TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 172/2019/DSPT
Ngày: 28 - 6 - 2019
V/v Tranh chấp: Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng tài sản; Đòi lại tài sản; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2019, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2019/TLPT-DS ngày 11/02/2019 về: "Tranh chấp: Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng tài sản; Đòi lại tài sản; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản."

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DSST ngày 11, 14/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 03 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1960. Cư trú tại: 17 Phù Đổng Thiên Vương, Ngô Thì Nhậm, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của ông L1* là anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1991. Cư trú tại: C5A, 152 Thụy Khuê, Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Có mặt anh A.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm 1974. Địa chỉ: 34A Trần Phú, phường Điện Biên Phủ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: P403-D9, tập thể Trung Tự, Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2.2. Công ty Cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội. Trụ sở: 39C Hai Bà

Trưng, quận H, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Bà Đoàn Thị Hoa Lý - Giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền*: Ông Hoàng Công Quang – Trưởng phòng. Vắng mặt.

2.3. Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1975. Địa chỉ: số 22 Lê Thánh Tông, tổ 17, khu 4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Cư trú tại: Căn hộ số 702-703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của bà Hương:* Bà Vũ Thị Mai P, sinh năm 1976. Có mặt bà P2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hương: Luật sư Lê Ngọc Anh - Văn phòng Luật sư Thiên Dương, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1975. HKTT: huyện Gia L1, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: phường Gia Thụy, quận L, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.2. Bà Dương Quỳnh C, sinh năm 1982. HKTT: Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.Vắng mặt.

3.3. Ông Cao Nhật Bình, sinh năm 1962;

3.4. Cháu Cao Đức Mạnh, sinh năm 2006 - con đẻ của ông Bình, bà Hương.

Đại diện theo pháp luật của cháu Mạnh là ông Cao Nhật Bình.

Cùng địa chỉ: Số 22 Lê Thánh Tông, tổ 17, khu 4, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Cùng cư trú tại: Căn hộ số 702-703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1975. HKTT: An Liêm, Thăng Long, Đông Hưng, Thái Bình. Cư trú tại: Căn hộ số 702-703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Sỹ Quyết, sinh năm 1966. HKTT: Thôn Hoàng Long, Đặng Xá, Gia L1, Thành phố Hà Nội. Hiện thi hành án tại Trại giam B14, Bộ Công An.Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Ông Kiều Quang Vinh, sinh năm 1971. HKTT: 58A Trần Nhân Tông, Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Cư trú tại: P403-D9 tập thể Trung Tự, Đống Đa, Thành phố Hà Nội.Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Phạm Ngọc L là nguyên đơn;

4.2. Bà Nguyễn Thị Lan P là bị đơn;

4.3. Bà Nguyễn Thị Hương là bị đơn;

4.4. Ông Kiều Quang Vinh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đều kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 12/2018/DSST ngày 11, 14/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

1. Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/6/2010, ông L1 mua 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội (*Sau đây gọi tắt là*: 02 căn hộ 702-703) từ bà P1 với số tiền là 5.500.000.000đồng. Do 02 căn hộ 702- 703 chưa được cấp Giấy chứng nhận (*Sau đây viết tắt là*: GCN), nên khi mua bán thì hai bên ký Hợp đồng ủy quyền (*Sau đây viết tắt là*: HĐUQ), bà P1 chỉ bàn giao 02 căn hộ 702 - 703 cho ông L1 và ký vào biên bản bàn giao căn hộ đã nhận đủ 5.500.000.000đồng. Sau khi nhận 02 căn hộ 702 - 703, ông L1 không sinh sống tại 02 căn hộ. Tuy nhiên, ngày 14/10/2010 thì vợ chồng bà Hương - ông Bình vào 02 căn hộ 702 - 703 sinh sống mà không được sự đồng ý của ông L1. Ông L1 đã báo Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: Công ty XD Hà Nội) là cơ quan chủ quản và bán 02 căn hộ. Công ty XD Hà Nội đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng có xác nhận của Công an phường Trần Hưng Đạo. Việc gia đình bà Hương vào ở 02 căn hộ này là không hợp pháp và ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông L1. Ông L1 đã yêu cầu bà P1, gia đình bà Hương và Công ty XD Hà Nội phải bàn giao căn hộ cho ông L1 nhưng không được đáp ứng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng 02 căn hộ 702 - 703 giữa bà P1 và ông L1 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty XD Hà Nội, bà P1, bà Hương và những người đang cư trú tại 02 căn hộ 702 – 703 phải bàn giao trả cho ông L1.

- Công ty XD Hà Nội và bà P1 phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ông L1.

- Nếu không thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thì bà P1 trả lại ông L1 số tiền 8.500.000.000 đồng (tiền gốc và lãi suất). Không thừa nhận đã nhận từ bà P1 500.000.000 đồng hoặc của ông Thành khoản tiền nào về giao dịch 02 căn hộ. Chứng cứ mà bà P1 xuất trình là giao dịch khác, không liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng; HĐUQ căn hộ này.

2. Bị đơn:

2.1. Bà P1 trình bày:

02 căn hộ 702 - 703 là của bà Quỳnh C mua được từ Công ty XD Hà Nội theo hai Hợp đồng mua bán căn hộ số 57/HĐ - HMCC và số 58/HĐ - HMCC ngày 02/11/2009 (*Sau đây viết tắt là*: 02 HĐMBCH số 57-58) và "Biên bản bàn giao ngày 30/12/2009". Ngày 28/4/2010, bà Quỳnh C ủy quyền cho bà được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt theo 02 Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Thái Hà. Lý do bà C ủy quyền cho bà P1 là bà C trả nợ bà 6.240.000.000 đồng thay ông Quyết (bạn của bà C).

Sau khi nhận, bà P1 cho ông Nguyễn Mạnh Hùng (đã chết 8/2012) mượn thế chấp với ông L1 (thời hạn thế chấp 01 tháng) nhưng bà phải làm HĐUQ như ông L1 trình bày để ông L1 đưa 5.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đức Thành (em ông Hùng) vay. Giữa bà với ông L1 có viết 01 giấy mua bán 02 căn hộ với giá 5.500.000.000 đồng, nhưng thực tế không phải là mua bán và cũng không có việc giao nhận trực tiếp số tiền 5.500.000.000đồng mà ông Thành mới là người nhận 5.000.000.000đồng từ ông L1. Sau thời hạn 01 tháng, ông Hùng và ông Thành không trả được tiền cho L1. Do sợ mất căn hộ, bà P1 đã đưa cho ông Thành 1.000.000.000 đồng trả lại cho L1 và ngày 17/01/2011 đưa trực tiếp cho ông L1 500.000.000 đồng.

Ngày 09/7/2018, bà P1 nộp đơn phản tố và đề nghị Tòa án:

1/ Không công nhận hiệu lực pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền 02 Căn hộ giữa bà và ông L1.

2/ Công nhận bà với chồng là ông Vinh là đồng chủ sở hữu 02 căn hộ.

3/ Tuyên bố vợ chồng bà Hương - ông Bình không phải là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp 02 căn hộ và phải trả lại bà 02 căn hộ.

2.2. *Đại diện theo ủy quyền của Công ty XD Hà Nội trình bày***:**

Bà Nga là người trúng đấu giá: 02 căn hộ 702 - 703. Ngày 05/10/2009, Công ty XD Hà Nội đã có Thông báo số 124/TB/HMCC gửi bà Nga tới nộp tiền và làm thủ tục ký hợp đồng mua bán nhà. Bà Nga đi cùng bà C đến nộp tiền và dự thảo Hợp đồng mua bán căn hộ số 49 (*Sau đây viết tắt là*: HĐMBCH số 49). Theo đề nghị của bà Nga, lấy ngày 02/11/2009 là ngày ký Hợp đồng.

Công ty XD Hà Nội cho rằng, việc bà Nga chuyển nhượng 02 Căn hộ 702 - 703 cho bà Hương không đúng quy định của Phụ lục về mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư lần đầu, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2009/TT-BXD

ngày 25/02/2009 và HĐMBCH số 49.

Khi bà Hương nhận chuyển nhượng 02 Căn hộ 702 - 703 thì bà Nga không còn là người được mua 02 căn hộ đó nữa vì: Ngày 28/10/2009, bà Nga có đơn gửi Công ty trình bày: "*Vì điều kiện con nhỏ và vị trí công tác không thuận lợi cho việc đứng tên vào hợp đồng mua nhà đề nghị Công ty ký hợp đồng đứng tên em là Dương Quỳnh C, ... Đề nghị Công ty xem xét và làm thủ tục ký hợp đồng cho em (bà C) theo quy định của pháp luật*". Ngày 30/10/2009, bà C cũng có đơn xin sang tên Hợp đồng mua bán 02 căn hộ trên cho bà C. Công ty XD Hà Nội thấy đề nghị của bà Nga phù hợp với Luật nhà ở nên đồng ý và ký 02 HĐMBCH số 57-58 với bà C lấy và ngày 02/11/2009 để thay thế. Sau khi ký hợp đồng với bà C, Công ty XD Hà Nội và bà C tiếp tục thực hiện các điều khoản trong hợp đồng. Ngày 18/12/2009, Công ty XD Hà Nội đã xuất 02 hóa đơn số 0032546 và 0032547, số tiền ghi trong 02 hóa đơn là 5.278.000.000đồng và mời bà C đến ký hóa đơn để Công ty hạch toán thuế. Ngày 30/12/2009, Công ty XD Hà Nội có biên bản bàn giao 02 Căn hộ 702 - 703 cho bà C. Đồng thời Công ty XD Hà Nội cũng làm thông báo cho bà Nga biết. Yêu cầu bà Nga phải trả lại HĐMBCH số 49 đã ký. Nhưng bà Nga giữ lại 01 bản Hợp đồng để chuyển nhượng lại cho người thứ 3 nếu gây hậu quả bà Nga phải chịu trách nhiệm. Bà Hương không báo với Công ty XD Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng và đến ở tại 02 căn hộ. Khi nhận được tin báo của ông L1; Công ty XD Hà Nội đã lập biên bản vi phạm có xác nhận của Công an phường Trần Hưng Đạo.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2.3.Bà Hương và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/9/2010, bà Hương và bà Nga đã ký "Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 702 +703 tầng 7 chung cư 2F Quang Trung (39 Hai Bà Trưng), quận H, Hà Nội" (*Sau đây viết tắt là*: HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010) có Luật sư Trần Quang Mỹ - Công ty luật Hùng Vương làm chứng. Nội dung Hợp đồng: Bà Nga cam kết là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp căn hộ, nguồn gốc mua của Công ty XD Hà Nội theo HĐMBCH số 49. Bà Nga chuyển nhượng cho bà Hương: Căn hộ 702 với giá 2.632.000.0000đồng; Căn hộ 703 với giá 2.646.000.000đồng. Bà Hương đã thanh toán đủ 5.278.000.000đồng cho bà Nga, bà Nga đã ký xác nhận nhận đủ tiền.

Ngay sau khi ký HĐMBCH số 49 thì bà Nga đã tự bàn giao 02 căn hộ cho bà Hương và các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng 02 căn hộ gồm:

+ Biên bản tổ chức bán 02 căn hộ số 702 và 703 ngày 02/10/2009;

+ Phiếu thu số 118, 119 quyển số 5 ngày 30/9/2009; Giấy nộp tiền mặt số 0005 ngày 09/10/2009; Giấy nộp tiền mặt số 0055 ngày 13/10/2009.

+ HĐMBCH số 49 ngày 02/11/2009.

Sau khi nhận bàn giao 02 căn hộ 702 - 703, bà Hương đã bỏ ra số tiền lớn để sửa chữa 02 căn hộ với các hạng mục như sau:

- Phá bỏ tường ngăn cách 02 căn hộ, để thành một căn hộ thông nhau, tiến hành cải tạo lại tường, trát, ngăn phòng.

- Lắp đặt nội thất; xây bệ bếp, làm tủ bếp, lắp đặt công trình vệ sinh, cửa.

Cải tạo, lắp đặt thiết bị xong thì bà và gia đình đã chuyển về ở ổn định tại 02 căn hộ từ đó cho đến nay.

Quan điểm của bà Hương đề nghị Tòa án giải quyết:

1/ Không công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng 02 căn hộ giữa ông L1 và bà P1, bác đơn khởi kiện của ông L1.

2/ Việc bà P1 đưa ra yêu cầu phản tố với ông L1 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

3/Công nhận HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 có hiệu lực pháp luật.

4/ Công nhận bà Hương và ông Bình là chủ sử dụng, sở hữu 02 căn hộ 702 – 703; không công nhận là tài sản chung của bà P1 và ông Vinh. Không giải quyết yêu cầu độc lập của ông Vinh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Vinh trình bày:

Nguồn gốc, diễn biến việc quản lý, sử dụng 02 căn hộ 702- 703 đúng như bà P1 trình bày, ông xác định là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông. Việc bà P1 đưa ra quyết định đối với tài sản chung có giá trị lớn mà không hề có ý kiến của ông là trái với quy định pháp luật. Hợp đồng ủy quyền lại số 336 và số 337 ngày 25/6/2010 giữa bà P1 với ông L1 không phải là Hợp đồng mua bán nhà ở theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2018 ông nộp đơn yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án:

1/ Không công nhận hiệu lực pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa bà P1 và ông L1.

2/ Công nhận bà P1 và ông Vinh là đồng sở hữu 02 căn hộ.

3/ Tuyên bố vợ chồng bà Hương, ông Bình không phải là chủ sở hữu, quản lý và sử dụng hợp pháp 02 căn hộ; buộc gia đình ông Bình - bà Hương trả lại 02 căn hộ cho ông và bà P1.

3.2.Ông Quyết trình bày: Việc mua 02 căn hộ nêu trên là bà C bỏ tiền cùng bà Nga đấu giá ban đầu thỏa thuận để bà Nga (em ruột ông) đứng tên khi tham gia đấu giá và ký Hợp đồng. Sau đó ký lại 02 HĐMBCH số 57-58 do bà C là người mua và bà C đã được bàn giao 02 căn hộ đúng như Công ty XD Hà Nội trình bày trên. Do ông nợ tiền bà P1, bà C đã cho ông 02 căn hộ để trả cho bà P1 để trừ vào số tiền 6.240.000.000đồng mà ông nợ bà P1. Sau khi bà P1 nhận 02 căn hộ quản lý sử dụng như thế nào ông không biết và không có ý kiến gì khác.

Đối với việc bà Hương trình bày 02 căn hộ là của bà Nga, bà Nga đã chuyển nhượng cho bà Hương và đã nhận đủ tiền theo "Giấy biên nhận tiền" ngày 09/09/2010 là không đúng. Thực tế ông nợ tiền bà Hương; bà Hương ép ông phải trả nợ, ông biết bà Nga còn 01 bản Hợp đồng số 49 nên ông lấy của bà Nga giao cho bà Hương bản Hợp đồng này để làm tin. Theo yêu cầu của ông và bà Hương; ông là người đưa HĐCNCH 702+703 viết "Giấy biên nhận tiền" ngày 09/09/2010 và ép bà Nga ký. Thực tế bà Nga không giao dịch mua bán chuyển nhượng 02 căn hộ này với bà Hương tại thời điểm đó, bà Nga không còn quyền đối với 02 căn hộ và cũng không nhận số tiền 5.278.000.000đồng từ bà Hương.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết trả lại cho bà P1 02 căn hộ trên vì căn hộ này là ông đã trả nợ cho bà P1.

3.3. Bà Nga trình bày: Năm 2009, ông Quyết (là anh ruột bà) nhờ bà tham gia đấu giá và đứng tên trong Hợp đồng mua bán căn hộ, mọi thủ tục, C phí do ông Quyết thực hiện.

Ngày 02/11/2009, bà đứng tên thay ông Quyết ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 49 với Công ty XD Hà Nội. Sau đó một thời gian, nhân viên của ông Quyết đến nhà bà và đưa cho bà một số văn bản đã soạn thảo sẵn với nội dung đề nghị Công ty XD Hà Nội ký Hợp đồng mua 02 bán căn hộ, phần người mua chưa điền tên ai và yêu cầu bà ký vào các văn bản đó.

Khoảng tháng 9/2010, ông Quyết đưa một số người đến nhà bà và đưa ra một số giấy tờ và bảo bà ký, nội dung như thế nào thì bà không biết mà chỉ làm theo sự hướng dẫn của mọi người, họ yêu cầu bà ký vào chỗ nào thì bà ký vào đó. Bà không nhận bất kỳ một khoản tiền nào trong việc ký các văn bản này.

Bà xác định, bà chỉ là người đứng tên trên các giấy tờ hộ ông Quyết chứ diễn biến việc mua bán căn hộ tầng 7 chung cư 2F Quang Trung như thế nào thì bà không nắm được. Bà không được nhận tiền mua bán nhà hoặc căn hộ từ bất kỳ ai. Ngoài ra bà không có ý kiến trình bày gì khác.

3.4. Bà C trình bày:

Việc bà có 02 căn hộ 702-703 sau đó chuyển nhượng cho bà P1 để trả nợ thay cho ông Quyết 6.240.000.000đồng đúng như bà P1, Công ty XD Hà Nội và ông Quyết trình bày trên. Nay bà vẫn giữ nguyên quan điểm đã ủy quyền toàn bộ 02 căn hộ 702-703 cho bà P1, không có yêu cầu gì khác .

3.5. *Ông Bình trình bày*: Bà Hương mua căn hộ từ bà Nga là đúng pháp luật. Trong hồ sơ kế toán không có tên bà C, vì bà C không nộp tiền, hai hoá đơn xuất tên bà C nhưng là hoá đơn khống. Đề nghị bác yêu cầu của bà P1 và ông Vinh về việc công nhận quyền sở hữu căn hộ này. Đề nghị bác đơn khởi kiện của ông L1.

Biên bản định giá ngày 18/4/2018 Hội đồng định giá xác định: Giá trị xây dựng, sửa chữa của bà Hương, ông Bình tại 02 căn hộ là: 26.131.000đồng.

Bản án sơ thẩm số 12/2008/DS-ST ngày 11 và 14/9/2018. TAND quận H quyết định. **Xử**:

1. Chấp nhận đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Lan P.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Kiều Quang Vinh.

3. Công nhận bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh là chủ sở hữu đối với 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc L.

5. Hợp đồng chuyển nhượng 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội giữa ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Thị Lan P được thể hiện bằng Giấy bàn giao nhà và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán khoản tiền 5.500.000.000đồng ngày 25/6/2010 vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh cùng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Ngọc L số tiền 5.500.000.000đồng. Xác định ông Phạm Ngọc L và bà Nguyễn Thị Lan P đều có lỗi là 50/50 trong giao dịch dân sự này.

6. Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội, bà Nguyễn Thị Lan P, ông Kiều Quang Vinh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh đối với 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội.

7. Bà Nguyễn Thị Hương, ông Cao Nhật Bình, cháu Cao Đức Mạnh, bà Nguyễn Thị Huyền và những người đang sinh sống tại 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội phải trả lại 02 căn hộ số 702 và số 703 chung cư 2F Quang Trung, quận H, Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh.

8. Buộc Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh phải thanh toán giá trị xây dựng, sửa chữa cho bà Nguyễn Thị Hương và ông Cao Nhật Bình số tiền xây dựng, sửa chữa là 26.131.000đồng.

9. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2018, bà Hương nộp đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/9/2018, ông L1 nộp đơn kháng cáo: Kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Phương có hiệu lực pháp luật; Buộc bà Phương tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã ký kết với ông và buộc bị đơn và những người liên quan bàn giao 02 căn hộ 702, 703 chung cư 2F Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội cho ông.

Ngày 01/10/2018, bà P1, ông Vinh nộp đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nhận thông báo thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm:

- Bà P1 và ông Vinh gửi văn bản bổ sung và đề nghị cấp phúc thẩm xác định: Thực chất ông Thành nhận từ ông L1 5.000.000.000đồng chứ không phải 5.500.000.000đồng; Bà P1 và ông Thành đã trả ông L1 1.500.000.000đồng. Nay chỉ chấp nhận trả ông L1 3.500.000.000đồng. Ông, bà không chấp nhận quyết định bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông bà thanh toán cho bà Hương giá trị xây dựng, sửa chữa 26.131.000đồng.

- Bà Hương gửi "Bản trình bày ý kiến" đề nghị:

+ Không công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa ông L1 và bà P1, bác đơn khởi kiện của ông L1.

+ Xem xét trách nhiệm của Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội.

+ Không công nhận 02 căn hộ 702 và 703 là tài sản chung của bà P1 và ông Vinh. Không giải quyết yêu cầu độc lập của ông Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/6/2019:

Bà P1 và anh A (đại diện theo ủy quyền của ông L1) thỏa thuận: Chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010 giữa bà P1 với ông L1; Bà P1 có trách nhiệm trả ông L1 3.500.000.000đồng để giải quyết hậu quả việc chấm dứt hợp đồng. Ông L1 sẽ rút yêu cầu kháng cáo; Bà P1 và ông Vinh sẽ rút yêu cầu kháng cáo về nghĩa vụ thanh

toán với ông L1. Hai bên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hai bên thực hiện thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay:

1/ Anh A đại diện theo ủy quyền của ông L1 trình bày:

Đề nghị công nhận sự thỏa thuận giữa bà P1 với ông L1 về việc chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010. Bà P1 đã trả đủ ông L1 3.500.000.000 đồng và hai bên đã giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Ông L1 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

2/ Bà P1 trình bày:

+ Nhất trí và đã thỏa thuận với nguyên đơn về việc chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền lại số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ; đã giải quyết xong hậu quả của việc chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

+ Nhất trí việc ông L1 rút yêu cầu buộc bị đơn trả lại 02 Căn hộ 702 - 703.

+ Giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng hai căn hộ giữa bà Nga với vợ chồng bà Hương - ông Bình.

+ Giữ nguyên kháng cáo về việc không chấp nhận thanh toán cho bà Hương số tiền 26.131.000đồng.

3/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hương vắng mặt tại phiên tòa gửi bản luận cứ bảo vệ với nội dung:

+ Xác định HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 giữa bà Nga với bà Hương có hiệu lực pháp luật. Khi bà Hương và bà Nga ký Hợp đồng, bà Nga cam kết là chủ sở hữu hợp pháp của hai căn hộ này, bà Hương đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận là 5.278.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Hương đã nhận sở hữu, sử dụng và sửa chữa đối với hai căn hộ. Từ khi ký hợp đồng mua bán cho đến khi ở tại đây, bà Hương không biết ai khác có quyền sở hữu, sử dụng đối với hai căn hộ.

+ Bà Nga mua hai căn hộ của Công ty XD Hà Nội là hợp pháp và tuân thủ đúng quy định luật đấu giá. Bà Nga là chủ sở hữu hợp pháp đối với hai căn hộ nên bà Hương nhận chuyển nhượng từ bà Nga cũng hợp pháp. Việc bà Hương chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu do vợ chồng bà chưa hoàn tất thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký sở hữu tài sản.

+ Việc chuyển nhượng quyền mua 02 căn hộ giữa bà Nga và bà C không tuân thủ quy định Bộ luật dân sự về chuyển quyền sở hữu tài sản đối với tài sản trúng đấu giá.

+HĐMBCH số 49 ngày 02/11/2009 giữa Công ty XD Hà Nội và bà Nga là có hiệu lực pháp luật; Việc Công ty XD Hà Nội tiếp tục bán cho bà Quỳnh C 02 căn hộ theo 02 HĐMBCH số 57-58 là không đúng quy định pháp luật. Vì đối tượng của 02 hai Hợp đồng này là hai căn hộ đã được định đoạt tại HĐMBCH số 49. Bà C không phát sinh quyền sở hữu đối với hai căn hộ nên bà C không có quyền chuyển nhượng hay ủy quyền hai căn hộ cho bà P1 theo hai "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 282.2010/HĐUQ và 283.2010/HĐUQ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 18, 21, 25 Nghị định 05/2005/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên giao dịch giữa bà C cho bà P1 vô hiệu và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

** Đại diện theo ủy quyền của bà Hương:* Nhất trí như luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Hương. Bổ sung thêm đề nghị Hội đồng xét xử không căn cứ vào các tài liệu thu thập từ vụ án hình sự để áp đặt đối với vụ án dân sự này.

Ông Cao Nhật Bình trình bày: Ông là chồng bà Hương. Ông thống nhất với kháng cáo của bà Hương và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Hương. Gia đình ông đã ở tại đây 10 năm, giấy tờ mua nhà đúng pháp luật. Bà Nguyễn Thị Huyền chỉ là người giúp việc vợ chồng ông, nay đã nghỉ việc, đi khỏi nhà ông không còn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến 02 căn hộ và vụ án nữa.

Bà Hương giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà P1, ông Vinh vẫn giữ nội dung kháng cáo về phần nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Hương. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo của mình trong thời hạn Luật định.

- Về nội dung:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận: Sự thỏa thuận của ông L1 và bà P1 về chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng. Xác định 02 Căn hộ 702, 703 vẫn thuộc quyền của bà Phương.

+ Đình chỉ xét xử kháng cáo của ông L1 và một phần kháng cáo của bà P1, ông Vinh.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Hương: HĐCN giữa bà Nga và bà Hương không tuân thủ các quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng khi bà Nga chưa được cấp GCN quyền sở hữu đối với căn hộ; HĐCN không có công chứng, chứng thực. Tại cấp sơ thẩm bà Hương không có yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm không xem xét giá trị pháp lý của HĐCN giữa bà Nga và bà Hương để công nhận hay tuyên hợp đồng vô hiệu cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do vậy không có cơ sở xem xét HĐCN trong vụ án này. Kháng cáo của bà không có căn cứ để giải quyết. Giành quyền khởi kiện cho bà về HĐCN với bà Nga bằng vụ án khác.

+ Không chấp nhận nội dung kháng cáo về phần nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Hương của bà P1, ông Bình.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. **Về tố tụng**:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo đã nộp trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên họ đều đã có lời khai và ý kiến trình bày lưu trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. **Về nội dung**:

2.1. Xét kháng cáo của ông L1:

2.1. Giữa ông L1 và bà P1 đã thỏa thuận về việc chấm dứt và giải quyết với nhau xong về hậu quả của việc chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010; việc thỏa thuận này là tự nguyện phù hợp với các Điều: 581, 582, 585, 587, 589 Bộ luật dân sự năm 2005;

khoản 6 Điều 123 Luật nhà ở năm 2005 và không trái với đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử ghi nhận.

+ Ông L1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là tự nguyện và không trái với pháp luật, đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông L1.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hương.

2.2.1. Đối với yêu cầu: Không công nhận hiệu lực pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng 02 căn hộ giữa ông L1 và bà P1 theo hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010. Hội đồng xét xử đã xem xét và quyết định tại mục 2.1 nêu trên.

2.2.2. Đối với yêu cầu: Công nhận HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu xác định bà Hương là chủ sở hữu 02 căn hộ, không chấp nhận trả lại 02 căn hộ. Hội đồng xét xử thấy:

+ HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 không có công chứng hoặc chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền (*Luật sư ký vào phần người làm chứng không có giá trị thay thế công chứng hoặc chứng thực*). Do vậy, đủ căn cứ xác định HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 không tuân thủ đúng quy định pháp luật và các điều kiện chuyển nhượng. Cụ thể: Điều 450 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở: Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*", Điều 451 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Bên bán nhà ở có các nghĩa vụ sau đây*: *1. Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán, nếu có;....4. Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật*"; Điểm a, khoản 1 Điều 92 Luật nhà ở năm 2005 quy định: "1. *Bên bán ... phải có các điều kiện sau đây: a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự*"; Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 quy định: "*3. Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn…*".

Bà Hương nhận chuyển nhượng 02 Căn hộ 702 - 703 chỉ căn cứ vào HĐMBCH số 49 nhưng tại thời điểm giao kết thì HĐMBCH số 49 không còn tồn tại và bà Nga không còn quyền đối với 02 Căn hộ số 702 - 703 vì: Ngày 28/10/2009, bà Nga có đơn gửi Công ty XD Hà Nội trình bày: "*Vì điều kiện con nhỏ và vị trí công tác không thuận lợi cho việc đứng tên vào hợp đồng mua nhà đề*

nghị Công ty ký hợp đồng đứng tên em là Dương Quỳnh C, ... Đề nghị Công ty xem xét và làm thủ tục ký hợp đồng cho em (bà C) theo quy định của pháp luật". Ngày 30/10/2009, bà C đã có đơn xin sang tên Hợp đồng mua bán 02 căn hộ cho bà C. Công ty XD Hà Nội đã ký 02 HĐMBCH số 57 - 58 với bà C lấy ngày 02/11/2009 để thay thế. Công ty XD Hà Nội đã thông báo việc thay thế HĐMBCH số 49 bằng 02 HĐMBCH số 57 - 58 ngày 02/11/2009 cho bà Nga và yêu cầu bà Nga nộp lại HĐMBCH số 49; tiến hành bàn giao 02 Căn hộ 702 - 703 cho bà C từ ngày 30/12/2009, không phát sinh khiếu nại, tố cáo gì.

Ngày 28/4/2010, bà C đã lập hai Hợp đồng ủy quyền số 282.2010/HĐUQ và số 283.2010/HĐUQ được công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà với nội dung: Bà C là chủ sử dụng hợp pháp 02 Căn hộ 702 - 703, ủy quyền cho bà P1 toàn quyền sử dụng, liên hệ với các Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và được định đoạt 02 Căn hộ số 702 - 703. Cùng ngày 28/04/2010, bà P1 đã gửi văn bản đến Công ty XD Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng 02 Căn hộ 702 - 703 từ bà C. Hợp đồng ủy quyền số 282.2010/HĐUQ và số 283.2010/HĐUQ tuân thủ các quy định tại Điều 581, 584, 585, 586, 587 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà C và P1 vẫn đề nghị giữ nguyên hiệu lực pháp luật của hai Hợp đồng ủy quyền này; không có căn cứ xác định bị chấm dứt hay hủy bỏ theo quy định pháp luật. Nên hai căn hộ này đã thuộc quyền của bà P1 theo Hợp đồng ủy quyền số 282.2010/HĐUQ và số 283.2010/HĐUQ.

Mặt khác: Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do cấp sơ thẩm thu thập tại Cơ quan điều tra đều xác định: Giao dịch chuyển nhượng 02 Căn hộ số 702 - 703 giữa bà Hương và bà Nga là không có thật, nhiều tài liệu thể hiện do ông Quyết nhận 7.000.000.000 đồng của bà Hương nên đưa HĐMBCH số 49 cho bà Hương để làm tin. Cụ thể, ngày 27/7/2011 tại Cơ quan điều tra (Bút lục 275) bà Hương trình bày: "…*Việc đưa hợp đồng và toàn bộ phiếu thu của 02 căn hộ chung cư 2F Quang Trung cho tôi là hoàn toàn tự nguyện. Không có ép buộc gì vì khi tôi giao 5.000.000.000 đồng cho anh Quyết thì anh Quyết tự nguyện đưa cho tôi giấy tờ 02 căn hộ chung cư 2F Quang Trung cho tôi để làm tin, để tôi không giục anh Quyết trả đất cho tôi. Việc Nga em Quyết ký vào hợp đồng và mua bán 02 căn hộ chung cư, giấy nhận tiền của tôi là do anh Quyết đề nghị. Quyết nói với Nga là cứ ký đi khi nào anh (Quyết) lấy được đất trả cho tôi thì tôi sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ mà Nga đã ký. Việc ký nhận số tiền là do Quyết bảo Nga ký còn thực tế là Nga không nhận tiền của tôi*". Bản án hình sự sơ thẩm số 390/2013/HSST ngày 30/9/2013 có

hiệu lực pháp luật (về phần dân sự) của TAND Thành phố Hà Nội đã xác định: Không có căn cứ để xác định bà Hương nhận chuyển nhượng của bà Nga 02 Căn hộ số 702 - 703 và buộc ông Quyết phải trả bà Hương 7.000.000.000đồng.

Với các tài liệu chứng cứ; các nhận định phân tích và dẫn Cếu quy định pháp luật trên đủ căn cứ để xác định: Giao dịch chuyển nhượng 02 Căn hộ 702 - 703 giữa bà Nga với bà Hương theo HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 là không đúng quy định pháp luật và không có thật nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Hương. Buộc bà Hương, ông Bình, cháu Mạnh và những người đang sinh sống tại 02 Căn hộ số 702 - 703 phải trả lại 02 cho bà P1 và ông Vinh là có căn cứ.

2.2.3. Đối với yêu cầu kháng cáo không chấp nhận mức thanh toán C phí sửa chữa 02 căn hộ: Do bà Hương không tham gia trình bày tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; không xuất trình được giấy phép xây dựng, sửa chữa. Việc phá dỡ bức tường thông hai căn hộ là không được phép của Cơ quan có thẩm quyền là vi phạm kết cấu công trình. Do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà về việc "đã bỏ ra số tiền rất lớn để sửa chữa" mà chỉ chấp nhận buộc ông Vinh và bà P1 phải thanh toán trả bà Hương, ông Bình 26.131.000đồng giá trị C phí sửa chữa theo "Biên bản định giá" là có căn cứ.

2.2.4. Việc bà Hương đề nghị xem xét trách nhiệm của Công ty XD Hà Nội. Thấy: Công ty XD Hà Nội đã thông báo việc thay thế HĐMBCH số 49 bằng 02 HĐMBCH số 57, số 58 ngày 02/11/2009 cho bà Nga và yêu cầu bà Nga nộp lại HĐMBCH số 49; đã tiến hành bàn giao 02 Căn hộ 702 - 703 cho bà C từ ngày 30/12/2009, không phát sinh khiếu nại, tố cáo gì. Bà Hương cũng không có văn bản báo cáo với Công ty XD Hà Nội về việc nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng 02 căn hộ nên Công ty XD Hà Nội không có nghĩa vụ đối với bà Hương. Tại cấp sơ thẩm bà Hương không có yêu cầu phản tố, ông Bình không có yêu cầu độc lập nên không có căn cứ xem xét tính pháp lý của HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 giữa bà Nga và bà Hương. Nếu bà Hương có căn cứ xác định bà Nga, Công ty XD Hà Nội có hành vi gian dối để lập Hợp đồng chuyển nhượng 02 căn hộ mà bà Nga không còn quyền thì bà Hương có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo pháp luật hình sự hoặc theo quy định pháp luật khác.

2.2.5. Đối với yêu cầu đề nghị không công nhận hai Căn hộ 702 - 703 là tài sản chung của bà P1 và ông Vinh; không giải quyết yêu cầu độc lập của ông Vinh. Như đã phân tích trên, bà Hương không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với hai

Căn hộ 702 - 703 nên cũng không phát sinh quyền yêu cầu đối với các chủ thể khác liên quan Căn hộ 702 - 703.

Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bà Hương đề nghị không căn cứ vào các tài liệu trong vụ án hình sự để áp đặt đối với vụ án dân sự này. Hội đồng xét xử thấy: Các tài liệu do cấp sơ thẩm thu thập tại Cơ quan điều tra đều đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; có giá trị chứng minh trong vụ án nên không chấp nhận yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của bà Hương.

2.3. Xét kháng cáo của bà P1 và ông Vinh.

2.3.1. Đối với yêu cầu kháng cáo về nghĩa vụ thanh toán với ông L1: Như đã nhận định tại mục 2. 1 nêu trên, bà P1 và ông L1 đã giải quyết với nhau xong việc chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" và hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng. Ông L1 và bà P1 đều rút yêu cầu kháng cáo về nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo này.

2.3.2. Đối với yêu cầu kháng cáo về việc không chấp nhận thanh toán cho bà Hương số tiền 26.131.000đồng. Thấy: Mặc dù,vợ chồng bà Hương không có quyền sở hữu đối với hai căn hộ và phải di dời, trả lại cho bà P1, ông Vinh. Nhưng bà Hương đã sửa chữa lắp đặt các thiết bị có giá trị 26.131.000đồng, hiện còn sử dụng tốt cho sinh hoạt; nếu tháo dỡ thì không còn giá trị sử dụng. Cấp sơ thẩm buộc bà P1 phải thanh toán cho vợ chồng bà Hương là có căn cứ.

2.4. Quan điểm của Hội đồng xét xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của bà P1 với ông L1; Đình chỉ xét xử kháng cáo của ông L1 và phần kháng cáo của bà P1 - ông Vinh về nghĩa vụ thanh toán cho ông L1.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Hương.

- Không chấp nhận phần kháng cáo của bà P1, ông Vinh về nghĩa vụ thanh toán giá trị xây dựng cho bà Hương, ông Bình.

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số 12/2018/DSST ngày 11,14/9/2018 của TAND quận H, TP Hà Nội.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về nghĩa vụ nộp án phí:

Căn cứ quy định tại: Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14:

- Do ông L1, bà P1 thỏa thuận với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nên vẫn phải chịu án phí sơ thẩm. Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm: Buộc ông L1, bà P1 mỗi người phải chịu 56.750.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; buộc bà Hương phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch về việc không được công nhận quyền sở hữu tài sản và buộc phải trả lại 02 Căn hộ 702 - 703. Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm xác định: Công ty XD Hà Nội và ông Kiều Quang Vinh không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Cấp sơ thẩm buộc bà P1, ông Vinh phải trả bà Hương 26.131.000đồng (giá trị phần tài sản bà Hương đã sửa chữa) là có căn cứ như nhận định trên nhưng không buộc bà P1 phải chịu án phí sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thanh toán là thiếu sót. Cần phải sửa phần án phí sơ thẩm, buộc bà P1 còn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bà Hương là 5% x 26.131.000 đồng = 1.306.550đồng (*làm tròn là 1.307.000đồng*).

3.2. Về án phí phúc thẩm: Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.3. Khoản tạm ứng án phí các đương sự đã nộp, được đối trừ với nghĩa vụ; người không phải chịu án phí được hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147,148,300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 450,451,581,582,585,587,589 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điểm a khoản 1 Điều 92; khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Xử:

- Chấp nhận thỏa thuận giữa ông Phạm Ngọc L với bà Nguyễn Thị Lan P.
- Đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc L và phần kháng cáo về nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Ngọc L của bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh.
- Không chấp nhận phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh về nghĩa vụ phải thanh toán C phí sửa chữa hai căn hộ 702 -703 cho bà Nguyễn Thị Hương.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương.

Sửa bản án sơ thẩm số 12/2018/DSST ngày 11,14/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1. Chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010. Xác định bà Nguyễn Thị Lan P đã thanh toán trả đủ ông Phạm Ngọc L 3.500.000.000 (*Ba tỷ, năm trăm triệu*) đồng về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hai "Hợp đồng ủy quyền lại" số 336/2010/HĐUQ và 337/2010/HĐUQ ngày 25/6/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lan P và yêu cầu độc lập của ông Kiều Quang Vinh.

2.1. Công nhận hai "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 282.2010/HĐUQ và 283.2010/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Thái Hà ngày 28/4/2010 giữa bà Dương Thị Quỳnh C và bà Nguyễn Thị Lan P có hiệu lực pháp luật;

2.2. Bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh được quyền sở hữu, sử dụng chung 02 căn hộ 702 - 703 chung cư 2F Quang Trung quận H,Thành phố Hà Nội theo hai "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 282.2010/HĐUQ và 283.2010/HĐUQ ngày 28/4/2010; được tiếp tục quản lý sử dụng phần tài sản bà Nguyễn Thị Hương đã sửa chữa trong 02 căn hộ 702 - 703 và có nghĩa vụ thanh toán trả vợ chồng bà Nguyễn Thị Hương - ông Cao Nhật Bình số tiền 26.131.000 (*Hai mươi sáu triệu, một trăm ba mươi mốt nghìn*) đồng;

2.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh được kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của bà Dương Thị Quỳnh C được quy định tại 02 HĐMBCH số 57 và số 58 ngày 02/11/2009. Có quyền và nghĩa vụ chủ động đến Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội và các Cơ quan có thẩm quyền hoàn thiện các thủ tục về mua bán căn hộ, đăng ký và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu 02 căn hộ số 702 -703 chung cư 2F Quang Trung quận H, Thành phố Hà Nội theo hai "Hợp đồng ủy quyền" số công chứng 282.2010/HĐUQ và 283.2010/HĐUQ ngày 28/4/2010 và theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hương và ông Cao Nhật Bình về việc đề nghị xác định HĐCNCH 702+703 ngày 09/9/2010 có hiệu lực pháp luật và không công nhận 02 Căn hộ số 702 - 703 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hương và ông Cao Nhật Bình. Buộc bà Nguyễn Thị Hương, ông Cao Nhật Bình và cháu Cao Đức Mạnh hiện đang sinh sống tại 02 Căn

hộ số 702 - 703 phải trả lại 02 Căn hộ số 702 - 703 cho bà Nguyễn Thị Lan P và ông Kiều Quang Vinh. Bà Nguyễn Thị Hương và ông Cao Nhật Bình được nhận 26.131.000 (*Hai mươi sáu triệu, một trăm ba mươi mốt nghìn*) đồng từ bà Nguyễn Thị Lan P - ông Kiều Quang Vinh thanh toán trả.

4. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người bị thi hành án phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chưa thanh toán xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chưa thanh toán xong theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí:

5.1. Ông Phạm Ngọc L phải chịu 56.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ với số tiền 30.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0002052 ngày 25/01/2018 và số 0002631 ngày 11/10/2018 tại C cục thi hành án dân sự quận H. Còn phải nộp tiếp 26.450.000 (*Hai mươi sáu triệu, bốn trăm lăm mươi nghìn*) đồng.

6.2. Bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu 58.057.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án đã nộp theo các "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0002447 ngày 12/7/2018 và số 0002626 ngày 08/10/2018 tại C cục thi hành án dân sự quận H. Còn phải nộp tiếp 57.457.000 (*Năm mươi bảy triệu, bốn trăm lăm mươi bảy nghìn*) đồng.

5.3. Bà Nguyễn Thị Hương phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0002636 ngày 15/10/2018 tại C cục thi hành án dân sự quận H.

5.4. Ông Kiều Quang Vinh không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm, được hoàn lại 600.000đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 0002448 ngày 12/7/2018 và số 0002627 ngày 08/10/2018 tại C cục thi hành án dân sự quận H.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận H;
- C cục THADS quận H;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Minh Hoàng