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: **825**/2023/DS-PT Ngày: 08/8/2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.	

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 Sỹ Hồng Nam

Các Thẩm phán: Bà Mai Trần Cảnh

Bà Nguyễn Mai Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị V 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 toà: Bà Nguyễn Thị Kim Tiến - Kiểm sát viên.

Vào ngày 03/8/2023 và ngày 08/8/2023, 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 581/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/7/2022.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2819/2023/QĐ–PT ngày 12/7/2023, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1963, địa chỉ: 7 Đỗ Quang Đẩu, phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1956, địa chỉ: C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh C1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh C1 (có mặt)

Địa chỉ: 1/35 Nguyễn Văn Dung, Phường 6, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969 và ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1967, cùng địa chỉ: 95/101/5A, Tổ 13, Khu phố 1, phường K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Hoàng Y sinh năm 1963 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2015 và ngày 12/12/2015) (có mặt)

2. Ông Hà Ngọc P, sinh năm 1951, địa chỉ: 132 LTT, phường R, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1957, địa chỉ: 212D Lê L, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Bà Ngô Thị Xuân L, sinh năm 1966, địa chỉ: Khu phố C, Thị trấn P, huyện S, tỉnh H (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1983, địa chỉ: C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1981(vắng mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1979 (vắng mặt);

8. Trẻ Nguyễn Mai K, sinh năm 2007; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Lê Thị Mỹ V1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

10. Ông Nguyễn Thanh Lê V2, sinh năm 1987 (vắng mặt);

11. Ông Nguyễn Thanh Lê V3, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 212B/077 Nguyễn T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Trẻ Nguyễn Hoàng L, sinh năm 2013; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1956

Địa chỉ: C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ trụ sở: 97 P, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

14. Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ trụ sở: 388 Nguyễn Văn L3, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

15. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ trụ sở: 28-30 Nguyễn Thái B, phường

B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Y trình bày:

Vào ngày 19/3/2002, bà Nguyễn Hoàng Y mua lại của bà Nguyễn Thị V căn hộ số 39/35 Nguyễn Cảnh Chân, phường Cầu Kho, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 378.800.000 đồng, trong đó bà Y đã giao cho bà V 89.000.000 đồng, phần còn lại bà Y phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Do căn hộ 39/35 Nguyễn Cảnh Chân nằm trong diện giải tỏa nên được đền bù bằng căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y phải trả thêm cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M số tiền là 145.800.000 đồng và được nhận căn hộ nêu trên. Trong đó số tiền 144.000.000 đồng được quyền trả góp trong 10 năm.

Ngày 17/4/2002, bà Y bán lại cho ông Nguyễn Thanh A căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 490.000.000 đồng, trong đó ông A phải trả cho bà Y 346.000.000 đồng và trả 144.000.000 đồng cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M. Tuy nhiên, ông A chỉ mới thanh toán cho bà Y tổng cộng 02 lần là 170.000.000 đồng.

Mặc dù bà Y đã tạo điều kiện cho ông A và gia đình sử dụng căn hộ để ở và kinh doanh buôn bán trong suốt 14 năm qua nhưng ông A vẫn không thực hiện đúng theo hợp đồng, cụ thể là không trả đủ tiền mua nhà cho bà Y cũng như không trả góp tiền mua căn hộ cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M.

Ngày 24/3/2014, Bà Y phải đóng tiếp tiền nhà còn thiếu cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M là 144.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 302.000.000 đồng. Sau đó bà Yến được ký Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 294/CQ/HĐ-DVCI.Q1 đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y, Quận M. Tuy nhiên ông A đã cản trở việc đo vẽ nhà nên Công ty dịch vụ Công ích Quận M không thể tiến hành thủ tục sang tên chủ quyền cho bà Yến.

Do chưa có chủ quyền chính thức, bà Y phải nhờ bà Nguyễn Thị V đứng tên trong giấy mua bán với ông A. Bà V đã ký thay giấy mua bán nhà viết tay (ngày 17/4/2002), Bà V cũng ký Hợp đồng ủy quyền số 17211 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh A ngày 21/5/2002 tại Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh cho phép ông A được làm thủ tục mua nhà trả góp căn hộ này. Thế nhưng do ông A không thực hiện hợp đồng, nên Bà V đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này. Ngày 26/3/2014, Bà V và chồng là ông Huỳnh Tấn T đã ký giấy ủy quyền cho bà Y số 045528, quyển số 3 tại Phòng công chứng Quận 7, theo đó bà Y được đại diện cho Bà V và ông Tài thực hiện công việc thuê, thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc tặng

cho (kể cả việc hủy bỏ hợp đồng bán, chuyển nhượng, tặng cho) đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y.

Như vậy, giấy tay về việc mua bán nhà Bà V đã ký với ông A ngày 26/4/2002, ngày 27/5/2002 và giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh A đã ký tại Phòng Công chứng số M ngày 21/5/2002 chỉ có giá trị tại thời điểm Bà V ký năm 2002 với điều kiện ông A thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Ngoài ra theo Bản án ly hôn số 1426/2013/HNGĐ-PT ngày 07/10/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã khẳng định: "Căn hộ này bà Nguyễn Thị V chưa thực hiện hết nghĩa vụ trả góp cho Công ty quản lý nhà Quận M nên vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty quản lý nhà Quận M (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh)".

Nay, bà Nguyễn Hoàng Y khởi kiện ông Nguyễn Thanh A yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Hoàng Y, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thanh A do ông A vi phạm hợp đồng không thanh toán tiền mua nhà với bà Y và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A bị mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bà V theo thỏa thuận tới hợp đồng mua bán.

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền số 045528, quyển số 03 giữa ông Huỳnh Tấn T, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Hoàng Y do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/03/2014.

Đối với giá trị của tài sản là 5.006.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 218.227/CT-VNVC ngày 16/4/2021 của Công ty CP Thẩm định giá và tư vấn Việt Nam (VNVC), nguyên đơn không có ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh A trình bày:

Vụ án đã được giải quyết qua các cấp Tòa án với các bản án cụ thể như sau: Ngày 07/10/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án ly hôn giữa bà Lê Thị Mỹ V1, sinh năm 1961 và ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1956. Cụ thể theo Bản án số: 1426/2013/HNGĐ/PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

"Giữ nguyên án sơ thẩm về quan hệ hôn nhân, về con chung, tài sản chung. Hủy án sơ thẩm về phần tài sản riêng, về nợ riêng và án phí dân sự sơ thẩm xử:

+ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ V1 được ly hôn với ông Nguyễn Thanh A

+ Về con chung: có 4 con chung tên: Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1981; Nguyễn Thanh N, sinh năm 1983; Nguyễn Thanh Lê V2, sinh năm 1987; Nguyễn Thanh Lê V3, sinh năm 1991. Tất cả đều đã trưởng thành, tùy thuộc vào cha hoặc mẹ.

+ Về tài sản chung: hai căn nhà ở Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, mua từ năm 1992 bằng giấy tay, có xác nhận của UBND thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc. Hai bên thỏa thuận phân chia, không yêu cầu tòa án cơ quan giải quyết.

+ Huỷ phần về tài sản riêng, về nợ riêng và án phí dân sự sơ thẩm của bản án số 19/2012/HNGĐ-ST ngày 31/07/2012 của Tòa án nhân dân Quận M. Chuyển lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần về tài sản riêng và án phí dân sự sơ thẩm."

Trong quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân Quận M đã thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các bên có nội dung như sau:

Về nguồn gốc căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị V và ông Huỳnh Tấn T mua thuộc diện tái định cư của Công ty dịch vụ Công ích Quận M. Ngày 26/4/2002, bà Nguyễn Thị V làm giấy tay bán lại căn hộ trên cho ông A với giá 490.000.000 đồng, Ngày 27/5/2002, bà V tiếp tục làm hợp đồng giấy tay chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư cho ông A. Theo đó, ông A lần 1 phải giao cho bà V số tiền thỏa thuận là: 346.000.000 đồng, còn lại 144.000.000 đồng ông A sẽ trả góp cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M trong thời hạn 10 năm. Sau khi ký hợp đồng và chủ động cùng với bà V tiến hành các thủ tục liên quan đến hồ sơ, ông A phải trả hết số tiền mua nhà còn lại cho bà V. Toàn bộ quá trình này có người làm chứng là bà Nguyễn Hoàng Y. Ông A đã đặt cọc cho bà V 70.000.000 đồng, ngày 02/5/2002 trả tiếp 100.000.000 đồng, còn lại 176.000.000 đồng, ông xin được trả sau. Do khó khăn về kinh tế nên ông A xin trả góp hàng tháng. Bà V đồng ý cho ông A trả góp mỗi tháng 10.000.000 đồng, ông đã trả góp được 02 tháng là 20.000.000 đồng. Hiện nay, ông A còn nợ tiền mua căn hộ bà V là 155.000.000 đồng.

Ngoài ra, theo thoả thuận của bà V, ông A và bà Y, bên mua nhà (ông A) nếu chậm trả tiền thì phải trả lãi suất 1%/tháng cho bên bán nhà (bà V), bà Y là người trực tiếp nhận tiền của ông A. Thời gian từ tháng 5/2002, bên mua nhà phải trả lãi 1%/tháng trong 06 tháng với số tiền là 1.750.000 đồng/tháng x 6 tháng = 10.500.000 đồng; tới tháng thứ 7 phải đóng tiền lãi là 2%/tháng tức là 3.500.000 đồng/tháng, thời gian trả lãi là 17 tháng x 3.500.000 đồng = 59.500.000 đồng, tổng cộng số tiền lãi ông A đã đóng cho thời gian 23 tháng là: 70.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A đã yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải đóng phí trước bạ làm thủ tục sang tên mua bán nhà theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết trước đó tại Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận giấy tờ chủ quyền nhà, ông A sẽ thanh toán số tiền còn lại là 155.000.000 đồng cho bà V. Ngoài ra, ông A đề nghị Tòa án tuyên bố ông A là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà đang tranh chấp, sau đó ông A sẽ bán căn nhà này để trả nợ cho các bên có liên quan.

Ngày 21/5/2002 bà Nguyễn Thị V làm hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh A tại Phòng Công chứng số M với nội dung "Ủy quyền cho ông A được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chấp hành các quyết định giải tỏa và nhận tiền đền bù giải tỏa đối với căn nhà số 328X Bến Chương

Dương, phường Cầu Kho, Quận M. Đồng thời khi được cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho mua căn hộ trả góp theo quy định và chủ trương về chính sách nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh thì ông A thay mặt bà V làm thủ tục mua nhà trả góp căn hộ này. Ông A được tiến hành các hành vi đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền. Ủy quyền này không tính thù lao". Do đó, ngày 26/3/2014, tại Phòng Công chứng số B, ông Tài, bà V làm giấy ủy quyền cho bà Y với các nội dung tương tự với nội dung ủy quyền cho ông A là không đúng. Căn cứ quy định về việc "Đơn phương hợp đồng ủy quyền", Hợp đồng ủy quyền "không có thù lao" tại Khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự 2015 có nêu "bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền một thời gian hợp lý", việc bà V, ông Tài yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với ông A là ông A hoàn toàn không biết. Vì vậy, ông A hoàn toàn không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Ngoài ra Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã thụ lý giải quyết các yêu cầu đòi nợ riêng của ông A đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Bà Ngô Thị L yêu cầu ông A thanh toán số tiền nợ là 3,4 lượng vàng 24K theo giá trị vàng vào thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử;

- Ông Hà Ngọc P yêu cầu ông A thanh toán ngay cho ông số tiền 27.300 USD theo tỷ giá ngân hàng nhà nước vào thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử, không yêu cầu lãi suất;

- Ông Đoàn Văn T yêu cầu ông A phải trả số nợ là 40 lượng vàng SJC theo giá trị vàng vào thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử và 37.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Mười yêu cầu ông A trả nợ số tiền là 200.000.000 đồng.

Về số tiền nợ riêng nêu trên, ông A xác nhận và tự nguyện trả toàn bộ số tiền này, sau khi bán án có hiệu lực pháp luật và thi hành án. Ông A có nguyện vọng được bán căn hộ C2-04 chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để có tiền trả nợ cho các chủ nợ nói trên.

Đối với giá trị của tài sản là 5.006.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 218.227/CT-VNVC ngày 16/4/2021 của Công ty CP Thẩm định giá và tư vấn Việt Nam (VNVC), bị đơn không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Huỳnh Tấn T do bà Nguyễn Hoàng Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/3/2002, bà Nguyễn Thị V bán căn hộ số 39/35 Nguyễn Cảnh Chân, phường Cầu Kho, Quận M cho bà Nguyễn Hoàng Y với số tiền là 378.800.000 đồng, trong đó bà V nhận 89.000.000 đồng, phần còn lại bà Y phải thanh toán cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, vì căn hộ này nằm trong diện giải tỏa, được bù tái định cư bằng căn hộ C2-04 Chung cư Y, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà Y phải trả thêm cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M số tiền 145.800.000 đồng và được

nhận căn hộ nêu trên. Còn lại số tiền 144.000.000 đồng, bà Y được quyền trả góp cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M trong vòng 10 năm.

Ngày 17/4/2002, bà Y bán lại căn hộ trên cho ông Nguyễn Thanh A với số tiền 490.000.000 đồng, các bên thỏa thuận, ông A phải trả cho bà Y 346.000.000 đồng và trả 144.000.000 đồng cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M trong vòng 10 năm. Ông A chỉ mới thanh toán cho bà Y tổng cộng 2 lần với số tiền là 170.000.000 đồng.

Bà Y đã trả thêm cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M số tiền 145.800.000 đồng để nhận căn hộ C2-04 Chung cư Y và bàn giao căn hộ này cho ông A ở từ ngày 01/5/2002 đến nay. Mặc dù bà Y đã tạo điều kiện cho ông A và gia đình sử dụng căn hộ để ở và kinh doanh buôn bán bán trong suốt 14 năm qua nhưng ông A vẫn không thực hiện đúng theo hợp đồng, không trả đủ tiền mua nhà cho bà Y cũng như không trả góp tiền mua căn hộ cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M. Ngày 24/3/2014 bà Y phải đứng ra đóng tiếp tiền nhà còn thiếu cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận là 144.000.000 đồng và tiền phạt do phạm vi hợp đồng tương ứng với thời gian trễ là 302.000.000 đồng. Sau đó bà Yến được ký Hợp đồng mua bán nhà số 294/CQ/HĐ-DVCI.Q1 với Công ty Dịch vụ công ích Quận M đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y. Tuy nhiên, do ông A cản trở việc đo vẽ nhà nên Công ty không thể tiến hành các các thủ tục xác lập quyền làm chủ quyền cho bà Yến. Đến nay căn nhà trên đã có Hợp đồng mua bán nhưng chưa có giấy chứng nhận của chủ sở hữu.

Do chưa có chủ quyền chính thức, bà Y luôn nhờ bà Nguyễn Thị V đứng tên trong giấy mua bán với ông A. Bà V đã ký thay giấy mua bán nhà viết tay ngày 26/4/2004, Bà V cũng ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh A ngày 21/5/2002 tại Phòng Công chứng số M cho phép ông A được làm thủ tục mua nhà trả góp căn hộ này. Thế nhưng do ông A không thực hiện hợp đồng nên Bà V, theo yêu cầu của bà Yến, đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này. Ngày 26/3/2014, Bà V và ông Huỳnh Tấn T đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Y tại Phòng công chứng Quận 7, theo đó bà Y được đại diện cho Bà V, ông Tài thực hiện tiếp tục các quyền, nghĩa vụ và thanh lý Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 294/CQ/HĐ-DVCI.Q1 ngày 24/3/2015; thực hiện nộp hồ sơ xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y, Quận M.

Như vậy, giấy mua bán nhà Bà V đã ký với ông A (giấy tay) ngày 26/4/2002, ngày 27/5/2002, đặc biệt là giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh A đã ký tại Phòng Công chứng số M ngày 21/5/2002 chỉ có giá trị tại thời điểm Bà V ký năm 2002 và chỉ khi ông A thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Cũng theo Bản án số 1426/2013/HNGĐ-PT ngày 07/10/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã khẳng định: "Căn hộ này bà Nguyễn Thị V chưa thực hiện hết nghĩa vụ trả góp cho Công ty quản lý nhà Quận M nên vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty quản lý nhà Quận M (nay là Công ty TNHH một thành viên dịch vụ công ích Quận M)".

Vì vậy Bà V, ông Tài có yêu cầu độc lập đề nghị:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2002 Công chứng số M7211, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thanh A.

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền số 045528, quyển số 03 giữa ông Huỳnh Tấn T, bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Hoàng Y do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/3/2014.

Đối với giá trị của tài sản là 5.006.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 218.227/CT-VNVC ngày 16/4/2021 của Công ty CP Thẩm định giá và tư vấn Việt Nam (VNVC), bà V, ông Tài không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc P trình bày:

Ngày 01/11/2002, ông Hà Ngọc P có cho ông Nguyễn Thanh A vay 15.000 USD, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất khoản vay trên là 3%/năm. Tài sản thế chấp là giấy tờ nhà của căn nhà tại địa chỉ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn trả nợ, ông A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mặc dù ông P nhiều lần liên lạc. Sau đó, vì lý do làm ăn thua lỗ, dẫn đến cuộc sống khó khăn, ông A đề nghị vay tiếp 12.300 USD. Vì chỗ bạn bè quen biết nên từ ngày 14/11/2002 đến ngày 05/3/2003, ông P cho ông A vay tổng cộng 12 lần với số tiền là 12.300 USD, lãi suất 5%/năm.

Kể từ đó đến nay, ông A chưa trả cho ông P bất kỳ một khoản tiền nào. Số tiền ông A còn nợ là 27.300 USD, tương đương 626.917.200 đồng (theo tỷ giá tại thời điểm nộp đơn khởi kiện là 22.964 đồng/USD)

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Hà Ngọc P có yêu cầu độc lập buộc ông A phải trả một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật với số tiền là 626.917.200 đồng, ông P không yêu cầu tính lãi đối với số nợ trên.

Ông P có đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập và ý kiến đã trình bày, đồng thời đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T trình bày:

Vào khoảng tháng 4/2002, ông Đoàn Văn T có cho ông Nguyễn Thanh A vay 40 lượng vàng SJC, mục đích để ông A mua nhà. Hai bên thỏa thuận về thời hạn vay là 04 năm, sau đó nếu khi nào ông T cần sẽ báo trước cho ông A để ông A chuẩn bị vàng trả cho ông T. Ngoài ra, ông T còn cho ông A vay nhiều lần với tổng số tiền là 50.000.000 đồng. Tính đến nay, ông A mới trả cho ông T 13.000.000 đồng. Ngày 25/4/2002, ông T và ông A có ghi giấy nợ, trong đó thể hiện ông A còn nợ ông T 40 lượng vàng SJC và 37.000.000 đồng.

Ông T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông A phải trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền tương đương với 40 lượng vàng SJC là 2.276.000.000 đồng (tại thời điểm yêu cầu 01 lượng vàng SJC có giá trị là

56.900.000 đồng) và 37.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.313.000.000 đồng, ông T không yêu cầu tính lãi đối với số nợ trên.

Ông T có đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập và ý kiến đã trình bày, đồng thời đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Xuân L trình bày:

Vào khoảng năm 1997, bà Ngô Thị Xuân L có cho ông Nguyễn Thanh A vay 3,4 lượng vàng 24K, mục đích để ông A mua nhà. Vì chỗ bạn bè thân quen, nên chỉ cho mượn chứ không ghi giấy nợ. Đầu năm 2004, Bà L có yêu cầu ông A trả lại toàn bộ số vàng nợ trên, nhưng ông A xin khi nào bán được căn nhà C2-04 Chung cư Y thì sẽ trả lại tiền.

Tính đến nay, ông A chưa thanh toán bất kỳ khoản nợ nào cho Bà L, mặc dù Bà L đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông A trả nợ. Bà L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông A phải trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền tương đương với 3,4 lượng vàng 24K là 190.060.000 đồng đồng (tại thời điểm yêu cầu 01 lượng vàng 24K có giá trị là 55.900.000 đồng). Bà L không yêu cầu tính lãi đối với số nợ trên.

Bà L có đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập và ý kiến đã trình bày, đồng thời đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn Sỹ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/5/2002, Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thanh A. Hồ sơ gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu; Bản sao giấy tờ tùy thân của người ủy quyền (Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị V), người được ủy quyền (Chứng minh nhân dân ông Nguyễn Thanh A); Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản (Bản chiết tính chi phí đền bù, hỗ trợ thiệt hại (Dự án đầu tư xây dựng đại lộ Đông – Tây) số 128/CK (TN) ngày 12/3/2002 của Hội đồng đền bù thiệt hịa giải phóng mặt bằng Quận M); Giấy tờ khác có liên quan: Bản sao Hộ khẩu, Bản sao sổ đăng ký tạm trú có thời hạn do Công an Phường 14, Quận 3, cấp ngày 30/10/1998)

Dựa vào hồ sơ nêu trên và căn cứ theo các quy định pháp luật có liên quan, công chứng viên Phan Thị Bích Hà của Phòng Công chứng số M Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thanh A, số công chứng 17211 ngày 21/5/2002.

Phòng Công chứng số M nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng mua bán một phần nhà ở này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn hay khiếu nại, tố cáo nào liên quan.

Phòng Công chứng số M có văn bản giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, đồng thời, đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Hoàng Quảng Thiên là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hợp đồng ủy quyền liên quan đến căn hộ số 0.4 – Lô 2 – Tầng 1, Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng viên Phòng Công chứng số B Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 05528 ngày 26/3/2014, giữa bên ủy quyền là ông Huỳnh Tấn T và vợ là bà Nguyễn Thị V với bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng Y. Đồng thời, Phòng Công chứng số B cung cấp cho Tòa án bản sao các tài liệu chứng cứ từ hồ sơ lưu trữ tại phòng công chứng.

Phòng Công chứng số B có Văn bản số 183/CC7 ngày 16/5/2022 đề nghị Phòng Công chứng số B và công chứng viên không tham gia và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện các thủ tục tố tụng như đối chất, hòa giải và xét xử vụ án dân sự nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Đinh Quang Vĩnh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn hộ C2-04 Chung cư 189 Cống Quỳnh, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Nhà nước giao cho Công ty Quản lý nhà Quận M (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M), Công ty đã bán nhà trả góp cho bà Nguyễn Thị V theo Quyết định số 1080/QĐ-UB ngày 15/4/2012 của UBND Quận M. Giá căn hộ là 289.800.000 đồng, bà V đã trả lần đầu được 145.800.000 đồng từ ngày 29/4/2001 còn nợ gốc ban đầu 144.000.000 đồng, sau nhiều lần nhắc nhở phải ghi chú nợ gốc và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà trả góp (tạm – thánh toán 10 năm) số 85/CQ/TG10NV/HĐBN-QLN.Q1 ngày 29/4/2002 giữa Công ty Quản lý nhà Quận M và bà Nguyễn Thị V, nếu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, Công ty sẽ xem xét khởi kiện để thu hồi căn hộ theo quy định.

Ngày 24/3/2014, Công ty Dịch vụ công ích Quận M và bà V đã ký hợp đồng mua nhà trả góp số 294/CQ/HD-DVCI.Q1 đối với căn hộ số C2-04 chung cư 189 Cống Quỳnh. Ngày 24/3/2014 bà V đã trả (lần 2) cho Công ty Quản lý nhà Quận M số tiền 446.000.000 đồng bao gồm 144.000.000 đồng nợ tiền mua căn hộ, 302.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng, lãi chậm trả tiền mua căn hộ. Ngày 17/4/2014 Công ty Dịch vụ công ích Quận M có Giấy xác nhận số 149/XN-DVCI.Q1 xác nhận bà V đã thanh toán đủ số tiền mua căn hộ C2-04 vào ngày 24/3/2014. Bà V có cơ sở xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Theo Công ty được biết đến nay bà V chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận. Công ty xác nhận

bà Nguyễn Thị V là đối tượng mua nhà ở để tái định cư, ổn định cuộc sống theo chủ trương, chính sách cho những người thuộc diện giải tỏa nhà.

Bà V đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho Công ty theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết. Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến căn hộ này cho bà V. Việc các đương sự tranh chấp liên quan đến căn nhà phía Công ty không có ý kiến. Ngoài ra, Công ty yêu cầu vắng mặt trong quá trình làm việc, các buổi hòa giải và phiên xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ V1 trình bày:

Năm 1979 bà và ông Nguyễn Thanh A đã kết hôn và có 04 người con gồm Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1981, Nguyễn Thanh N, sinh năm 1983, Nguyễn Thanh Lê V2, sinh năm 1987, Nguyễn Thanh Lê V3, sinh năm 1991.

Năm 1994 vì công việc làm, gia đình chuyển vào Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống và lập nghiệp, cuộc sống gia đình ngày càng bất hòa dẫn đến ly hôn. Năm 2006, bà đã nộp đơn yêu cầu ly hôn với ông A và được Tòa án xét xử cho ly hôn vào năm 2014. Tuy nhiên, do còn căn nhà C2-04 Chung cư Y chưa được giải quyết lý do còn tranh chấp giữa người bán và người mua nhà. Căn nhà này là tài sản riêng của ông A đứng ra mua. Hiện tại bà và các con đã không còn chung sống tại căn nhà này.

Ngày 27/6/2014, bà V có đơn trình bày do Tòa án đã có quyết định cho bà và ông A ly hôn, tuy nhiên do còn tranh chấp đối với tài sản riêng của ông A với các chủ nợ nên vụ án được chuyển về cho Tòa án nhân dân Quận M giải quyết lại. Nay bà làm xin rút lại yêu cầu tranh chấp tài sản chung, nợ chung, đối với các khoản nợ riêng của ông A thì ông A có trách nhiệm hoàn trả cho những chủ nợ đó.

Ngày 21/3/2018, bà V có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án (hòa giải, xét xử...) tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm: Ông Nguyễn Thanh N, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Ngọc H, người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Mai K, bà Lê Thị Mỹ V1, ông Nguyễn Thanh Lê V2, ông Nguyễn Thanh Lê V3 không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoàng Y:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2002 và ngày 27/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Hoàng Y và ông Nguyễn Thanh A.

- Buộc ông Nguyễn Thanh A và những người đang cư trú hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N,

Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T được quyền nhận lại căn hộ và liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hoàng Y số tiền 490.000.000 (Bốn trăm chín mươi triệu) đồng và 2.503.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ ba triệu) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh A số tiền 2.503.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ ba triệu) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Hoàng Y trả lại cho ông Nguyễn Thanh A số tiền 260.000.000 (Hai trăm sáu mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Ngọc P: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho ông Hà Ngọc P số tiền là 626.917.200 (Sáu trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười bảy nghìn hai trăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Ngọc T: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho ông Đoàn Ngọc T số tiền là 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Xuân L: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho bà Ngô Thị Xuân L số tiền là 176.120.000 (Một trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ông Nguyễn Thanh A có đơn kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/7/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Bà xác định chỉ có bà Nguyễn Thị V và ông Huỳnh Tấn T là đối tượng được đền bù suất tái định cư bằng căn hộ C2-04 Chung cư Y, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên việc mua bán căn hộ giữa bà, bà V và ông A là không đúng quy định pháp luật, do đó, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2002 và ngày 27/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Hoàng Y và ông Nguyễn Thanh A là vô hiệu.

Bị đơn trình bày: Về nguồn gốc căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị V và ông Huỳnh Tấn T mua thuộc diện tái định cư của Công ty dịch vụ Công ích Quận M. Ngày 26/4/2002, bà Nguyễn Thị V làm giấy tay bán lại căn hộ trên cho ông A với giá 490.000.000 đồng. Ngày 27/5/2002, bà V tiếp tục làm hợp đồng giấy tay chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư cho ông A. Theo đó, ông A lần 1 phải giao cho bà V số tiền thỏa thuận là: 346.000.000 đồng, còn lại 144.000.000 đồng ông A sẽ trả góp cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M trong thời hạn 10 năm. Sau khi ký hợp đồng và chủ động cùng với bà V tiến hành các thủ tục liên quan đến hồ sơ, ông A phải trả hết số tiền mua nhà còn lại cho bà V. Toàn bộ quá trình này có người làm chứng là bà Nguyễn Hoàng Y. Ông A đã đặt cọc cho bà V 70.000.000 đồng, ngày 02/5/2002 trả tiếp 100.000.000 đồng, còn lại 176.000.000 đồng, ông xin được trả sau. Do khó khăn về kinh tế nên ông A xin trả góp hàng tháng. Bà V đồng ý cho ông A trả góp mỗi tháng 10.000.000 đồng, ông đã trả góp được 02 tháng là 20.000.000 đồng. Hiện nay, ông A còn nợ tiền mua căn hộ bà V là 155.000.000 đồng.

Ngoài ra, theo thoả thuận của bà V, ông A và bà Y, bên mua nhà (ông A) nếu chậm trả tiền thì phải trả lãi suất 1%/tháng cho bên bán nhà (bà V), bà Y là người trực tiếp nhận tiền của ông A. Thời gian từ tháng 5/2002, bên mua nhà phải trả lãi 1%/tháng trong 06 tháng với số tiền là 1.750.000 đồng/tháng x 6 tháng = 10.500.000 đồng; tới tháng thứ 7 phải đóng tiền lãi là 2%/tháng tức là 3.500.000 đồng/tháng, thời gian trả lãi là 17 tháng x 3.500.000 đồng = 59.500.000 đồng, tổng cộng số tiền lãi ông A đã đóng cho thời gian 23 tháng là: 70.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông A đã yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải đóng phí trước bạ làm thủ tục sang tên mua bán nhà theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết trước đó tại Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận giấy tờ chủ quyền nhà, ông A sẽ thanh toán số tiền còn lại là 155.000.000 đồng cho bà V. Ngoài ra ông A đề nghị Tòa án tuyên bố ông A là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà đang tranh chấp, sau đó ông A sẽ bán căn nhà này để trả nợ cho các bên có liên quan.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh A; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh A trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

[1.2.1]. Bà Ngô Thị Xuân L, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận M, Phòng Công chứng số M, Phòng Công chứng số B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

[1.2.2]. Ông Đoàn Văn T, ông Nguyễn Thanh N, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Lê Thị Mỹ V1, ông Nguyễn Thanh Lê V2, ông Nguyễn Thanh Lê V3 được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt.

[1.3]. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Về tố tụng:

[2.1.1]. Bà Nguyễn Hoàng Y khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Nguyễn Hoàng Y, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thanh A và công nhận Hợp đồng ủy quyền số 045528, quyển số 03 giữa ông Huỳnh Tấn T, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Hoàng Y do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/03/2014 theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 4201/2021/GB-TA ngày 08/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận M. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng ủy quyền số 045528, quyển số 03 giữa ông Huỳnh Tấn T, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Hoàng Y do Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/03/2014 là bỏ sót yêu cầu khởi kiện của đương sự, ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.1.2]. Tại Đơn yêu cầu độc lập bà V, ông Tài có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 17211 ngày 21/5/2002 tại Phòng Công chứng số M giữa bà V với ông A; Công nhận Hợp đồng ủy quyền số 045528 giữa ông Tài, bà V với bà Y lập ngày 26/3/2014 tại Phòng Công chứng số B. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Bà V không yêu cầu ông A và các người cư trú tại căn nhà trên trả nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông A và những người cư trú tại căn nhà trên trả nhà cho bà V.

[2.1.3]. Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2002 và ngày 27/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Hoàng Yến với ông Nguyễn Thanh A. Theo lời khai của bà Y thì bà Y đã mua căn nhà này của vợ chồng bà V sau đó bán cho

ông A. Tuy nhiên, trong các hợp đồng mua bán trên thể hiện người bán là bà V và người mua là ông A bà Y là người làm chứng. Trong khi đó, ông A cho rằng người bán nhà là bà V và bà Y chỉ là người làm chứng. Tuy nhiên, theo quyết định của án sơ thẩm thì cả bà Y và bà V là hai người bán nhà cho ông A. Do đó, cần phải xác định chính xác ông A mua nhà của bà V hay bà Y để xác định nghĩa vụ của bên bán khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.1.4]. Bà Y là nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà V. Trong khi quyền và lợi ích của bà Y lại đối lập nhau (Tòa cấp sơ thẩm tuyên bà V phải bồi thường bà Y 2.503.000.000 đồng (tương đương ½ giá trị căn nhà) và 490.000.000 đồng (số tiền phải nộp Cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M). Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Y đại diện theo ủy quyền của và Vân là vi phạm khoản 1 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị V và ông Huỳnh Tấn T là đối tượng mua nhà ở để tái định cư. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M đã bán nhà trả góp cho bà Nguyễn Thị V theo Quyết định số 1080/QĐ-UB ngày 15/4/2012 của UBND Quận M.

[2.2.2]. Hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2002 và ngày 27/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Hoàng Y và ông Nguyễn Thanh A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư ngày 27/5/2002 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh A đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giá trị là 490.000.000 đồng. Bà Y cho rằng, bà Y là người mua căn hộ trên của vợ chồng bà V và ngày 17/4/2002, bà Y bán cho ông Nguyễn Thanh A với số tiền 490.000.000 đồng, trong đó ông A phải trả cho bà Y 346.000.000 đồng và trả 144.000.000 đồng cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M. Do căn hộ tái định cư đứng tên bà V nên bà V là người đứng tên bên bán trong hợp đồng mua bán với ông A. Ông A chỉ mới thanh toán cho bà Y tổng cộng 02 lần là 170.000.000 đồng. Bà Y đã thanh toán tiền mua nhà cho bà V và thay mặt bà V, ông Tài thanh toán tiền mua nhà cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M tổng cộng là 490.000.000 đồng, bà Y đã giao nhà cho gia đình ông A ở từ ngày 01/5/2005 đến nay. Ông A thì cho rằng: Ngày 26/4/2002, bà Nguyễn Thị V làm giấy tay bán lại căn hộ trên cho ông A với giá 490.000.000 đồng, Ngày 27/5/2002, bà V tiếp tục làm hợp đồng giấy tay chuyển nhượng quyền mua căn hộ chung cư cho ông A. Theo đó, ông A lần 1 phải giao cho bà V số tiền thỏa thuận là: 346.000.000 đồng, còn lại 144.000.000 đồng ông A sẽ trả góp cho Công ty dịch vụ Công ích Quận M trong thời hạn 10 năm. Sau khi ký hợp đồng và chủ động cùng với bà V tiến hành các thủ tục liên quan đến hồ sơ, ông A phải trả hết số tiền mua nhà còn lại cho bà V. Toàn bộ quá trình này có người làm chứng là bà Nguyễn Hoàng Y. Ông A đã đặt cọc cho bà V 70.000.000 đồng, ngày 02/5/2002 trả tiếp 100.000.000 đồng, còn lại 176.000.000 đồng, ông xin được trả sau. Do

khó khăn về kinh tế nên ông A xin trả góp hàng tháng. Bà V đồng ý cho ông A trả góp mỗi tháng 10.000.000 đồng, ông đã trả góp được 02 tháng là 20.000.000 đồng. Hiện nay, ông A còn nợ tiền mua căn hộ bà V là 155.000.000 đồng. Ngoài ra, theo thoả thuận của bà V, ông A và bà Y, bên mua nhà (ông A) nếu chậm trả tiền thì phải trả lãi suất 1%/tháng cho bên bán nhà (bà V), bà Y là người trực tiếp nhận tiền của ông A. Thời gian từ tháng 5/2002, bên mua nhà phải trả lãi 1%/tháng trong 06 tháng với số tiền là 1.750.000 đồng/tháng x 6 tháng = 10.500.000 đồng; tới tháng thứ 7 phải đóng tiền lãi là 2%/tháng tức là 3.500.000 đồng/tháng, thời gian trả lãi là 17 tháng x 3.500.000 đồng = 59.500.000 đồng, tổng cộng số tiền lãi ông A đã đóng cho thời gian 23 tháng là: 70.000.000 đồng. Ông đã thanh toán tiền mua nhà cho bà V (do bà Y trực tiếp nhận) nhiều lần với số tiền là 190.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 70.000.000 đồng. Ông chỉ mua bán căn hộ với bà V còn bà Y chứng kiến chứ không thực hiện mua bán với bà Y. Như vậy, tại thời điểm bà V (theo lời khai của bà Y) chuyển nhượng cho ông A, thì căn hộ trên vẫn chưa thuộc quyền sở hữu của bà V do bà V chưa thực hiện xong nghĩa vụ đối với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận M. Tại điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng mua bán nhà trả góp giữa bà Nguyễn Thị V với Công ty Quản lý nhà Quận M ngày 29/4/2002, thể hiện "*Khi bên mua chưa thanh toán đầy đủ giá trị căn hộ được mua quyền sở hữu vẫn thuộc về bên bán*". Điểm 3.6 Điều 3 của Hợp đồng thể hiện "*Trong thời gian chưa thanh toán đầy đủ giá trị căn nhà.... Không chuyển dịch, sang nhượng cho người khác dưới bất kỳ hình thức nào*". Điều 32 Pháp lệnh về nhà ở số 51/LCT-HĐNN8 ngày 06/4/1991 quy định "*Chỉ có chủ sở hữu mới được quyền bán nhà ở*". Do đó, hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bà V với ông A ngày 27/5/2002 là vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2.3]. Việc giải hậu quả của hợp đồng mua bán nhà vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/ND-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng mua bán nhà giữa bà V với ông A vô hiệu nhưng phần quyết định lại tuyên hủy hợp đồng là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặc dù, đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Y cũng như đơn yêu cầu độc lập của bà V yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà giữa bà V với ông A bị vô hiệu từ thời điểm giao kết như phân tích ở mục [2.2.2]. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khác với giải quyết hậu quả yêu cầu hủy hợp đồng. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu đương sự xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

[2.2.4]. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà V với ông A vô hiệu kể từ thời điểm giao kết. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa bà V và ông A vô hiệu, tuyên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định thiệt hại và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và buộc bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo theo hướng dẫn Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị

quyết 02/2004/ND-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Y và ông A đều có lỗi và chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại theo chứng thư định giá và buộc vợ chồng bà V phải trả cho bà Y 2.503.000.000 đồng (tương đương ½ giá trị căn nhà) và 490.000.000 đồng (số tiền phải nộp Cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận M); buộc các thành viên của gia đình ông A phải trả nhà cho vợ chồng bà V và buộc vợ chồng bà V phải trả cho ông A 2.503.000.000 đồng (tương đương ½ giá trị căn nhà) và 260.000.000 đồng (số tiền ông A đã thanh toán mua nhà) là không đúng quy định pháp luật.

[2.2.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Y cho rằng, bà Y mới là người mua căn nhà của bà V trước đó, nhưng do chưa sang tên nên nhờ bà V đứng tên bán cho ông A, bà Y mới thực sự là người bán nhà và nhận tiền của ông A. Trong khi đó, ông A cho rằng ông A mua căn nhà của bà V còn bà Y chỉ là người làm chứng. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét, đánh giá lại các tài liệu, chứng cứ để xác định chính xác bà V hay bà Y là người bán nhà cho ông A để giải quyết các yêu cầu của đương sự đúng quy định pháp luật.

[2.2.6]. Để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoàng Y và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T. Đối với các hợp đồng vay nợ của ông A với ông Hà Ngọc P, ông Đoàn Ngọc T, bà Ngô Thị Xuân L: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Ngọc P, ông Đoàn Ngọc T, bà Ngô Thị Xuân L tại mục 2,3,4 phần Quyết định của bản án sơ thẩm, do không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ trên, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Thanh A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 47 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh A;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/7/2022.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M về:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoàng Y:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 26/4/2002 và ngày 27/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Hoàng Y và ông Nguyễn Thanh A.

- Buộc ông Nguyễn Thanh A và những người đang cư trú hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T được quyền nhận lại căn hộ và liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ C2-04 Chung cư Y, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hoàng Y số tiền 490.000.000 (Bốn trăm chín mươi triệu) đồng và 2.503.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ ba triệu) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh A số tiền 2.503.000.000 (Hai tỷ năm trăm lẻ ba triệu) đồng.

- Buộc bà Nguyễn Hoàng Y trả lại cho ông Nguyễn Thanh A số tiền 260.000.000 (Hai trăm sáu mươi triệu) đồng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận M về:

2.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Ngọc P: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho ông Hà Ngọc P số tiền là 626.917.200 (Sáu trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười bảy nghìn hai trăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đoàn Ngọc T: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho ông Đoàn Ngọc T số tiền là 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Xuân L: Buộc ông Nguyễn Thanh A trả cho bà Ngô Thị Xuân L số tiền là 176.120.000 (Một trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai mươi nghìn) đồn) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí của bà Nguyễn Hoàng Y, ông Nguyễn Thanh A, bà Nguyễn Thị V, ông Huỳnh Tấn T được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Hà Ngọc P số tiền tạm ứng án phí là 8.052.000 (Tám triệu không trăm năm mươi hai nghìn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 004591 ngày 28/5/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho bà Ngô Thị Xuân L số tiền tạm ứng án phí là 4.751.500 (Bốn triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0030317 ngày 07/01/2021 và 3.502.510 (Ba triệu năm trăm lẻ hai nghìn năm trăm mười) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AD/2011/05144 ngày 15/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho ông Đoàn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí là 17.866.000 (Mười bảy triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AD/2011/05136 ngày 14/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh A số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2021/0006038 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7a, b 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Trần Cảnh **Nguyễn Mai Trâm** **Sỹ Hồng Nam**