

Bản án: 290/2019/DS-PT
Ngày 16 - 7 - 2019
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà và
hủy hợp đồng mua bán nhà.

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: Ông Nguyễn Hữu Ba.

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - 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: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2019, 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: 461/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và hủy hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1154/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 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: 1342/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: 191 Nguyễn Thái Bình, Phường N, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y:

Ông Phan Trung H - Luật sư Văn phòng Luật sư Phan Trung H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Ông Trịnh Minh T - Luật sư Văn phòng Luật sư Trịnh Minh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt).

Thường trú: 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 51B/10 đường Minh Phụng, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đẹp: Ông Chu Hải T - Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh Á thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Hạ P, sinh năm 1979 (vắng mặt). Hiện đang sống tại Nhật Bản.

Bà Hạ P có ông Trần Quang Đ đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

Ông Đ ủy quyền lại cho bà Trần Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 187 Trần Tuấn Khải, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Xuân Hg, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2. Ông Ngô Doanh L, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông L: Ông Lý Nghĩa D, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: 36/3 Lão Tử, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: 191 Nguyễn Thái Bình, Phường N, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đức: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: 191 Nguyễn Thái Bình, phường N, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1946 (đã chết).

5. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 28B đường 51 ấp Trạm Bơm, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Phòng Công chứng số X - Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 94 - 96 Ngô Quyền, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng Đăng ký Đ Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Gia H (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: 86 Lê Thánh T, Phường B, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: 92/20/26 Tôn Thất T, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: 204/149 Đoàn Văn B, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Nghĩa D là người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L; bà Trần Thị Đ là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hạ P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2008, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Y trình bày:

Căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q. Năm 2007 bà Y được ông Phạm Minh T giới thiệu nên đã liên hệ mua căn nhà này với giá 5 tỷ đồng. Ngày 27/4/2007, bà Y và vợ chồng Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà này. Bà Y đã giao cho vợ chồng Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q 4 tỷ đồng.

Ngày 30/5/2007, bà Y nhờ bà Nguyễn Hạ P (là người thuê nhà của vợ chồng bà Y để kinh doanh khách sạn tại địa chỉ: 248 Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên dùm, chỉ thỏa thuận miệng để ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (số hợp đồng 017531) với vợ chồng Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q tại Phòng công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay khi ký hợp đồng thì bà đã đưa thêm cho vợ chồng Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q 300.000.000 đồng và đưa cho ông Phạm Minh T 300.000.000 đồng (là người được vợ chồng ông L và bà Q chi tiền môi giới bán nhà) còn lại 400.000.000 đồng bà Y chưa giao cho bà Q.

Ngày 31/8/2007, vợ chồng ông L, bà Q và bà Hạ P đã lập hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số 017531 ký ngày 30/5/2007 tại Phòng công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày, vợ chồng ông L, bà Q đã ký hợp đồng mua bán căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (số 030681) với bà Trần Thị Đ (mẹ ruột của bà Nguyễn Hạ P) với giá mua bán là 05 tỷ đồng.

Ngày 13/4/2009, bà Đ ký hợp đồng mua bán căn nhà này cho vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H. Ngày 15/4/2009 Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở này (số công chứng 000261, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh).

Số tiền 400.000.000 đồng còn lại bà và bà Q yêu cầu tự giải quyết.

Hiện nay, căn nhà này đang do vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H quản lý, sử dụng.

Nay bà Yến khởi kiện yêu cầu xác định căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà.

Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các biên bản hòa giải, cũng như tại các phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q (theo giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ số 27719/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2001).

Ngày 30/5/2007, con gái của bà là Nguyễn Hạ P có mua lại căn nhà này với giá là 06 tỷ đồng hai bên thỏa thuận miệng không lập hợp đồng mua bán nhà bằng

giấy tay. Bà P đã đặt cọc 5,6 tỷ đồng còn lại 400 triệu đồng khi nhận nhà sẽ giao tiếp.

Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q đã lập Hợp đồng mua bán số 017531 ngày 30/5/2007 tại Phòng công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Hạ Phương. Trong hợp đồng chỉ ghi giá trị là 5.000.000.000 đồng.

Mục đích mua căn nhà này là để kinh doanh nhưng do con gái của bà kết hôn với người nước ngoài nên có thể sẽ theo chồng qua nước ngoài sinh sống. Việc xác định tài sản riêng hay chung của vợ chồng phức tạp nên con gái của bà quyết định chuyển việc mua bán căn nhà này lại cho bà.

Sau đó, bà Đ đã thanh toán phần tiền mua nhà còn lại là 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q.

Do vậy, ngày 31/8/2007 vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q đã hủy hợp đồng mua bán nhà số 017531 ngày 30/5/2007 ký tại Phòng Công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Hạ P (hợp đồng hủy số 030680 lập tại Phòng Công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng ngày 31/8/2007 vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q đã ký hợp đồng mua bán nhà này cho bà Đ (hợp đồng số 030681 lập tại Phòng công chứng số X – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 06/9/2007, bà Đ đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ theo thông báo số 3338/TB-CCTQ.5 của Chi cục thuế Quận 5. Ngày 13/9/2007 bà Đ hoàn tất việc đăng bộ đối với căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì mua nhà để kinh doanh kiếm lời nên ngày 13/4/2009 bà Đ đã ký hợp đồng bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H với giá 395 lượng vàng SCJ tương đương 7.730.150.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng thì ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H đã đặt cọc 10 lượng vàng SCJ cho bà Đ. Cùng ngày 13/4/2009 thì vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H đã giao tiếp cho bà Đ 5.260.000.000 đồng. Ngày 24/4/2009 bà Đ đã nhận thêm của ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H số tiền 274.450.000 đồng. Cùng ngày bà Đ và vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H lập biên bản giao nhận căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong biên bản có thỏa thuận số tiền còn lại 02 tỷ đồng thì vợ chồng ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H sẽ giao cho bà Đ khi nào nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở.

Bà Đ còn cho rằng ông L và bà Q nợ tiền của bà Hạ P 5.000.000.000 đồng cộng với tiền lãi 450.000.000 đồng nữa là 5.450.000.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận không ngày tháng năm 2007, có hiệu lực từ ngày 28/5/2007 đến ngày 28/7/2007 và mượn bên ngoài của bà Hạ P 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.600.000.000 đồng. Đã trừ số tiền mua nhà nên sau khi mua nhà bà đã giao cho bà Q và bà T 400.000.000 đồng còn lại làm ba lần.

Ngày 05/12/2014 bà Đ có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bà Y bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần cho bà số tiền 1,5 tỷ đồng về việc nguyên

đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cầm chuyển dịch về tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay tại Tòa, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Q vì căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh bà đã mua bán hợp pháp theo đúng các quy định của pháp luật. Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố, buộc bà Y phải bồi thường thiệt hại của 2.000.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng cho bà đến ngày xét xử là 1.650.000.000 đồng (theo lãi suất ngân hàng tổng cộng là 9 năm 2 tháng).

Tại bản tường trình của bị đơn bà Nguyễn Hạ P và lời khai của ông Trần Quang Đ là đại diện theo ủy quyền của bà Hạ P và nay do bà Trần Thị Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau thời gian sinh sống bên Nhật, bà Hạ P quay lại Việt Nam thuê căn nhà tọa lạc tại 248 Quốc lộ 13, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Y để kinh doanh khách sạn. Ngoài ra, bà P còn kinh doanh thêm nhiều ngành nghề khác, cụ thể: giới thiệu và mua bán nhà đất, giải chấp ngân hàng...

Vào tháng 5/2007 bà Yên có giới thiệu cho bà P giải chấp căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q, giá trị giải chấp là 05 tỷ đồng, lãi suất 03%/tháng. Các bên có hợp đồng thỏa thuận mượn tiền thời hạn là 03 tháng. Để hợp thức hóa hợp đồng vay tiền, bà Hạ P và vợ chồng ông L, bà Q ký kết hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng số x – Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian 03 tháng nếu không trả tiền vốn và lãi thì bà Hạ P có quyền đăng bộ sang tên. Ngược lại thì bà Psẽ thanh lý hợp đồng mua bán nhà.

Thời gian sau vợ chồng ông L và bà Q không trả tiền như đã thỏa thuận. Mặt khác, nguồn tiền mua nhà không phải của riêng mình bà P mà gồm của nhiều người thân hùn lại, mà phần lớn là tiền của mẹ bà P là bà Trần Thị Đ. Ngoài ra, bà P dự định tổ chức đám cưới vào tháng 9/2007. Để tránh tình trạng phức tạp tài sản chung của vợ chồng sau khi kết hôn, bà Đ đồng ý sang lại phần nợ này của con gái là bà Hạ P với vợ chồng ông L, bà Q.

Do đó, ngày 31/8/2007 bà Hạ P, bà Đ và vợ chồng ông L, bà Q thống nhất thỏa thuận, hủy hợp đồng mua bán nhà đất đã ký giữa bà Hạ P với vợ chồng ông L, bà Q. Đồng thời vợ chồng ông L – bà Q ký hợp đồng mua bán nhà trực tiếp với bà Trần Thị Đ, giá thỏa thuận mua bán là 06 tỷ đồng. Sau khi hạch toán thì vợ chồng ông L - bà Q phải trả cho bà Phương vốn và lãi 03 tháng là 5.450.000.000 đồng. Ngoài ra, bà P còn cho ông L mượn riêng bên ngoài không có giấy tờ là 150.000.000 đồng (tiền thuốc men, bệnh viện...). Phần tiền còn lại của hợp đồng mua bán nhà thì bà Đ sẽ trả trực tiếp cho vợ chồng ông L - bà Q khi nhận được nhà.

Thời gian sau, bà P được biết bà Trần Thị Y khởi kiện mẹ bà là bà Trần Thị Đ và bà ra Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà, đòi bà Đ và bà P sang tên lại chủ quyền căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do là bà Y nhờ bà P đứng tên dùm mua bán căn nhà này.

Nay bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H trình bày:

Ngày 14/4/2009 ông L và bà H có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Trần Thị Đ căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên làm thủ tục mua bán tại Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán là 7.730.150.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng mua bán thì ông bà đã đặt cọc cho bên bán 195.700.000 đồng. Ông bà đã bỏ tiền ra giải chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông - Chi nhánh Phú Nhuận - Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền giải chấp là 4.259.175.000 đồng. Đồng thời bên bán nhận thêm số tiền 1.000.825.000 đồng.

Ngày 24/4/2009, ông bà nhận nhà và có đưa thêm cho bà Đ số tiền 274.450.000 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán là 2.000.000.000 đồng sẽ trả cho bên bán, khi nào bà Đ hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu sang tên (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) cho ông bà.

Sau đó, ông bà đã thực hiện việc nộp thuế trước bạ, làm thủ tục đăng bộ sở hữu nhà đầy đủ. Nhưng ngày 07/5/2009 ông bà nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPCKTT về việc cấm chuyển dịch quyền sở hữu đối với căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc này làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Ngày 11/12/2014, ông bà có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y và đình chỉ giải quyết vụ án.
- Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPCKTT về việc cấm chuyển dịch quyền sở hữu đối với căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bồi thường thiệt hại do việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng gây ra là 402.000.000 đồng.
- Tăng tài sản bảo đảm cho việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền sở hữu đối với tài sản đang tranh chấp.

Nay tại Tòa, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q và yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPCKTT ngày 07/5/2009 và yêu cầu bà Y bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra là 1.635.000.000 đồng (do không cho thuê được nhà từ tháng 6/2009 đến tháng 7/2018 là 109 tháng/ 15.000.000 đồng/tháng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của vợ chồng bà. Thông qua môi giới là ông Tân vợ chồng bà bán căn nhà trên cho bà Trần Thị Y với giá 5 tỷ đồng.

Ngày 27/4/2007, bà Trần Thị Y có đến gặp vợ chồng bà làm thủ tục mua căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay. Bà Y có đặt cọc cho vợ chồng bà 04 tỷ đồng. Số còn lại, thỏa thuận khi làm thủ tục sang tên sẽ đưa. Sự việc có ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Kim H làm chứng.

Ngày 30/5/2007, khi ra Phòng Công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh chính bà Y trực tiếp đưa thêm cho bà 600.000.000 đồng, để bà chuộc lại căn nhà thế chấp ở Củ Chi và trả tiền cho người môi giới. Bà và con gái bà là Phạm Thị T cùng ký tên nhận số tiền 600.000.000 đồng tại Phòng Công chứng.

Trước đó, bà không biết bà Hạ P, sau khi ra công chứng mới biết và do bà Y nhờ bà Nguyễn Hạ P đứng tên, nên vợ chồng ông bà mới ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Hạ P (số hợp đồng 017531). Bà Hạ P không đưa tiền cho bà, các bên không lập biên bản giao nhận tiền.

Ngày 31/8/2007, chồng bà là ông L đang nằm viện tại Bệnh viện Bình Dân - Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà Đ cho xe xuống chở bà ra Phòng công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh, để ký lại hợp đồng mua bán nhà vì bà Đẹp nói rằng con của bà là Hạ P là người đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà nhưng lại sắp đi nước ngoài định cư và chồng của bà là ông L sắp mất nên đề nghị vợ chồng bà ký hủy hợp đồng mua bán nhà giữa hai vợ chồng bà với bà Hạ P. Đồng thời, ký hợp đồng mua bán nhà với bà Đ để sau này sang tên chủ sở hữu cho thuận tiện. Vì gia đình đang bối rối chồng bà ông L đang hấp hối nên cũng đồng ý, thời điểm ký hai hợp đồng trên thì ông L nằm ngoài xe và công chứng viên đem hồ sơ ra ký vì chồng bà không đi lại được. Bà Đ cho rằng mua nhà đất của vợ chồng tôi khi thì 5 tỷ khi thì 6 tỷ là hoàn toàn không có.

Khi bán nhà cho bà Y thì bà đưa hết toàn bộ giấy tờ nhà bán chính cho bà Y giữ. Khi lập hợp đồng mua bán nhà với bà Đ thì giữa bà và bà Đ không có viết giấy biên nhận tiền gì hết và thực tế thì bà cũng chỉ có nhận của bà Đ tổng cộng 405.000.000 đồng, chính là số tiền còn lại trong hợp đồng mua bán nhà giữa bà với bà Y.

Số tiền 400.000.000 đồng tiền bà Y chưa giao bà, bà yêu cầu để bà và bà Y tự giải quyết.

Chồng của bà ông L chết vào ngày 15/9/2007.

Ngày 25/12/2013, bà Q có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 31/8/2007 giữa vợ chồng bà là ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị Đ.

Nay tại Tòa, yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa vợ chồng bà là ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị Đ, bà trả lại số tiền 405.000.000 đồng đã nhận của bà Đ. Bà khẳng định là bà không có thỏa thuận mua bán căn nhà trên với bà Đ hay bà Hạ P nên không có hợp đồng tay và không có giao nhận tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày: Bà là con gái của ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q. Ba mẹ bà chỉ có một mình bà là con. Bà khẳng định ba mẹ bà bán căn nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận

x, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Y. Việc mua bán nhà giữa ba mẹ bà và bà Y hoàn toàn đúng như những nội dung mà mẹ bà trình bày và bà đã ký nhận cùng với mẹ bà 600.000.000 đồng do bà Y giao tại phòng công chứng. Bà khẳng định không bán nhà cho bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Hạ P. Bà chỉ nhận 400.000.000 đồng còn lại của bà Đ và Hạ P giao cho mẹ con bà nhưng không có ký nhận.

Nay tại Tòa bà cũng đồng ý với yêu cầu của mẹ bà là bà Nguyễn Thị Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Đ trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn vợ ông là bà Trần Thị Y.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số x Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ thì vào thời điểm chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán chuyển nhượng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q và bên mua nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Đ (chứng nhận ngày 31/8/2007, số 030681) thể hiện Công chứng viên đã thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng được quy định tại Luật công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan. Phòng công chứng không có ý kiến gì khác nên đề nghị xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử cho đến khi kết thúc vụ án của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký Đ Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có ông Phạm Gia Hòa đại diện theo ủy quyền tại các bản tự khai ngày 29/9/2014, ngày 09/6/2016 và ngày 10/6/2016 trình bày: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất số 187 Trần Tuấn Khải, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc BK 763 chiết ra về Bất động sản số 970 Chợ Lớn - Chợ quán - GP xây cất 46 ngày 10/6/1960 theo trích sao điền thổ số 90/RĐ-ĐKTK ngày 27/5/1985 của Ban Quản lý ruộng đất.

- Ngày 02/12/1985 Sở quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 669/GP-7 cho phép ông (bà) Trương Thu Vân được mua bán nhà 187 Nguyễn Huỳnh Đức, Phường 18, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ngày 06/01/1993 được Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp Giấy chứng nhận mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 067/CN-UB chứng nhận ông (bà) Huỳnh Kim Oanh được cho nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông (bà) Phạm Thị Xuân Mai;

- Ngày 07/12/1996 bà Phạm Thị Xuân Mai bán nhà cho ông bà Võ Ngọc Thảo và Thái Thái Phụng theo Hợp đồng mua bán nhà số 5927/HĐ-MBN và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27719/2001 ngày 26/11/2001.

- Ngày 08/7/2003 ông Võ Ngọc Thảo và bà Thái Thái Phụng bán nhà cho ông Phạm Văn L theo Hợp đồng mua bán nhà số 04531/HĐ-MBN ngày 08/7/2003,

đăng ký thay đổi tên chủ sở hữu ngày 25/7/2003 tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất;

- Ngày 31/8/2007 ông Phạm Văn L bán nhà cho bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng mua bán nhà số 030681/HĐ-MBN được Trung tâm thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật biến động ngày 13/9/2007.

Đồng thời, ông không có ý kiến về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà giữa các bên trong vụ án.

Quá trình cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với căn nhà nêu trên là đúng với trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố H có văn bản số 194/UBND-NCPC ngày 14/01/2017 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến đối với vụ án: Các đương sự có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình (nếu có) và được Tòa án nhân dân Thành phố giải quyết theo luật định. Trên cơ sở, phán quyết có hiệu lực pháp luật của cơ quan Tòa án có thẩm quyền, cơ quan hành chính Nhà nước sẽ thực hiện theo trình tự quy định. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố không có bất kỳ ý kiến nào đối với các yêu cầu của đương sự trong vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và hủy hợp đồng mua bán nhà” giữa bà Trần Thị Y với bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Hạ P. Đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục tố tụng vụ án trên vắng mặt Ủy ban nhân dân Thành phố ở tất cả các giai đoạn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Ngày 30/5/2007 bà có làm môi giới và dịch vụ công chứng mua bán căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Văn L và bà Trần Thị Y.

Khi ra công chứng thì bà Y có đưa cháu là bà Nguyễn Hạ P đứng tên. Bà có hỏi khi viết đơn xin công chứng thì bà Y nói để cháu là bà Hạ P đứng tên dùm. Sau đó, bà H thấy bà Y có đưa cho ông L số tiền 300.000.000 để chuộc căn nhà ở Củ Chi cho vợ là bà Nguyễn Thị Q ở. Và đưa cho bà H và 01 người cũng làm môi giới là ông Phạm Minh T 300.000.000 đồng. Đây là tiền môi giới bán nhà theo sự đồng ý của ông L. Phần tiền còn lại thì bà H nghe bà Y nói sẽ trả đủ khi nhận nhà.

Nay bà Y khởi kiện bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Hạ P, ý kiến của bà thì căn nhà 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Yến mua của vợ chồng ông L - bà Q. Bà Y chỉ nhờ bà Hạ P đứng tên dùm khi mua bán.

Người làm chứng ông Phạm Minh T trình bày:

Ông có giới thiệu cho bà Yến mua căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông L – bà Q với giá 05 tỷ đồng.

Ngày 27/4/2009 ông và bà Y có đem tiền đến nhà ông L để đặt cọc. Sau khi xem xét giấy tờ chủ quyền nhà thì bà Y có lập hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông

L – bà Q về việc mua căn nhà mang số 187 Trần Tuấn Khải, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền đặt cọc là 04 tỷ đồng.

Sau này, khi ra Phòng công chứng số x để ký hợp đồng mua bán nhà, bà Y có điện thoại kêu ông T đi theo để lấy tiền huê hồng môi giới. Ông T ngồi chờ bên ngoài với 01 người môi giới nữa là bà Nguyễn Thị Kim H thì có nghe bà Y nhờ 01 người con gái đứng tên dùm. Ông T có hỏi sao bà Y lại giao tài sản cho người khác đứng tên, bà Y nói rằng người con gái này là dâu tương lai của bà Y, người này thuê kinh doanh khách sạn của bà Y ở Bình Thạnh, giỏi và thật thà lắm. Mặt khác, bà Y nói chồng của bà Y là ông Nguyễn Đức Đ có lăng nhăng bên ngoài nên bà Y không muốn chồng biết việc mua nhà này. Sau đó, ông T và bà H có nhận 300.000.000 đồng tiền chi phí huê hồng môi giới của ông L.

Nay bà Y khởi kiện bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Hạ P, ý kiến của ông đề nghị Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/5/2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/5/2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 487/2009/QĐ-BPKCTT cấm bà Trần Thị Đ xuất cảnh khỏi Việt Nam cho đến khi có quyết định giải tỏa của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1154/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 25, khoản 3 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 2 Điều 199 và khoản 1 Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 132, Điều 136, Điều 246 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định 70/CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y.

Xác định nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Y.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được Phòng Công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 030681/HĐ-MBN ngày 31/8/2007 giữa vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị Đ.

Hủy phần cập nhật ngày 13/9/2007 tại mục 3 thay đổi về chủ đối với bà Trần Thị Đ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

70109090129 hồ sơ gốc số 27719/2001 ngày 26/11/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vì vô hiệu.

Bà Trần Thị Y được quyền liên hệ các cấp có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật và nộp các khoản thuế theo quy định.

Buộc ông Ngô Doanh L, bà Dương Xuân H cùng những người đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà đất trống tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Y thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Hạ P và bà Trần Thị Đ số tiền đã nhận là 405.000.000 đồng. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu bà Trần Thị Y phải bồi thường thiệt hại của 2.000.000.000 đồng (tiền bán nhà do bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L chưa giao) theo lãi suất ngân hàng do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển về tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng 9 năm 2 tháng là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPKCTT ngày 07/5/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Trần Thị Y bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra do không cho thuê được nhà từ tháng 6 năm 2009 đến tháng 7 năm 2018 là 109 tháng, giá thuê 15.000.000/ 1 tháng, tổng cộng số tiền là 1.635.000.000đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/8/2018 ông Lý Nghĩa D là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y, đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chúng tôi.

Ngày 28/8/2018 bà Trần Thị Đ là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hạ P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của tôi (Trần Thị Đ).

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

Bị đơn bà Trần Thị Đ đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lý Nghĩa D đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y, đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H.

- Nguyên đơn bà Trần Thị Yến đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Trung H trình bày:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã có đầy đủ căn cứ xác định bà Yến là người mua nhà của bà Q ông L như giấy đặt cọc, trả tiền, lời khai của những người môi giới...

Bà Đ cho rằng đã mua nhà nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không viết giấy, những chứng cứ này không có cơ sở thuyết phục, lời khai của bà Đ bất nhất. Lúc khai mình mua cho con gái, lúc khai phải mua do phía bà Q ông L nợ tiền nên phải bán nhà cho P.

Lời khai về việc trả tiền mua nhà của bà Đ cũng có rất nhiều mâu thuẫn, tự mâu thuẫn và mâu thuẫn với lời khai của những người liên quan khác.

Đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: các tài liệu thể hiện việc khởi kiện của bà Y bắt đầu từ năm 2008 do vậy không có căn cứ để cho rằng vụ án đã hết thời hiệu.

Các lý do khác đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Trịnh Minh T bổ sung: Thống nhất ý kiến với luật sư Hoài, các căn cứ để bản án sơ thẩm tuyên các hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn đúng, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng:

Về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đ và ông L, bà Q: Bà Trần Thị Y cho rằng ngày 27/4/2007 đã lập hợp đồng đặt cọc viết tay và giao ngay 4.000.000.000 đồng cho ông L, bà Q để mua nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh là sự kiện không có căn cứ chấp nhận và không có giá trị pháp lý. Bà Y nại ra việc nhờ cô Nguyễn Hạ P (con gái bà Đang định cư tại Nhật Bản) đứng tên dùm theo hợp đồng công chứng số 017531 ngày

30/5/2007. Lý do của việc nhờ này là do “mến thương” với cô Hạ P và mục đích là để giấu chồng bà là ông Nguyễn Đức Đ, bà Y không có căn cứ chứng minh cho việc nhờ cô Hạ P đứng tên dùm. Nếu hợp đồng mua nhà trên là có thật đi nữa thì cũng phải tuyên bố vô hiệu.

Bà Trần Thị Đ là người mua và đã sở hữu nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh hợp pháp, thực tế đã là chủ sở hữu căn nhà, chuyển hộ khẩu về thường trú một cách công khai, minh bạch. Ngày 14/4/2009 bà Đ đã ký hợp đồng 000261 tại Văn phòng công chứng Bến Thành bán lại căn nhà một cách hợp pháp cho ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H.

Quá trình giải quyết vụ án kéo dài hơn 9 năm đã gây thiệt hại quyền lợi vật chất và tinh thần của đương sự, đặc biệt đối với bị đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q.

Buộc bà Trần Thị Y bồi thường cho bà Đ thiệt hại của 2.000.000.000 đồng (tiền bán nhà do bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L chưa giao) theo lãi suất ngân hàng do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển về tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng 9 năm 2 tháng là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 487/2009/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấm bà Trần Thị Đẹp xuất cảnh khỏi Việt Nam cho đến khi có quyết định giải tỏa của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPCKTT ngày 07/5/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Trần Thị Y bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra do không cho thuê được nhà từ tháng 6 năm 2009 đến tháng 7 năm 2018 là 109 tháng, giá thuê 15.000.000/ 1 tháng, tổng cộng số tiền là 1.635.000.000đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Ông Lý Nghĩa D đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có nhiều vi phạm tố tụng và nội dung cụ thể:

Về tố tụng: Không triệu tập văn phòng công chứng Bến Thành vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Hủy bỏ hợp đồng giữa bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L và bà Đ mà không giải quyết hậu quả là xâm phạm đến quyền lợi của bởi bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L là người mua nhà ngay tình, thực hiện đầy đủ thủ tục theo luật dân sự, nhà ở và đất đai, nghĩa vụ thuế.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm áp dụng luật để xác định giao dịch dân sự vô hiệu không đúng.

Việc khởi kiện của bà Q đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tòa án sơ thẩm không căn cứ vào các tình tiết khách quan của vụ án để xét xử là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Lý Nghĩa D đại diện theo ủy quyền, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Yến và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quân.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Y khởi kiện cho rằng ngày 27/4/2007 bà và vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Q ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 5 tỷ đồng, đã đặt cọc cho ông L, bà Q 4 tỷ đồng. Ngay sau khi ra Phòng công chức số x ký Hợp đồng mua bán (đã nhờ bà Nguyễn Hạ P đứng tên dùm) đã đưa tiếp cho ông L, bà Q 600.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng bà Y chưa giao cho ông L, bà Q. Bà Y yêu cầu xác định nhà đất nói trên thuộc quyền sở hữu của bà.

Bị đơn bà Trần Thị Đ có yêu cầu phản tố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q và yêu cầu bà Y phải bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q có yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q.

Xét kháng cáo của bà Trần Thị Đ là bị đơn và là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hạ P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H do ông Lý Nghĩa D đại diện, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Phạm Văn L đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 27/4/2007, ông Phạm Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Q đã nhận tiền đặt cọc của bà Trần Thị Yến để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà đất tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Y đã đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà đất gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 187 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 5 tỷ đồng và bà Y đã đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà Q 4 tỷ đồng.

Tại giấy viết tay ngày 30/5/2007 do con gái của vợ chồng ông L viết và bà Q ký tên có nội dung: “Chúng tôi là Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q nay tôi làm bản cam kết này đã bán căn nhà trên trong tình trạng không tranh chấp cầm cố, do trước đây tôi có thể chấp vay ngân hàng nhưng do sơ suất chưa giải chấp ngân hàng tại phòng công chứng số x. Nay tôi bán căn nhà trên cho bà Trần Thị Y. Nếu sau này có tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”.

Cũng tại giấy xác nhận nói trên có ghi nội dung: Sau khi bà Y đặt cọc 4 tỷ đồng cho vợ chồng ông L thì ngày 30/5/2007 vợ chồng ông L ra Phòng công chứng số 2 ký hợp đồng mua bán nhà cho Nguyễn Hạ P là cháu của bà Yên theo yêu cầu của bà Y và bà Y có đưa thêm cho vợ chồng ông L 300.000.000 đồng và 300.000.000 đồng dịch vụ.

Trần Minh T là người giới thiệu cho bà Y mua căn nhà số 187 Trần Tuấn Khải của ông L bà Q với giá 5 tỷ đồng xác nhận ngày 30/5/2007 ra Phòng công chứng số x mới nhận được tiền dịch vụ là 300.000.000 đồng.

Phía bị đơn bà Trần Thị Đ và bà Nguyễn Hạ P cho rằng bà mua căn nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà với vợ chồng ông L không ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay mà chỉ thỏa thuận miệng. Và sau khi thỏa thuận miệng bà Đ giao ngay 5.600.000.000 đồng cho bên bán mà không cần ký nhận.

Các tài liệu thu thập được có tại hồ sơ vụ án như bản tự khai của bà Đ, biên bản đối chất, biên bản lấy lời khai...bà Đ có nhiều lời khai không thống nhất về hợp đồng mua bán bằng giấy tay, việc giao nhận tiền và số tiền đã giao.

Tại phiên tòa sơ thẩm bên bán nhà thừa nhận đã bán nhà và nhận tiền của bên mua là bà Y, phía bị đơn không xuất trình được chứng cứ xác thực về việc mua bán nhà và giao nhận tiền cùng với các chứng cứ nêu trên do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà Yên là người đã mua nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q về việc xin hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Trần Thị Y là người mua nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q. Bà Y đã nhờ Nguyễn Hạ P đứng tên dùm. Nhưng sau đó bà P yêu cầu ông L, bà Q hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Phòng công chứng số x để lập lại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng công chứng số 030681/HĐ-MBN ngày 31/8/2007. Như trên đã phân tích bà Yên là người mua nhà đất của ông L, bà Q, là chủ sở hữu tài sản nhờ bà P đứng tên dùm, nhưng bà P lại sang tên hợp đồng cho bà Đ mà không có ý kiến của bà Y, làm cho người bán lầm tưởng là đã có ý kiến của bà Y đã thực hiện yêu cầu của bà P. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng mua bán nhà ở

và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 030681/HĐ-MBN ngày 31/8/2007 được công chứng tại Phòng công chứng số x vô hiệu do bị lừa dối nên hủy hợp đồng nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngày 14/4/2009 ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H ký hợp đồng mua bán nhà số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh với và Trần Thị Đ tại Văn phòng công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông L, bà Hg và bà Đ thực hiện mua bán nhà đang tranh chấp, Tòa án đang thụ lý giải quyết là vi phạm pháp luật và do bà Yến không phải là người bán nhà cho ông L, bà H nên đã bác yêu cầu độc lập của ông L, bà H là có căn cứ.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ, Nguyễn Hạ P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Thị H do ông Lý Nghĩa D đại diện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 25, khoản 3 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 2 Điều 199 và khoản 1 Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 132, Điều 136, Điều 246 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định 70/CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y.
2. Xác định nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Y.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quấn.
4. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được Phòng Công chứng số x - Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 030681/HĐ-MBN ngày 31/8/2007 giữa vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị Đ.
5. Hủy phần cập nhật ngày 13/9/2007 tại mục 3 thay đổi về chủ đối với bà Trần Thị Đ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70109090129 hồ sơ gốc số 27719/2001 ngày 26/11/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp vì vô hiệu.

6. Bà Trần Thị Y được quyền liên hệ các cấp có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật và nộp các khoản thuế theo quy định.

7. Buộc ông Ngô Doanh L, bà Dương Xuân H cùng những người đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà đất trống tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Y thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

8. Buộc bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Hạ P và bà Trần Thị Đ số tiền đã nhận là 405.000.000 đồng. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu bà Trần Thị Y phải bồi thường thiệt hại của 2.000.000.000 đồng (tiền bán nhà do bà Dương Xuân H và ông Ngô Doanh L chưa giao) theo lãi suất ngân hàng do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển về tài sản đối với nhà đất tọa lạc tại số 187 Trần Tuấn Khải, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng 9 năm 2 tháng là 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

10. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 473/QĐ-ADBPKCTT ngày 07/5/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Trần Thị Y bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra do không cho thuê được nhà từ tháng 6 năm 2009 đến tháng 7 năm 2018 là 109 tháng, giá thuê 15.000.000/1 tháng, tổng cộng số tiền là 1.635.000.000đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng).

11. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại cho bà Trần Thị Y số tiền 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007417 ngày 21/11/2008 của Thi hành án dân sự Quận 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Q số tiền 57.000.000đ (Năm mươi bảy triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 06584 ngày 10/3/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Đ phải chịu án phí đối với việc tranh chấp quyền sở hữu là 50.000đ (Năm mươi ngàn đồng).

- Bà Trần Thị Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 28.650.000đ (Hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 28.500.000 đồng tạm nộp án phí theo biên lai thu số 08034 ngày 31/12/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Đ còn phải nộp thêm số tiền 150.000đ (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 28.350.000đ (Hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi

ngàn đồng) nhưng được cân trừ vào số tiền 10.040.000 đồng tạm nộp án phí theo biên lai thu số 08060 ngày 09/01/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H còn phải nộp thêm số tiền 18.310.000đ (Mười tám triệu ba trăm mười ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Q và bà Phạm Thị T phải chịu án phí là 15.150.000đ (Mười lăm triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Đ, bà Nguyễn Hạ P, ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H phải chịu mỗi người 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Hạ P (do bà Trần Thị Đ nộp thay) đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0049696 ngày 14/9/2018; Bà Trần Thị Đ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0049695 ngày 14/9/2018; Ông Ngô Doanh L và bà Dương Xuân H (do ông Lý Nghĩa D nộp thay) đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0049681, 0049682 cùng ngày 13/9/2018 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật

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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (16);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 25b (ĐTT);

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

Nguyễn Hữu Ba