TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1217/2023/DS-PT
Ngày: 20/12/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu
Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2023/DSPT ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Toà án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4935/2023/QĐ-PT ngày 26/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 15441/2023/QĐ-PT ngày 21/11/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16765/2023/QĐ-PT ngày 14/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Phạm Thị L.**
Địa chỉ: A Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Hồng Đ. (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: D B, Phường B, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Phạm Đông V.**
Bà Phan Kim L1.
Cùng địa chỉ: A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của ông V và bà L1: Ông Nguyễn Văn N. (có mặt)

Địa chỉ: U K, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn H.

Địa chỉ: E D1, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn N1. (có mặt)

Địa chỉ: M đường S, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Phạm Đông H1.

Địa chỉ: A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N. (có mặt)

Địa chỉ: U K, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 2 đường H, Phường D, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Văn phòng C2, TP . Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: I L2, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: ông (bà) Phạm Thị L, Phạm Đông V, Phan Kim L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/1999, bà L và vợ chồng ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 thỏa thuận mua bán nhà, đất có địa chỉ số DC Phố C, Phường M, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nhà, đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên hai bên kí kết mua bán bằng giấy viết tay với giá trị 76 lượng vàng SJC (Bảy mươi sáu lượng vàng SJC). Phương thức thanh toán chia làm 02 đợt, đợt 01 thanh toán 46 lượng vàng SJC, đợt 02 là 30 lượng vàng SJC, sau 04 tháng kể từ ngày kí giấy bán nhà bà L sẽ thanh toán đợt 01.

Ngày 18/5/1999, bà L giao 46 lượng vàng SJC cho ông V và bà L1, ngày 13/9/1999 bà L đã giao thêm 10 lượng vàng SJC, ngày 20/6/2001 bà giao đủ số vàng còn lại cho vợ chồng ông V bà L1. Do đó, ông V và bà L1 đã bàn giao nhà, toàn bộ giấy tờ liên quan và ủy quyền để bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là giấy chứng nhận). Sau khi được cấp giấy chứng nhận hai bên sẽ làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 11/10/2002, bà L làm xong thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3712/2002 do Ủy ban nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông Phạm Đông V và bà Phan Kim L1. Bà L yêu cầu vợ chồng ông V bà L1 làm thủ tục đăng bộ sang tên như đã thỏa thuận nhưng ông V bà L1 không hợp tác. Đầu năm 2003, bà L đi nước ngoài, nên chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên được.

Năm 2013, gia đình ông V về nhà của bà L để thuê 01 phòng cho cả gia đình ở. Trong quá trình thuê nhà ông V kiếm cớ gây mâu thuẫn với những người cùng thuê để đuổi họ đi và nhận người khác vào thuê để thu tiền.

Ông V bà L1 khai mất bản chính giấy chứng nhận để được cấp giấy chứng nhận khác, thực tế do bà L đang giữ. Mặc dù nhà, đất đang tranh chấp nhưng ông V và bà L1 đã bán cho ông Nguyễn Văn H nhằm tẩu tán tài sản.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà với vợ chồng ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông V, bà L1 và ông Nguyễn Văn H liên đới thực hiện công chứng sang tên cho bà.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CS02422 do Sở Tài nguyên và Môi Trường cấp ngày 21/9/2018 cho ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 00012034 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/6/2019 giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 với ông Phạm Đông H1.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021986 được Phòng C1 chứng nhận ngày 10/7/2019 giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 với ông Nguyễn Văn H đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CS02422 do Sở Tài nguyên và Môi Trường cấp ngày 21/9/2018 cho ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1.

Phía bị đơn – ông Phạm Đông V trình bày:

Ông V xác nhận năm 1999 nhà, đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà chỉ có Quyết định số 211/QĐ-UB ngày 09/11/1984; Công văn số 110/XDNĐ-CTCC ngày 29/4/1985 của Ban Xây dựng nhà đất – Công trình công cộng quận T1.

Hai giấy bán nhà viết tay mà bà L cung cấp, nội dung bán nhà số DC Phố C, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ông xác nhận do ông tự viết, tự kí tên và ghi họ tên của ông. Còn chữ kí của bà L1 do ông tự ký tên và ghi họ tên Phan Kim L1 (vợ ông không ký, không viết tên). Lý do là muốn vợ ông chuyển đi nơi khác sinh sống, không có việc ông giao giấy tờ nhà cho bà L vì nếu giao ông đã yêu cầu bà L ký tên đã nhận. Thực tế ông không có nhận vàng, không có bán nhà cho bà L.

Đến ngày 11/10/2002, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 3712/2002 do UBND quận T1 cấp, địa chỉ nhà, đất là số D Phố C, phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (thủ tục cấp giấy chứng nhận này là do ông tự đi làm bên UBND quận T1).

Tháng 10/2013, ông xin sửa chữa nhà. Tháng 3/2015, ông cho ông Lê Thành T thuê để ở. Tháng 11/2015, ông phát hiện mất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 3712/2002 cấp ngày 11/10/2002 nên vợ chồng ông làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM178905, số vào sổ cấp GCN số CS02422 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2018, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/6/2019, vợ chồng ông đã làm Hợp đồng ủy quyền số 00012034, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, với nội dung ủy quyền cho ông Phạm Đông H1 (là con ruột của ông bà) được *"... tiến hành thủ tục đặt cọc, chuyển nhượng/mua bán, tặng cho ...*" đối với tài sản trên.

Ngày 10/7/2019, ông Phạm Đông H1 đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021986 tại Phòng C1 với ông Nguyễn Văn H.

Đây là tài sản của vợ chồng ông nên ông bán cho ông H là hợp pháp, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H.

Phía bị đơn – bà Phan Kim L1 trình bày:

Bà L1 không biết gì về việc mua bán nhà như bà L trình bày. Bà không thấy, không viết, không ký tên trên giấy bán nhà mà bà L cung cấp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Đông H1 có ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông V, bà L1 ủy quyền cho ông H1 là đúng quy định pháp luật và ông H1 đã thực hiện đúng công việc được ủy quyền nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H.

2. Văn phòng C2 có ông Phạm Dương S đại diện trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2019, Văn phòng C2 tiếp nhận yêu cầu chứng nhận hợp đồng ủy quyền của ông Phạm Đông V và bà Phan Kim L1 ủy quyền cho ông Phạm Đông H1 chuyển nhượng/mua bán đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi công chứng viên kiểm tra và xem xét hồ sơ toàn bộ các giấy tờ bản chính (gồm sổ đỏ (sổ hồng, GCN), trước bạ, chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của bên ủy quyền, các giấy tờ nhân thân bản chính của bên nhận ủy quyền cùng các giấy tờ liên quan), theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng thể hiện đúng ý chí và nguyện vọng của các bên, đúng quy định của pháp luật hiện hành, các bên đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của công chứng viên. Phần thỏa thuận riêng cũng như việc thực hiện các công việc ngoài phạm vi của hợp đồng ủy quyền các bên tự thực hiện, phía Văn phòng C2 hoàn toàn không biết. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Phú xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C2 xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

3. Phòng C1 có ông Nguyễn Mạnh C đại diện trình bày:

Ngày 10/7/2019, Công chứng viên Phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021986 giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 (do ông Phạm Đông H1 là người đại diện theo ủy quyền) với bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, được Công chứng viên Phòng C1 thực hiện theo đúng thủ tục quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư Pháp.

Căn cứ phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền được ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 và ông Phạm Đông H1 thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền số công chứng 00012034 do Công chứng viên Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/6/2019 thì ông Phạm Đông H1 được quyền thay mặt và nhân danh ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 thực hiện việc chuyển nhượng/mua bán đối với căn nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 8 tờ bản đồ số 40, địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 năm kể từ ngày 10/6/2019. Do đó, ông Phạm Đông H1 sử dụng hợp đồng ủy quyền số công chứng 00012034 ngày 10/6/2019 để thực hiện thủ tục bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H là không trái với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021986 ngày 10/7/2019, Phòng C1 không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phòng C1 có đơn xin vắng mặt khi Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, đối chất, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án.

4. Ông Nguyễn Văn H có ông Nguyễn Văn N1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi xem xét các giấy tờ hợp pháp của căn nhà có địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02422 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2018, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40, diện tích xây dựng 103,1m^2, diện tích sản là 147,5m^2. Ngày 10/7/2019, ông H có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Đông V và bà Phan Kim L1 (do ông Phạm Đông H1 làm người đại diện theo ủy quyền, theo hợp đồng ủy quyền số 00012034 do Công chứng viên tại Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/6/2019) với giá 500.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông H đã giao tiền đầy đủ, ông H1 đã giao giấy tờ nhà và bàn giao nhà cho ông H. Ông H đã được cập nhật biến động sang tên vào ngày 16/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận T.

Việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, ông H không biết xảy ra tranh chấp giữa bà L và vợ chồng ông V, bà L1, không biết giữa hai bên có việc mua bán nhà từ năm 1999.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông H đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu độc lập trên.

Tại Bản án sơ thẩm số 224/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Toà án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc:

- Công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà Phạm Thị L với vợ chồng ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc ông Phạm Đông V bà Phan Kim L1 và ông Nguyễn Văn H liên đới thực hiện công chứng sang tên cho bà Phạm Thị L.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 00012034 tại Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/6/2019 giữa ông Phạm Đông V bà Phan Kim L1 với ông Phạm Đông H1.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021986 tại Phòng C1 chứng nhận ngày 10/7/2019 giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 với ông Nguyễn Văn H đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên bố giao dịch mua bán nhà ngày 18/5/1999 và ngày 20/6/2001 giữa bà Phạm Thị L với ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 là vô hiệu.

3. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

4. Đình chỉ xét xử các yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận số CS02422 do Sở Tài nguyên và Môi Trường cấp ngày 21/9/2018 cho ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1.

- Hủy Hợp đồng thuê nhà số 019235 ngày 29/7/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Thanh T1.

- Hủy Hợp đồng thuê nhà số 00010125 ngày 15/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 22/5/2023, bà Phạm Thị L có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 26/5/2023, ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và kháng cáo bổ sung: yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà Phạm Thị L và ông Phạm Đông V bà Phan Kim L1; Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 và ông Phạm Đông H1; Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đông H1 (ông H1 đại diện cho ông V, bà L1) và ông Nguyễn Văn H. Trường hợp việc công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà L và ông V bà L1 không được chấp nhận thì phía bị đơn phải hoàn trả lại số vàng đã nhận là 76 lượng vàng SJC, bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn là giá trị căn nhà theo giá đã định theo quy định pháp luật.

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H có ông Nguyễn Văn N1 đại diện theo ủy quyền không kháng cáo nhưng có ý kiến đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021986 tại Phòng C1 chứng nhận ngày 10/7/2019 giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 với ông Nguyễn Văn H đối với nhà, đất tại địa chỉ số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Xem xét thời hiệu; Tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét về vấn đề thời hiệu, hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị hủy án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và có tình tiết mới do có yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi tuyên hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Các ông (bà) Phạm Thị L, Phạm Đông V, Phan Kim L1 nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của các ông (bà) trên được chấp nhận.

Về áp dụng pháp luật:

Xét giao dịch dân sự giữa bà Phạm Thị L và ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 phát sinh vào năm 1999 nên căn cứ điều khoản chuyển tiếp quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, áp dụng Bộ luật Dân sự 1995 để giải quyết.

Các giao dịch: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 và ông Phạm Đông H1, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đông H1 (ông H1 đại diện cho ông V, bà L1) và ông Nguyễn Văn H phát sinh năm 2019, do đó áp dụng Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 để điều chỉnh.

Về nội dung:

1. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà Phạm Thị L và ông Phạm Đông V bà Phan Kim L1; Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Đông V, bà Phan Kim L1 và ông Phạm Đông H1; Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đông H1 (ông H1 đại diện cho ông V, bà L1) và ông Nguyễn Văn H. Trường hợp việc công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà L và ông V bà L1 không được chấp nhận thì phía bị đơn phải hoàn trả lại số vàng đã nhận là 76 lượng vàng SJC, bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn là giá trị căn nhà theo giá đã định là 10.929.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 675.2020.VT.HSn gaHS ngày 21/5/2020 của Công ty cổ phần T4.

Xét giao dịch mua bán nhà giữa bà Phạm Thị L và ông Phạm Đông V bà Phan Kim L1:

Về mặt nội dung: Tại thời điểm giao dịch giữa bà L và ông V bà L1 (thể hiện qua Giấy bán nhà ngày 18/5/1999 và ngày 20/6/2001), về pháp lý: thời điểm này căn nhà A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không có các giấy tờ pháp lý chứng minh chủ quyền sở hữu của ông V bà L1 theo quy định pháp luật.

Về mặt hình thức: Giấy bán nhà ngày 18/5/1999 và ngày 20/6/2001 chỉ là giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay công chứng chứng thực. Do đó căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995 thì Giấy bán nhà ngày 18/5/1999 và ngày 20/6/2001 bị vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức. Án sơ thẩm xử tuyên giao dịch vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

Theo Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995 thì khi Hợp đồng vô hiệu, trách nhiệm các chủ thể của Hợp đồng phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Việc giải quyết hậu quả này không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự.

Án sơ thẩm chỉ mới dừng ở nhận định về mặt pháp luật để cho rằng hợp đồng vô hiệu, chưa xem xét đến thực tế hợp đồng đã thực hiện như thế nào, sau khi có giấy tờ pháp lý không tiếp tục hợp đồng là lỗi của ai, cấp sơ thẩm nhận định lý do là đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không giải quyết là chưa đầy đủ, chưa dứt điểm vụ án.

Trong hồ sơ, cũng như tại phiên tòa đương sư khai từ trước đến nay chỉ có một yêu cầu duy nhất là xin công nhận giao dịch mua bán nhà giữa bà L và ông V bà L1, ngoài ra không có bất kỳ văn bản nào cũng như yêu cầu nào thể hiện trên các biên bản lời khai tại Tòa về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng không hiểu rõ hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể là giải quyết như thế nào.

Theo tinh thần của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, tại Mục III khoản 2 – Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu – Trong vụ án này, phía nguyên đơn chỉ có yêu cầu công nhận giao dịch mua bán, không có bất kỳ yêu cầu nào về việc hủy giao dịch vô hiệu. Việc Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán trên của đương sự nếu do xét thấy hợp đồng vô hiệu thì theo quy đinh tại Điều 131, 136 Bộ luật Dân sự 1995 Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995. Đây là quy định của pháp luật, không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự, hơn nữa cũng theo tinh thần của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ nêu trên thì - trường hợp nếu đương sự yêu cầu hủy hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án.

Án sơ thẩm nhận định do đương sự tại phiên tòa không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa không xem xét. Tuy nhiên, như đã phân tích

ở trên, từ trước đến nay không có văn bản nào thể hiện việc đương sự yêu cầu không giải quyết, cũng như trong Biên bản phiên tòa chỉ thể hiện Chủ tọa phiên tòa hỏi đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu hay không, và đương sự đáp không, chứ Biên bản phiên tòa không thể hiện việc Chủ tọa giải thích nội dung cụ thể như thế nào (Bút lục 511), do đó vấn đề này không đúng với tinh thần Giải đáp nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu nếu trường hợp giao dịch mua bán nhà giữa bà L và ông V bà L1 là vô hiệu, thì phía bị đơn phải trả lại 76 lượng vàng SJC và bồi thường thiệt hại tổng cộng bằng giá trị căn nhà theo quy định. Do yêu cầu này chưa được giải quyết, Tòa cấp phúc thẩm không thể giải quyết, nên cần hủy án để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo yêu cầu của đương sự.

2. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về việc xem xét thời hiệu, hủy án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án:

Mặc dù phía bị đơn cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng năm 2002, sau khi ông V bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3712/2002 do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày 11/10/2002 đối với căn nhà số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nếu giữa nguyên đơn và bị đơn có việc mua bán nhà thì phải tiến hành ký hợp đồng công chứng tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm giấy tờ cập nhật sang tên bà L, nhưng các bên không thực hiện, thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của bà L bị xâm phạm được xác định vào năm 2002, bà L đã không khởi kiện mà đến năm 2019 mới đi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

Án sơ thẩm đã nhận định và quyết định vụ án vẫn còn thời hiệu là đúng, vì theo quy định của Bộ luật dân sự 2015, trong vụ án này bà L và ông V là hai chị em, việc mua bán nhà đã giao đủ tiền, đã nhận nhà, toàn bộ giấy tờ bà L đã giữ nên việc làm chủ quyền nhà phải do bà L quyết định nên khi đó bà không thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, mặc dù có yêu cầu làm nhưng ông V chưa tiến hành, chỉ đến khi ông V làm đơn cớ mất giấy tờ nhà và xin cấp giấy mới (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02422 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2018), khi phát hiện vấn đề này bà L mới thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nên đi khởi kiện (thông qua việc bà L yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường T2, quận T theo Biên bản hòa giải ngày 18/6/2019 của Ủy ban nhân dân phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó tính từ lúc đương sự phải biết và có căn cứ cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm là thời điểm năm 2019, chứ không phải tính từ năm 2002 như phía bị đơn và Luật sư của bị đơn trình bày. Theo quy định Điều 154, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015, bà L khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu 03 năm kể từ ngày bà L biết được quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn cũng như đề nghị của Luật sư là không có cơ sở chấp nhận.

3. Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn N1 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H:

Mặc dù không kháng cáo, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông H (có ông N1 đại diện theo ủy quyền) cho rằng việc ông H mua nhà số A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông V bà L1 là hợp pháp, đúng quy định, đề nghị công nhận hợp đồng mua bán, mặc dù cấp sơ thẩm không có yêu cầu và đề nghị xem xét lại thời hiệu khởi kiện. Trường hợp đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này thì đề nghị tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với những yêu cầu trên của phía ông H đã được phân tích như nhận định ở trên, sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại. Đối với yêu cầu tách yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác thì, khi giải quyết vụ án nếu hợp đồng bị hủy vì lý do vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đây là hậu quả của nguyên nhân, không thể tách rời, ngoài vấn đề liên tục, còn liên quan đến các vấn đề sửa chữa, xây dựng nhà,...mà các bên phải chịu trách nhiệm trong cùng một vụ án, ý kiến tách vụ án của phía đại diện ông H là không được chấp nhận.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy án là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Phạm Thị L. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Đông V và bà Phan Kim L1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L.

Địa chỉ: A Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Hồng Đ. (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: D B, Phường B, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Đông V.
Bà Phan Kim L1.
Cùng địa chỉ: A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của ông V và bà L1: Ông Nguyễn Văn N. (có mặt)
Địa chỉ: U K, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Ông Nguyễn Văn H.
Địa chỉ: E D1, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn N1. (có mặt)
Địa chỉ: M đường S, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.2 Ông Phạm Đông H1.
Địa chỉ: A1 Phố C, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N. (có mặt)
Địa chỉ: U K, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.3. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)
Địa chỉ: 2 đường H, Phường D, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.
3.4 Văn phòng C2, TP . Hồ Chí Minh (vắng mặt)
Địa chỉ: I L2, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Tân Phú để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông (bà) Phạm Thị L, Phạm Đông V, Phan Kim L1 không phải chịu. Các ông (bà) Phạm Thị L, Phạm Đông V, Phan Kim L1 được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên không phải hoàn lại.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu/23.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức