

Bản án số: 414/2018/DS-PT

Ngày: 24/4/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Liên

Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 106/2018/TLPT-DS
ngày 07 tháng 3 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018
của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1223/2018/QĐPT-DS ngày 21
tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2143/2018/QĐHPT-DS ngày
09 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim A, sinh năm 1974,

Địa chỉ: Số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm
1954 (văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 4 năm 2017).

Địa chỉ: Số 63/47A đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1974,

Địa chỉ: Số 31/3B ấp Đ, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1972, (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2018)

Địa chỉ: Số 23 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc C1, sinh năm 1955

2. Chị Nguyễn Kim C2, sinh năm 1975

3. Cháu Trương Hùng C3, sinh ngày 10 tháng 10 năm 2000 có mẹ là chị Nguyễn Kim Nhi là người đại diện theo pháp luật

4. Chị Nguyễn Kim C4, sinh năm 1987

5. Cháu Đặng Nguyễn Minh C5, sinh ngày 13 tháng 7 năm 2016 có mẹ là chị Nguyễn Kim C4 là người đại diện theo pháp luật

6. Chị Nguyễn Kim C6, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà C1, chị C2, chị C4, chị C6: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 3 năm 2017).

Địa chỉ: Số 63/47A đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chị Nguyễn Thị Hồng C7, sinh năm 1977

8. Cháu Nguyễn Khánh C8, sinh năm 1997

Địa chỉ: Số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của chị C7, cháu C8: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 6 năm 2017).

Địa chỉ: Số 63/47A đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chị Nguyễn Kim C9, sinh năm 1978

10. Cháu Nguyễn Minh C10, sinh ngày 15 tháng 02 năm 2012 có mẹ là chị Nguyễn Kim C9 là người đại diện theo pháp luật

11. Cháu Nguyễn Minh C11, sinh ngày 02 tháng 3 năm 1999

Cùng địa chỉ: Số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị C9, cháu C11: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 8 năm 2017)

Địa chỉ: 63/47A đường L, Phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 31/3B ấp Đ, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là Chủ Hộ kinh doanh Nguyễn Thị Thu B;

Địa điểm kinh doanh: Số 44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 01 năm 2016, nguyên đơn ông Nguyễn Kim A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình V trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 42-44 (tầng 1+2) đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Kim H là cha ruột của nguyên đơn ông Nguyễn Kim A. Ngày 02 tháng 10 năm 2008 ông A chết, vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc C1 và các con là Nguyễn Kim A, Nguyễn Kim C2, Nguyễn Kim C4, Nguyễn Kim C6 và Nguyễn Kim C9 đã thoả thuận phân chia di sản thừa kế là căn nhà số 42 – 44 (tầng 1+2) đường L. Trong đó ông Nguyễn Kim A được hưởng 2/7 phần tài sản, những người còn lại được hưởng 1/7 phần tài sản đối với căn nhà nêu trên theo Văn bản đề nghị nhận thừa kế số công chứng 19083, quyền số 07 TP/CC-SCC/TK ngày 09 tháng 7 năm 2009 tại Phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27 tháng 01 năm 2014, bà C1, ông A, bà C2, bà C4, bà C6, bà C9 đã chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa số 22, tờ bản đồ số 02 tại số 42 – 44 (tầng 1 + 2) đường L theo Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 27 tháng 01 năm 2014. Phần còn lại là căn hộ tầng 1, diện tích sàn 51,7 m² thửa đất số 42, tờ bản đồ số 2 tại số 42 – 44 đường L.

Ngày 17 tháng 01 năm 2014, bà C9 đã tặng cho phần tài sản của mình tại nhà đất trên cho bà C1, ông A, bà C2, bà C4, bà C6 nên ngày 02 tháng 4 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận M đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609060, số vào sổ CH00256 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C1; BS 609061, số vào sổ CH00257 cho ông Nguyễn Kim A; BS 609062, số vào sổ CH00258 cho bà Nguyễn Kim C2; BS 609063, số vào sổ CH00259 cho bà Nguyễn Kim C4; BS 609064, số vào sổ CH00260 cho bà Nguyễn Kim C6.

Ngày 15 tháng 4 năm 2014, ông Nguyễn Kim A và bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu B có ký Hợp đồng thuê nhà, cụ thể: Hai bên cùng nhau đồng ý ký kết giấy nhận cọc thuê nhà với nội dung như sau: Ông A đồng ý cho bà B thuê tầng trệt căn nhà số 44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê nhà: 10 năm, bắt đầu từ ngày 01 tháng 4 năm 2014 đến ngày 01 tháng 4 năm 2024; giá thuê nhà: 19.000.000 đồng/tháng không bao gồm thuế và chi phí sử dụng điện, điện thoại..., giá thuê trên có giá trị trong mỗi 03 năm không thay đổi, sang năm thứ tư hai bên cùng thương lượng giá sẽ tăng lên hoặc giảm

không quá 10% giá trị cũ (theo giá thị trường); phương thức thanh toán: Trả bằng tiền mặt; Bà B đặt cọc cho ông A 200.000.000 đồng kể từ ngày hai bên ký giấy nhận cọc trên đây. Ông A đã nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngày 22 tháng 10 năm 2015, ông A (bên A) và bà B (bên B) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, nội dung: Bên A bán đứt cho bên B quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà có diện tích khuôn viên nhà đất 51,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 4 năm 2015 cho ông A; hai bên thỏa thuận giá mua bán là 5.000.000.000 đồng; các điều kiện thanh toán cho việc sang nhượng: Đợt 1: Bên B đã giao trước (đặt cọc) cho bên A số tiền là 800.000.000 đồng và gửi toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất cho bên B giữ; Đợt 2: Sau 08 năm kể từ ngày nhận cọc, bên B thanh toán dứt điểm số tiền còn lại cho bên A khi ký hợp đồng sang nhượng có chứng thực công chứng và bên A ủy quyền cho bên B tự lo sang tên chủ quyền cho mình. Cùng ngày, ông A đã nhận đủ 800.000.000 đồng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 ngày 02 tháng 4 năm 2014 cho bà B.

Ngày 01 tháng 6 năm 2015, ông A có Giấy mượn tiền, nội dung: Ông A có nhận của bà B 5.000 USD, khi nào cần lấy lại thì báo trước 01 tháng. Ngày 17 tháng 9 năm 2015, ông A có nhận thêm 5.000 USD. Việc vay mượn tiền này ông A không nói cho các đồng sở hữu biết.

Ông A đã nhiều lần liên hệ với bà B để trả lại tiền và lấy lại nhà nhưng bà B không đồng ý.

Do căn nhà số 44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung của ông A nguyên đơn và các đồng sở hữu là bà C1, bà C2, bà C4, bà C6, nhưng chỉ có một mình ông A ký Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015, không công chứng, chứng thực hợp pháp là không đúng quy định tại Điều 450, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 430, Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015), Điều 93, Điều 100 Luật Nhà ở năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 (Điều 121, Điều 122, Điều 126, Điều 130 Luật Nhà ở năm 2014) nên ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý như sau: Bà B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2015 tạm tính đến tháng 9 năm 2017 (23 tháng) là 437.000.000 đồng, trả căn nhà số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn và các đồng sở hữu; ông A có nghĩa vụ trả cho bà B 200.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý như sau: ông A có nghĩa vụ trả cho bà B 800.000.000 đồng và bà B có nghĩa vụ trả cho

ông A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02 tháng 4 năm 2014.

Đối với yêu cầu phản tố của bà B thì ông A đồng ý trả 10.000 USD quy ra tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán cho bà B.

Các bên thực hiện cùng lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong văn bản phản tố ngày 23 tháng 6 năm 2016, ngày 05 tháng 7 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu B và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Hữu H không đồng ý với những yêu cầu của nguyên đơn với lý do:

Do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh sành sứ M nên vào tháng 02 năm 2010, bà B bị đơn đã thỏa thuận với ông A, bà Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6 để thuê toàn bộ tầng trệt căn nhà số 44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó ông A đại diện các đồng sở hữu ký Hợp đồng thuê nhà ngày 08 tháng 01 năm 2010 với bà B. Sau khi hợp đồng này hết hạn, bà B và ông A có ký Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015 có nội dung đúng như phía ông A trình bày. Ngoài ra, trong Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 hai bên có thỏa thuận nếu ông A hủy hợp đồng trước thời hạn thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015 ông A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm về đồng sở hữu đứng tên quyền sử dụng nhà đất nếu phát sinh tranh chấp, nếu thay đổi ý định bán thì ông A phải bồi thường gấp đôi giá trị hợp đồng này cho bà B.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã đặt cọc cho ông A 200.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 và 800.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015. Ngoài ra, bà B còn cho ông A vay 10.000 USD theo 02 Giấy mượn tiền ngày 01 tháng 6 năm 2015 và ngày 17 tháng 9 năm 2015.

Bà B đã trả tiền thuê nhà cho ông B đến hết tháng 10 năm 2015, sau đó không trả tiền thuê nhà nữa vì ông A đã bán nhà cho bà B và bà B đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 ngày 02 tháng 4 năm 2014.

Bà B không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông A đồng thời có đơn phản tố yêu cầu ông A trả số tiền đã mượn là 10.000 USD tương đương 223.000.000 đồng.

Trong các văn bản ngày 27 tháng 02 năm 2017, ngày 27 tháng 3 năm 2017, ngày 25 tháng 7 năm 2017, ngày 21 tháng 8 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6, chị Nguyễn Thị Hồng C7, cháu Nguyễn Khánh C8, bà Nguyễn Kim C9, cháu Nguyễn Minh C11 và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình V đồng ý với những lời khai và yêu cầu của ông A.

Trong văn bản ngày 15 tháng 9 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu B – Chủ Hộ kinh doanh Nguyễn Thị Thu B đồng ý với những lời khai và yêu cầu của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà Nguyễn Thị Thu B 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc đã nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Kim A và các đồng sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc C1, chị Nguyễn Kim C2, chị Nguyễn Kim C4, chị Nguyễn Kim C6 căn hộ tầng M có diện tích 51,7m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 2 tại số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609060, số vào sổ CH00256; số BS 609061, số vào sổ CH00257; số BS 609062, số vào sổ CH00258; số BS 609063, số vào sổ CH00259; số BS 609064, số vào sổ CH00260 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 4 năm 2014).

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà Nguyễn Thị Thu B 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng đã nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Kim A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Kim A ngày 02 tháng 4 năm 2014. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu B không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Nguyễn Kim A thì ông Nguyễn Kim A được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ tầng M có diện tích 51,7m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 2 tại số 42-44 đường L, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim Q đòi bà Nguyễn Thị Thu B thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà Nguyễn Thị Thu B 226.750.000 (Hai trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tương đương số tiền 10.000 (Mười nghìn) USD đã vay.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 02 năm 2018, bà Nguyễn Thị Thu B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Minh T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Kim A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đình V đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét ý kiến của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6 vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện những người này đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đình V đại diện tham gia tố tụng, vì vậy yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu Tòa án cho đối chất giữa bà B với các ông bà Nguyễn Kim A, Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6. Thấy rằng Tòa sơ thẩm đã có hai Quyết định cho đối chất giữa các đương sự ngày 06/11/2017 và ngày 08/12/2017. Tuy nhiên, những người mà bà B yêu cầu được đối chất đã có văn bản ủy quyền hợp lệ cho ông Nguyễn Đình V tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định trong vụ án, nên Tòa sơ thẩm đã lập biên bản không tiến hành đối chất được vào hai ngày 17/11/2017 và ngày 08/12/2017 là đúng quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 do vắng mặt ông A, bà C1, bà C2, bà C4, bà Kim C6 và ông V đại diện đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người được ủy quyền theo quy định của pháp luật, trình bày ý kiến của các đương sự trên không đồng ý tham gia đối chất với bà B.

Đối với yêu cầu của bà B về việc Tòa phúc thẩm phải triệu tập thêm người làm chứng là ông Hoàng Văn K và ông Nguyễn Mạnh G. Nhận thấy, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát có

kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung có kháng cáo, kháng nghị. Do đó, yêu cầu khiếu nại của bà Hoàng là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Minh T là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu B đề nghị hủy án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết sơ thẩm đối với vụ án có đương sự ở nước ngoài là ông A, bà C7 và anh C8. Đối với ý kiến này Viện kiểm sát xét thấy ông A khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận M ngày 15 tháng 01 năm 2016. Ngày 18 tháng 01 năm 2016, ông A ủy quyền cho bà Phan Thị Thanh D tham gia tố tụng, sau đó ông A đi nước ngoài để học nghề, nhưng hộ khẩu vẫn còn ở Quận M. Bà Nguyễn Thị Hồng C7 là vợ ông A đã thuận tình ly hôn vào tháng 3 năm 2016 và đã có lời khai, mặc dù còn hộ khẩu ở nhà đất tranh chấp, nhưng bà C7, anh C8 không có cư ngụ và có lời khai không có đóng góp gì vào tài sản tranh chấp, nên Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận ý kiến hủy án của bị đơn.

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2014, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc các đồng sở hữu đồng ý để nguyên đơn đại diện ký cho bị đơn thuê nhà.

Đối với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22/10/2015, xét thấy chỉ có ông A và bà B ký với nhau, không ra công chứng và không có sự đồng ý của các đồng sở hữu. Do đó, hợp đồng cho thuê nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên bị vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và giải quyết hậu quả của hai hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà B: Ông A thừa nhận có mượn của bà Hoàng 10.000USD tương đương 223.000.000 đồng và đồng ý trả lại, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B là phù hợp.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu B. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ những người này tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày

21/3/2017 số công chứng 008927 tại Phòng công chứng Z (từ BL 187 đến BL 189) thì những người trên đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đình V được đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án, do đó kháng cáo này của bị đơn là không đúng nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu B cho rằng cần thu thập, bổ sung chứng cứ về việc có đương sự (ông A và vợ con) ở nước ngoài, nên cần xem đương sự đi nước ngoài trước hay sau khi thụ lý vụ án để xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện hay cấp tỉnh. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Kim A nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận M ngày 15 tháng 01 năm 2016. Ngày 18 tháng 01 năm 2016, ông Nguyễn Kim A ủy quyền cho bà Phan Thị Thanh D tham gia tố tụng, sau đó ông A đi nước ngoài để học nghề, con ông A là anh C8 đi du học, còn bà C7 vợ ông A đi thăm con. Tại thời điểm thụ lý vụ án đương sự có hộ khẩu và điều cư ngụ tại Quận M, nên thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M. Do đó, yêu cầu hủy án của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với lý do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không cho tiến hành đối chất giữa bị đơn với các ông bà Nguyễn Kim A, Nguyễn Thị Ngọc C1, bà Nguyễn Kim C2, bà Nguyễn Kim C4, bà Nguyễn Kim C6 là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa sơ thẩm đã có Quyết định số 3577/2017/QĐ-ĐC ngày 06/11/2017 (BL 339) và Quyết định số 4042/QĐ-ĐC ngày 08/12/2017 (BL 354). Tuy nhiên, những người mà bà B yêu cầu được đối chất đã có văn bản ủy quyền hợp lệ cho ông Nguyễn Đình V tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định trong vụ án, nên Tòa sơ thẩm đã lập biên bản không tiến hành đối chất được vào hai ngày 17/11/2017 (BL 341) và ngày 08/12/2017 (BL 355) là đúng quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 do vắng mặt ông A, bà C1, bà C2, bà C4, bà Kim C6 và ông V đại diện đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người được ủy quyền theo quy định của pháp luật, trình bày ý kiến của các đương sự trên không đồng ý tham gia đối chất với bà B, hơn nữa ông A, bà C1, bà C2, bà C4, bà Kim C6 cũng đã có lời khai nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy án với lý do này.

2. Xét bị đơn kháng cáo cho rằng án sơ thẩm xử không khách quan đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hội đồng xét xử xét:

a. Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2014, nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê tầng trệt căn nhà số 44 đường L, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày 01/4/2014 đến ngày 01/4/2024 với giá thuê nhà là 19 triệu đồng/tháng và bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 200.000.000 đồng, nguyên đơn không được thay đổi ý kiến hay cho người khác thuê lại, bị đơn được phép sửa chữa trang trí cho phù hợp.

Xét thấy, nhà đất trên thuộc sở hữu chung của các đồng sở hữu. Trước đây bị đơn đã có thỏa thuận với nguyên đơn và các đồng sở hữu thuê căn nhà

này vào năm 2010. Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng thì chỉ một mình nguyên đơn đứng ra ký hợp đồng cho bị đơn thuê với thời hạn 10 năm mà không được sự đồng ý của các đồng sở hữu khác. Bị đơn cho rằng nguyên đơn là người đại diện cho các đồng sở hữu để ký hợp đồng với bị đơn, nhưng căn cứ vào hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2014 thì bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc các đồng sở hữu đồng ý để nguyên đơn đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà với bị đơn, nên hợp đồng thuê nhà này bị vô hiệu theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 92 Luật nhà ở năm 2005, Khoản 1 Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự 2005, do cả hai bên đều có lỗi nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thuê nhà ngày 15/4/2014 và buộc bị đơn trả lại căn hộ tầng 1 có diện tích 51.7m² tại số 44 N, phường N, Quận M cho nguyên đơn và các đồng sở hữu, đồng thời nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả lại cho bị đơn 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

b. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2015 được ký giữa bên chuyển nhượng là ông A và bên nhận chuyển nhượng là bà B, đối với nhà đất có diện tích khuôn viên là 51,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số BS 609061, số vào sổ CH 00257 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/4/2015.

Xét thấy, như đã nhận thấy nêu trên, nhà đất này thuộc quyền sở hữu chung của năm đồng sở hữu chung gồm ông A, bà C1, bà C2, bà C4, bà Kim C6, nhưng chỉ có một mình ông A tự ý giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản chung mà không có văn bản ủy quyền, đồng ý của các đồng sở hữu chung khác, nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 22/10/2015 được ký giữa ông A với bà B bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và buộc ông A trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã thanh toán cho bà B, bà B có trách nhiệm giao trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số BS 609061, số vào sổ CH 00257 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/4/2015 cho ông A.

c. Đối với yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà và giá trị gấp đôi giá trị hợp đồng chuyển nhượng nhà. Xét thấy, ngày 04/10/2017 bị đơn có đơn phản tố đối với hai yêu cầu này, nhưng sau đó ngày 17/11/2017 bị đơn đã đến Tòa án nhân dân Quận M xin nhận lại đơn phản tố này, Thư ký Tòa án đã lập biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ (BL 165) cho bà B. Theo bà B trình bày là bà nộp đơn phản tố này để Tòa án tham khảo, không có đóng tạm ứng án phí, nên Tòa án nhân dân Quận M đã nhận định: Do bị đơn không đặt ra yêu cầu đòi nguyên đơn phải bồi thường 10.800.000.000 đồng trong phiên tòa này, nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này trong vụ án. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã không xem xét đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ, và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng xác định là sẽ khởi kiện nguyên đơn bằng một vụ kiện khác (BL 371). Nay bị đơn tiếp tục đặt ra yêu cầu này tại Tòa án cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không

thể xem xét. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này.

d. Đối với yêu cầu phản tố của bà B đòi ông A trả lại số tiền 10.000 USD tương đương 223.000.000 đồng Việt Nam. Ông A thừa nhận có mượn số tiền này và đồng ý hoàn trả. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B, nên Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung này. Việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà B cho rằng cần xem xét buộc bà C7 cùng liên đới trả nợ này là vượt quá yêu cầu phản tố.

Với những căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 122; Điều 127; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 4 năm 2014 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà Nguyễn Thị Thu B 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc đã nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Kim A và các đồng sở hữu là bà Nguyễn Thị Ngọc C1, chị Nguyễn Kim C2, chị Nguyễn Kim C4g, chị Nguyễn Kim C6 căn hộ tầng M có diện tích 51,7m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 2 tại số 42-44 đường L, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609060, số vào sổ CH00256; số BS 609061, số vào sổ CH00257; số BS 609062, số vào sổ CH00258; số BS 609063, số vào sổ CH00259; số BS 609064, số vào sổ CH00260 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 4 năm 2014).

1.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 22 tháng 10 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà

Nguyễn Thị Thu B 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng đã nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Kim A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 609061, số vào sổ CH00257 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Kim A ngày 02 tháng 4 năm 2014. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu B không trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Nguyễn Kim A thì ông Nguyễn Kim A được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ tầng 1 có diện tích 51,7m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 2 tại số 42-44 đường L, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim A đòi bà Nguyễn Thị Thu B thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 11 năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc ông Nguyễn Kim A trả cho bà Nguyễn Thị Thu B 226.750.000 (hai trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tương đương số tiền 10.000 (mười nghìn) USD đã vay.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Kim A phải chịu 57.337.500đ (năm mươi bảy triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.425.000đ (một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2014/0003498 ngày 02 tháng 02 năm 2016 và 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo Biên lai số AA/2014/0003499 ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Kim A còn phải nộp 37.912.500 (ba mươi bảy triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu B phải nộp 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 5.575.000 (năm triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0004189 ngày 10 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu B số tiền còn dư lại là 5.175.000 (năm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0022685 ngày 06/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành theo quy định tại Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự .

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận 1;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (20).

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

Phạm Thị Thảo