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

Bản án số: 671/2023/DS-PT
Ngày 21 tháng 9 năm 2023
"V/v Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự".

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2318/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: C N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 62 Đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Hồ Thế P1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: C Đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2019)

- *Bị đơn:*

1. Ông Louis V (Vu L), sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 5540 B, North F, FL C, USA.

2. Bà Bùi Thị Loan P2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số C Đường A, phường M, huyện B, Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P2:

- Ông Nguyễn Văn P3, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: C Bia T, tổ D, khu phố E, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2021).

Người nhận ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thụy Thùy T, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số F T, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

(Theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 09/8/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P2: Bà Nguyễn Thị T1 – Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số B H, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A Đường H T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Bình V1, sinh năm 1988 (Theo Giấy ủy quyền số *72*/CCQ8 ngày 24/8/2020) (có đơn xin vắng mặt)

2. Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1983. (Theo Giấy ủy quyền số 05/VPCCNLN ngày 29/9/2020) (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng: Luật sư Lê Thị Minh N - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Lê Thị Minh Khang Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

3. Công ty Cổ phần Đ (Sacomreal).

Địa chỉ: Tầng A, B H, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thị Huyền T3, sinh năm 1988 (Theo Giấy ủy quyền số 02/2020/GUQ-TTCLAND ngày 22/7/2020) (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Phòng 2.15 Tòa nhà C, số A C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Bùi Thị Loan P2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh P có ông Võ Hồ Thế P1 là người đại diện theo ủy quyền và Luật sư Trương Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Thanh P là chủ sở hữu hợp pháp việc thuê dài hạn (50 năm) đối với hai căn hộ có Mã căn P1-2-15-B và P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc, Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P là người đã đứng ra ký kết Hợp đồng đặt cọc số 259/2016/HĐT-CLP ngày 12/01/2016 và Hợp đồng đặt cọc số 260/2016/HĐT-CLP ngày 12/01/2016 để thuê dài hạn hai căn hộ trên với Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ).

Sau đó, bà P đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền 1.437.572.136 đồng x 2 = 2.875.144.272 đồng, theo các phiếu thu chuyển khoản do Công ty Đ cấp cho bà P từ ngày 13/01/2015 đến ngày 10/10/2018. Hiện bà P đang giữ bản chính các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp về việc thuê hai căn hộ gồm bản chính các Hợp đồng đặt cọc; bản chính các Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn cũng như bản chính các phiếu thu chuyển khoản do Công ty Đ cấp.

Do bà P xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên ngày 13/4/2018, bà P và ông Louis V ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1 (số C, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD), với nội dung ông Louis V được quyền thay mặt bà P liên hệ Công ty Đ và các cơ quan có thẩm quyền để thanh toán tiền thuế cho Công ty, thanh lý hợp đồng, chuyển quyền thuê hai căn hộ nêu trên. Hợp đồng ủy quyền này được lập với mục đích dự phòng trường hợp bà P cần chuyển quyền thuê gấp đối với hai căn hộ mà bà P không thể về Việt Nam kịp, thì ông Louis V thay mặt bà P để ký hợp đồng. Thực tế bà P không có nhu cầu chuyển nhượng quyền thuê hai căn hộ nên bản chính hợp đồng ủy quyền đều do bà P cất giữ từ ngày ký cho đến nay.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Louis V đã tự ý đến Văn phòng C1 xin trích lục bản sao Hợp đồng ủy quyền. Đồng thời ông Louis V tự ý đến Công ty Đ để trích lục bản sao hai hợp đồng thuê dài hạn của hai căn hộ giữa Công ty với ông Louis V, bà P.

Ngày 14/12/2018, ông Louis V đã mang bản sao các hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn và bản sao hợp đồng ủy quyền đến Văn phòng C2 để ký hai Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai giữa ông Louis V và bà Bùi Thị Loan P2 (số công chứng 20414 và số công chứng 20415). Nội dung là chuyển nhượng cho bà P2 toàn bộ Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn đối với hai căn hộ.

Việc làm này của ông Louis V là vượt quá phạm vi ủy quyền. Theo hợp đồng ủy quyền thì bà P chỉ ủy quyền cho ông Louis V được chuyển quyền thuê hai căn hộ (cho thuê lại) chứ không ủy quyền cho ông được chuyển quyền Hợp đồng cho thuê căn hộ. Phía bà P không được ông Louis V thông báo và bà P cũng không đồng ý việc ông Louis V chuyển nhượng cho bà P2 toàn bộ hai Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn.

Theo quy định tại Điều 11.1 của Hai hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn được ký kết giữa bà P, ông Louis V với Công ty Đ thì sau khi thanh toán hết tiền thuê căn hộ, bà P, ông Louis V chỉ có quyền ký kết Hợp đồng cho thuê lại với bên thứ ba. Khi ông Louis V ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà ở cho bà P2 thì bà P đã thanh toán hết tiền thuê căn hộ cho Công ty Đ. Như vậy, ông Louis V chỉ được quyền cho bà P2 thuê lại căn hộ chứ không được quyền chuyển nhượng Hợp đồng thuê.

- Tại khoản 4 Điều 40 Luật Công chứng quy định: "Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch."

Như vậy, mặc dù ông Louis V không có và không xuất trình được bản chính của các hợp đồng nhưng Văn phòng C2 đã thực hiện chứng nhận hai văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai. Hành vi này là vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật về thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, cụ thể là: không yêu cầu ông Louis V xuất trình bản chính và đối chiếu các hợp đồng gồm Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP; Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 260/2016/HĐT-CLP cùng ngày 18/5/2017 và Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 số công chứng 003668, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD lập tại VPCC Q.

- Theo thỏa thuận tại Điều 6, Điều 8 của hai Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai giữa ông Louis V và bà P2 thì: Văn bản chuyển nhượng chỉ có hiệu lực khi được Chủ đầu tư là Công ty Đ xác nhận việc chuyển nhượng; Việc thanh toán tiền chuyển nhượng phải có giấy biên nhận do hai bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định. .

Tuy nhiên Công ty Đ chưa xác nhận cũng như không hay biết gì về việc chuyển nhượng giữa ông Louis V và bà P2. Bà P2 cũng không xuất trình được giấy biên nhận tiền hay chứng từ tài chính chúng minh đã giao tiền chuyển nhượng cho ông Louis V. Do đó hai Văn bản chuyển nhượng trên không có hiệu lực và chưa được thực hiện.

Bà P và ông Louis V có đăng ký kết hôn ngày 04/4/2016 tại Hoa Kỳ, đến ngày 24/01/2018 mới thực hiện ghi chú kết hôn tại UBND quận N, thành phố Cần Thơ. Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình 2014 thì khi bà P, ông Louis V chưa thực hiện ghi chú kết hôn tại Việt Nam thì cả hai chưa được công nhận là vợ chồng. Toàn bộ tiền thanh toán cho Công ty Đ để được thuê dài hạn đối với hai căn hộ đều do bà P thực hiện. Việc đặt cọc thuê dài hạn hai căn hộ được bà P và Công ty Đ thực hiện từ năm 2015, tức là trước ngày bà P và ông Louis V được công nhận là vợ chồng. Hiện nay, ông Louis V cũng đã có Văn bản từ chối toàn bộ quyền đối với hai căn hộ và đồng ý để bà P là chủ sở hữu duy nhất đối với quyền thuê căn hộ dài hạn. Do đó đây là tài sản riêng của nguyên đơn.

Hiện nay, Công ty Đ đã bàn giao hai căn hộ cho bà P (theo Biên bản bàn giao căn hộ số 259/BBBG-CLP và 260/BBBG-CLP cùng ngày 25/9/2019). Sau khi được Công ty bàn giao hai căn hộ thì bà P cho ông Nguyễn Hoàng C thuê để sử dụng.

Với những lý do nêu trên, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải ... quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận quyền thuê dài hạn (50 năm) đối với hai căn hộ có Mã căn P1-2-15-B và P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc, Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của nguyên đơn;

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Vu L (L) được Văn phòng công chúng Quận 8 chúng nhận số công chứng 003668, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD;

+ Hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20414 quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD;

+ Hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20415 quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD.

** Bị đơn ông Louis V (Vu Louis) đã được Tòa án thực hiện thủ tục Ủy thác tư pháp theo Thông báo về việc thụ lý vụ án, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số 91/TTTPDS-TA30 ngày 10/02/2020: Ông Louis V vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Bị đơn bà Bùi Thị Loan P2 có ông Bùi Minh V2 là người đại diện theo ủy quyền và Luật sư Phạm Xuân T4 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P2 cùng trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ:

- Theo Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 Mã căn P và Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 260/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 Mã căn P1-2-16-B giữa Công ty Đ với ông Louis V, bà Nguyễn Thị Thanh P thì bên thuê là ông Louis V và bà P. Như vậy đây là tài sản chung của ông Louis V và bà P.

Tại Điều 11 của hai Hợp đồng quy định: bên thuê mua được quyền cho thuê lại căn hộ này cho bên thứ 3 khi bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mua nhà ở cho bên cho thuê nhà. Theo như các hồ sơ, chứng từ các bên đã xác lập thì bên ông Louis V và bà P đã nộp đủ cho chủ đầu tư số tiền ND 1.437.572.136 đồng

cho mỗi hợp đồng nên ông Louis V và bà P điều kiện để chuyển quyền thuê lại hai căn hộ cho bà P2.

- Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Louis Vũ l tại Văn phòng C1 thì bà P đã ủy quyền cho ông Louis V được thực hiện công việc: "Ông Louis V được quyền thay mặt bà P liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thanh toán tiền thuê cho Công ty khi đến đợt theo hợp đồng; thanh lý hợp đồng; chuyển nhượng quyền cho thuê căn hộ đối với quyền sử dụng căn hộ của bà P theo hợp đồng nêu trên căn cứ theo quy định của pháp luật". Như vậy, ông Louis V được toàn quyền thay mặt bà P chuyển quyền thuê hai căn hộ cho bà P2 mà không cần thiết phải có sự đồng ý của bà P. Hợp đồng ủy quyền được lập theo đúng quy định pháp luật, hai bên đều tự nguyện và ông Louis V đã thực hiện đúng trong phạm vi ủy quyền.

- Bà P2 với ông Louis V đã xác lập các Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai gồm Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018, số công chứng 20414, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD và Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 số công chứng 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD; hai văn bản trên đều do Văn phòng C2 công chứng. Ông Louis V đã xuất trình bản chính hai Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn được ký giữa ông, bà P và Công ty Đ; Văn phòng công chứng đã photo lại bản chính này để lưu.

Như vậy việc xác lập Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai giữa bà P2 với ông Louis V đối với hai căn hộ trên là hợp pháp.

Việc ông Louis V có Văn bản từ chối toàn bộ quyền đối với hai căn hộ và đồng ý để bà P là chủ sở hữu duy nhất đối với quyền thuê căn hộ dài hạn là không hợp pháp vì lúc này ông Louis V đã ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng cho thuê hai căn hộ cho bà P2. Bà P2 đã chuyển giao số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bằng tiền mặt cho ông Louis V, hai bên giao nhận trực tiếp nên không lập giấy tờ hay biên nhận.

Sau khi ký Văn bản chuyển nhượng và nhận đủ tiền, ông Louis V ngay lập tức bỏ về Mỹ, do đó bà P2 không thể thực hiện việc yêu cầu Công ty Đ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng. Tuy nhiên do bà P2 đã giao đủ tiền cho ông Louis V nên việc chuyển nhượng này đã hoàn thành. Ông Louis V chưa có một văn bản nào thể hiện việc ông chưa nhận được tiền từ bà P2.

Phía bị đơn vẫn xác định hai văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở giữa ông Louis V và bà P2 được thực hiện đúng trình tự quy định, có giá trị pháp lý; bà P2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu phía bà P không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và có yêu cầu tuyên hủy hai văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở giữa ông Louis V và bà P2 thì bà P, ông Louis V phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà P2 số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng), tương đương với giá trị của hai căn hộ, mỗi căn hộ có giá 1.500.000.000 đồng.

** Công ty Cổ phần Đ (Sacomreal) có bà Vũ Thị Huyền T3 là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt. Tại Bản tự khai ngày 16/01/2020 và ngày 30/7/2020, bà T3 trình bày:*

Ngày 13/4/2018, Công ty Cổ phần Đ và ông Louis V, bà Nguyễn Thị Thanh P ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP và số 260/2016/HĐT-CLP theo đó Công ty cho ông Louis V, bà P thuê căn hộ S và số P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc, Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, căn cứ theo Văn bản chứng nhận hợp pháp hóa lãnh sự lập tại F, Hoa Kỳ thì ông Louis V đã từ chối toàn bộ quyền đối với hai căn hộ, đồng ý để bà P là chủ sở hữu duy nhất đối với quyền thuê hai căn hộ dài hạn theo hợp đồng, bà P có toàn quyền định đoạt hai căn hộ trên.

Do đó, vào ngày 24/9/2019 các bên có ký phụ lục hợp đồng 06/2019/PL HĐT-CLP theo đó thông tin thuê được thay đổi thành bà Nguyễn Thị Thanh P. Kể từ ngày ký kết phụ lục hợp đồng, ông Louis V không còn là bên thuê, sẽ không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào với Công ty.

Căn cứ vào các Hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đã ký, Công ty xác định quyền thuê dài hạn 50 năm đối với các căn hộ thuộc về cá nhân bà Nguyễn Thị Thanh P. Công ty đã tiến hành ký kết các hợp đồng và các phụ lục theo đúng quy định pháp luật và theo nhu cầu thực tế của các bên.

Ngày 25/9/2019 Công ty tiến hành bàn giao hai căn hộ số P1-2-15-B và số P1-2-16B theo Biên bản bàn giao căn hộ số 259/BBBG-CLP và 260/BBBG-CLP cho bà P. Sau khi nhận bàn giao hai căn hộ từ Công ty thì bà P đã cho ông Nguyễn Hoàng C thuê để sử dụng.

** Văn phòng C1 có ông Võ Bình V1 là người đại theo ủy quyền, tại Văn bản số 61/CCQ8 ngày 08/6/2019 trình bày:*

Đối với việc thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền số 003668, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018.

Ngày 13/4/2018, Văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền với các giấy tờ, tài liệu liên quan do người yêu cầu công chúng cung cấp gồm bản chính:

+ Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 Mã căn P1-2-15-B được ký giữa Công ty cổ phần Đ với ông Louis V và bà Nguyễn Thị Thanh P;

+ Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 260/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 Mã căn P1-2-16-B được ký giữa Công ty CP Đ với ông Louis V và bà Nguyễn Thị Thanh P;

+ Căn cước công dân, hộ khẩu bà P;

+ Hộ chiếu của ông Louis V.

Công chứng viên thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng đã kiểm tra toàn bộ bản sao đối chiếu bản chính giấy tờ, tài liệu liên quan đến yêu cầu công chứng như đã liệt kê ở trên, đảm bảo việc công chứng đúng quy định của pháp luật.

Về cơ sở pháp lý, hình thức, và mục đích nội dung giao dịch đều phù hợp quy định của pháp luật.

Về năng lực hành vi dân sự và ý chí của các chủ thể tham gia giao dịch: Tại thời điểm công chúng, những người tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện; đã đọc lại, hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký kết trên từng trang trong văn bản với sự chứng kiến của công chứng viên, đồng ý lăn tay vào bản lưu hồ sơ công chúng.

Như vậy Văn phòng C1 đã thực hiện chúng nhận Hợp đồng ủy quyền số 003668, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

**Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chúng Nguyễn Lê N1) có bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ký kết giữa ông Louis V (đồng thời đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh P) và bà Bùi Thị Loan P2 được công chứng viên Lê Thị Mỹ H1 của Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/10/2018, số công chứng 20414 và 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng C tại Bản tự khai ngày 14/9/2020 trình bày:*

Ngày 26/9/2019 ông C và bà Nguyễn Thị Thanh P có ký hợp đồng thuê lại căn hộ số 2.15 và 2.16 tại số A C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn 02 năm, giá thuê hai căn hộ như sau: Căn 2.15 giá thuê năm thứ nhất là 10.500.000 đồng/tháng, giá thuê năm thứ hai là 11.500.000 đồng/tháng; Căn 2.16 giá thuê năm thứ nhất là 11.000.000 đồng/tháng, giá thuê năm thứ hai là 12.000.000 đồng/tháng.

Mọi giao dịch thuê hai căn hộ ông C làm việc trực tiếp với bà P, tiền thuê nhà hàng tháng trả qua tài khoản ngân hàng cho bà P. Sau khi thuê hai căn hộ trên ông sử dụng vào mục đích để ở và làm việc. Khi đến thuê ông sắm sửa và lắp đặt một số nội thất và trang thiết bị để sử dụng, khi nào hết hợp đồng thuê nhà thì ông chuyển đi. Ông xác nhận không có ai đăng ký cư trú tại hai căn hộ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông không có ý kiến do ông chỉ là người thuê nhà từ bà P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2021/DS-ST ngày 25/01/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227, 273, Điều 474, 475, 476, 477, 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 120, 131, 214, 215, 223, 234, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh P về những vấn đề sau:

- Công nhận quyền thuê dài hạn (50 năm) đối với hai căn hộ có Mã căn P1-2-15-B và P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc, Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – tại hai Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP, số 260/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 06/2019/PL HĐT-CLP ngày 24/9/2019 với Công ty cổ phần Đ - là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Thanh P;

+ Hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20414, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD;

+ Hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Vu L (L) được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 003668, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD.

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

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, bị đơn là bà Bùi Thị Loan P2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền thuê nhà dài hạn và công nhận là tài

sản riêng. Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên 02 Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với 02 căn hộ có hiệu lực pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên 02 Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với 02 căn hộ có hiệu lực pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về hình thức và nội dung kháng cáo đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Loan P2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Loan P2, xét thấy đơn kháng cáo có nội dung và thời hạn được nộp đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền của ông Louis V3 và bà P lập ngày 13/4/2018 tại Văn phòng C1, nội dung của hợp đồng đã ghi ông Louis V được quyền "chuyển quyền thuê căn hộ đối với phần quyền của bà P theo hợp đồng". Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đồng thời các bên không kháng cáo nội dung này nên Hợp đồng ủy quyền này được xác định là có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét hai Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với hai căn hộ giữa ông Louis V và bà Bùi Thị Loan P2 ngày 14/12/2018:

- Xét về hình thức của hai Văn bản chuyển nhượng ngày 14/12/2018 đều do ông Louis V và bà P2 tự nguyện thỏa thuận, trực tiếp ký kết và được công chứng viên chứng nhận đúng quy định. Do đó về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Louis V và bà Bùi Thị Loan P2 đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong việc ký kết hợp đồng.

- Xét về nội dung của hợp đồng: xét thấy các điều khoản mà bà Loan P2 với ông Louis V thỏa thuận bao gồm các nội dung:

+ Tại Điều 5 của quy định "…. Xác nhận của Chủ Đầu Tư"

+ Tại Điều 6 " … các bên có nghĩa vụ cùng làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở"

+ Tại Điều 8 "… văn bản có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng các điều kiện được ký đầy đủ bởi các bên, được chủ đầu tư xác định việc chuyển nhượng"

Căn cứ vào các Điều khoản trên Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định cho rằng do không có sự xác nhận của chủ đầu tư nên không có căn cứ công nhận Hợp đồng. Từ đó hủy hợp đồng ký kết giữa bà L1 P2 và ông Louis V là chủ quan, phiến diện. Bởi các lý do sau :

+ Thứ nhất, ông Louis V và bà Nguyễn Thị Thanh P thực chất là vợ chồng. Giữa bà P và ông V3 trước đó đã ký một hợp đồng ủy quyền, bà P đã giao toàn quyền cho ông V3 quyết định tất cả việc mua bán và cho thuê căn hộ. Bà P khởi kiện cho rằng ông V3 bán căn hộ không báo cho bà biết. Sau khi ông V3 ký hợp đồng với bà Loan P2 xong thì ông V3 đi nước ngoài. Bà P2 sau nhiều lần làm việc trực tiếp với Công ty Đ nhưng không được, ông V3 có quay về nước để công ty Đ xác nhận cho bà P2, nhưng do có đơn ngăn chặn của bà P nên Công ty Đ không xác nhận, như vậy thể hiện nguyên nhân không có sự xác nhận của Công ty Đ là lý do khách quan.

+ Thứ hai, căn cứ theo Điều 11 của Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn giữa Công ty Đ ký với tất cả các bên thuê căn hộ. Tại Điều 11 "Chuyển quyền thuê căn hộ" đã quy định cụ thể như sau : "*11.1 Trường hợp bên B đã thanh toán hết tiền thuê căn hộ cho bên A cho toàn bộ thời gian thuê thì bên B phải thực hiện các công việc sau : a. Bên B được ký kết hợp đồng cho thuê lại với bên thứ 3, việc thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận giữa bên B và bên thứ 3".* Căn hộ của bà P, ông V3 đã thanh toán đủ tiền thuê cho Công ty Đ. Căn cứ Điều 11.1 của Hợp đồng xét thấy, không cần sự xác nhận của Công ty Đ thì hợp đồng mua bán giữa ông V3 và bà Loan P2 vẫn có hiệu lực.

+ Thứ ba, Tòa cấp sơ thẩm cho rằng bà P2 không chứng minh được việc đã giao tiền cho ông Louis V. Xét thấy, tại phần thanh toán của hợp đồng giữa ông V3 và bà P2 là sau khi ký công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông V3 đi nước ngoài sau đó do bà Loan P2 không được sự xác nhận của Công ty Đ thì ông V3 có quay lại đề nghị Công ty Đ xác nhận việc chuyển nhượng, như vậy thể hiện là ông V3 đã nhận đầy đủ tiền từ hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định ông V3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà Loan P2.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng giữa ông V3 và bà P2 không thực hiện được là lý do khách quan, không phải lỗi của bà P2 và ông V3, việc này không tạo thành sự kiện vi phạm hợp đồng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hai Hợp đồng đã ký giữa ông V3 và bà Loan P2.

[3] 02 Hợp đồng đã ký ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20414, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD và số công chứng 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD

giữa bà Loan P2 và ông Louis V3 có hiệu lực pháp luật. Do đó không công nhận quyền thuê dài hạn đối với hai căn hộ có Mã căn P1-2-15-B và P1-2-16-B của bà Nguyễn Thị Thanh P.

[4] Đối với việc bà Loan P2 yêu cầu Tòa án công nhận quyền thuê nhà dài hạn 50 năm và công nhận đó là tài sản riêng của bà Loan P2: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Loan P2 rút kháng cáo đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền thuê nhà dài hạn và công nhận là tài sản riêng.

Đại diện Viện kiểm sát nhận định giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Đối với các yêu cầu hủy hai văn bản chuyển nhượng và yêu cầu được công nhận quyền thuê dài hạn của bà P không được chấp nhận nên phải chịu số tiền án phí là 900.000 đồng.

Do kháng cáo của bà Loan P2 được chấp nhận nên hoàn trả cho bà Loan P2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Loan P2;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 112/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227, 273, Điều 474, 475, 476, 477, 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 120, 131, 214, 215, 223, 234, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh P. Cụ thể là về những vấn đề sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Vu L (L) được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 003668, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh P không có quyền thuê dài hạn (50 năm) đối với hai căn hộ có Mã căn P1- 2-15-B và P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc,

Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – tại hai Hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn số 259/2016/HĐT-CLP, số 260/2016/HĐT-CLP ngày 18/5/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 06/2019/PL HĐT-CLP ngày 24/9/2019 với Công ty cổ phần Đ.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh P về việc công nhận hai căn hộ có Mã căn P1- 2-15-B và P1-2-16-B thuộc dự án Văn phòng làm việc, Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số A C (nối dài), Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20414, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD;

1.5. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD.

2. Công nhận Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hình thành trong tương lai ngày 14/12/2018 ký kết giữa ông Vu L (L) và bà Bùi Thị Loan P2 do Văn Phòng C2 chứng nhận số công chứng 20415, quyển số 12TP/CC-SCC-HĐGD có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc bà Bùi Thị Loan P2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền thuê nhà dài hạn và công nhận là tài sản riêng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà Nguyễn Thị Thanh P phải chịu án phí là 1.200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà P đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0013022 ngày 17/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Thanh P phải nộp thêm số tiền là án phí 900.000 đồng.

- Chi phí ủy thác do bà Nguyễn Thị Thanh P tự nguyện chịu, bà P đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Loan P2 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Bùi Thị L2 P2 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Loan P2 đã nộp tại biên lai thu tiền số 0093871 ngày 01/4/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh