1 là Việt kiều nên nhờ chị Nhung đứng tên trên giấy tờ mua bán nhà đất. Bà Lâm Thị Hồng N cho rằng căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của bà nhưng không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của bà là có cơ sở.

[4.4] Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định căn nhà và đất tại địa chỉ 409B Thống Nhất bà N đứng tên mua của vợ chồng ông H2, bà Thân là từ nguồn tiền của vợ chồng bà L1 do vợ chồng bà L1 ủy quyền cho bà N đứng tên giúp.

[4.5] Tại bản án dân sự phúc thẩm số 415/2017/DSPT ngày 18/12/2017 đã xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

01/2007/DS-ST ngày 20/7/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, (chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của nguyên đơn). Tại Quyết định số 60/2012/QĐ-GĐT ngày 06/11/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy toàn bộ hai bản án nêu trên cũng nêu rõ: Việc giải quyết buộc bị đơn trả nhà cho nguyên đơn là đúng pháp luật; lý do hủy án do Tòa án các cấp không xem xét tính công sức cho bà N nên hủy án giao về cấp sơ thẩm để xem xét số tiền bà L1 bán nhà để tính công sức cho bà N.

[4.6] Như vậy, bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã xét xử lại và xác định nhà và đất tại địa chỉ 409B đường Thống Nhất, phường Kinh Dinh, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Thuận Hải (nay là địa chỉ số 689 đường Thống Nhất, phường Kinh Dinh, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận) thuộc quyền sở hữu, của vợ chồng bà Lâm Thị L1 và buộc bị đơn giao trả nhà cho nguyên đơn; Kiến nghị UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 2943/CNSH ngày 20/8/1991 và buộc các nguyên đơn phải liên đới trả cho bà N số tiền bà N bỏ ra sửa chữa nhà trong thời gian bà N sử dụng nhà theo kết quả thẩm định là 12.014.000đ là có căn cứ, phù hợp qui định tại Điều 158; Khoản 2 Điều 164 điểm a khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở; khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N về phần này.

[5] Về việc xét công sức của bà Lâm Thị Hồng N:

[5.1] Theo kết quả thu thập chứng cứ tại các Cơ quan có thẩm quyền thể hiện: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận đã thi hành giao nhà và đất tại địa chỉ 409B Thống Nhất cho vợ chồng bà Lâm Thị L1 theo bản án dân sự phúc thẩm số 415/2007/DSPT ngày 18 tháng 12 năm 2007 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ chồng bà Lâm Thị L1 đã bán nhà, đất cho vợ chồng ông Dương Bá H1, bà Đào Thị Kim Loan; Vợ chồng ông H1 đã nhập thửa đất tại địa chỉ 409B với các thửa đất khác liền kề của ông H1 và xây nhà kiên cố như hiện nay.

[5.2] Sau khi thi hành án giao nhà, đất thì Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm (số 415/2007/DSPT ngày 18 tháng 12 năm 2007) để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, xem xét công sức của bà N trong việc đứng tên mua nhà dùm cho nguyên đơn.

[5.3] Quá trình giải quyết lại vụ án, vợ chồng ông H1 không hợp tác để cung cấp giá nhận chuyển nhượng nhà, đất với vợ chồng bà Lâm Thị L1; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng Quản lý đô thị nhưng không thể thực hiện được vì vợ chồng ông Dương Bá H1 không cung cấp thông tin. Vợ chồng bà L1 cũng không cung cấp thông tin chuyển nhượng, yêu cầu xét xử vắng mặt.

[5.4] Tại cấp phúc thẩm, bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới. Tòa án cũng đã có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Rang cung cấp toàn bộ hồ chuyển nhượng của nguyên đơn để xác định giá nhà đất thời điểm nguyên đơn chuyển nhượng và có triệu tập đưa vợ

chồng ông tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng nhưng cũng không thu thập được giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với vợ chồng ông.

[5.5] Do không xác định được giá nhà, đất vợ chồng bà L1 bán cho vợ chồng ông Dương Bá H1 vào thời điểm năm 2008 nên Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng kết quả định giá ngày 06/6/2007 do Hội đồng định giá nhà và đất tranh chấp làm cơ sở tính chênh lệch giá và áp dụng án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 làm cơ sở tính công sức cho bị đơn là đúng pháp luật và phù hợp với định hướng Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 60/2012/QĐ-GĐT ngày 06/11/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (Quyết định 60/2012/QĐ-GĐT) là *“Khi giải quyết lại vụ án, để đảm bảo quyền lợi của cả hai bên, cần thu thập chứng cứ làm rõ vợ chồng bà L1 bán nhà được bao nhiêu tiền, sau đó trừ đi số tiền là giá trị vàng bà L1 đưa cho chị Nhung năm 1991 quy vàng ra tiền theo giá vàng ở thời điểm bà L1 bán nhà năm 2008, khoảng tiền chênh lệch này chị Nhung và vợ chồng bà L1 được hưởng ngang nhau”*. Ý kiến của luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa áp dụng đúng tinh thần án lệ 02/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không đúng.

[5.6] Từ những cơ sở trên, chênh lệch giá trị tài sản được tính như sau: 15 lượng vàng năm 1991 x 1.345.000đ/ chỉ (giá vàng năm 2008) = 201.750.000đ. 1.628.082.900đ – 201.750.000đ = 1.426.332.900đ là số tiền chênh lệch, được chia đôi; Vợ chồng bà L1 được hưởng 713.166.450đ; bà N được hưởng 713.166.450đ. Bản án sơ thẩm đã buộc vợ chồng bà L1 phải có nghĩa vụ trả cho bà N 713.166.450đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Từ sự phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[7] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với qui định của pháp luật, được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị Hồng N, sinh năm 1960, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu xét miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà N. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự bà N đã thi hành là: 50.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046514 ngày 25/02/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận; 5.000.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046533 ngày 27/5/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận; 7.164.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046540 ngày 03/6/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Phần sửa án phí dân sự sơ thẩm này cấp sơ thẩm không có lỗi.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà N thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 163, 186, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự 2015; Điều 1 Luật Quốc tịch được sửa đổi bổ sung năm 2014; Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH; Luật Thi hành án Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Hồng N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh Ninh Thuận về nội dung, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 (Lam Thi Epouse Lachaise) đối với bà Lâm Thị Hồng N.

+ Hủy toàn bộ Giấy ủy quyền được Công chứng tại UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm ngày 12/9/1991 giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1; bên được ủy quyền là bà Lâm Thị Hồng N.

+ Bà Lâm Thị Hồng N phải có nghĩa vụ giao nhà và đất cho vợ chồng bà Lâm Thị L1, ông L Pierre Louis như sau: Nhà bê tông cốt thép chịu lực, loại nhà cấp IVA - 02 tầng, giá trị sử dụng còn lại 65%, trị giá 171.416.050 đồng, sản lượng trị giá 5.339.100 đồng. Nhà xây gạch chịu lực cấp IVB - 01 tầng, diện tích xây dựng 17,7m², trị giá sử dụng còn lại 55% - trị giá 6.327.750 đồng. Diện tích đất gắn liền nhà là 144,5m² (đo đạc thực tế theo hiện trạng sử dụng) giá 10.000.000 đồng/m² (theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương) 144,5m² x 10.000.000 đồng/m² = 1.445.000.000 đồng. Nhà và đất có vị trí: Phía Đông giáp nhà bà Lê Thị Hoa; Phía Tây giáp đường Thống Nhất; Phía Nam giáp nhà ông Lê Văn Thuận; Phía Bắc giáp nhà ông Lê Hưng Khánh. Nhà và đất tọa lạc tại Khu phố 6, phường Kinh Dinh, Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm (Bà Lâm Thị Hồng N đã thi hành án xong phần nghĩa vụ giao nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 nên không phải thực hiện nghĩa vụ theo quyết định của bản án này).

+ Vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 (Lam Thi Epouse Lachaise) phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần trả cho bà Lâm Thị Hồng N số tiền sửa chữa nhà 12.014.000 đồng (*Mười hai triệu không trăm mười bốn ngàn đồng*) và số tiền công sức của bà Lâm Thị Hồng N là 713.166.450đ, tổng cộng 725.180.450đ (*Bảy trăm hai mươi lăm triệu một trăm tám mươi ngàn bốn trăm năm mươi đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

+ Kiến nghị UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 2943/CNSH ngày 20/8/1991 do bà Lâm Thị Hồng N đứng tên quyền sở hữu.

+ Bà Lâm Thị L1 phải chịu 300.000đ chi phí định giá, bà L1 đã nộp đủ 300.000đ.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn - bà Bà Lâm Thị Hồng N, sinh năm 1960, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi, được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí gồm: 50.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046514 ngày 25/02/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận, 5.000.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046533 ngày 27/5/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận, 7.164.000đ theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 046540 ngày 03/6/2008 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Vợ chồng ông L Pierre Louis, bà Lâm Thị L1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 1.800.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001546 ngày 16/11/1999 của Phòng Thi hành án Ninh Thuận.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn - bà Bà Lâm Thị Hồng N được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) cho bị đơn theo biên lai thu số 0013995 ngày 13/4/2018 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

4. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Ninh Thuận (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VP, 14b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa