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

Bản án số: 642/2018/DS-PT
Ngày: 29 - 6 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Huỳnh Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 06 năm 2018, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 03 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1736/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 04 năm 2018 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 3633/2018/QĐ-PT ngày 16/05/2018, số 4193/2018/QĐ-PT ngày 12/6/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Út A**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 422/4, Tổ A1, Ấp A2, xã A3, huyện BB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1965; Địa chỉ: 94/5B, đường B1, Ấp A2, xã A3, huyện BB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn – bà Nguyễn Thị B: Ông Bùi Khắc C – Luật sư Văn phòng luật sư C1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Tý D**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 120, đường D1, phường D2, Quận DD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn - bà Nguyễn Thị Tý D: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1955; Địa chỉ: 109 E1, Phường E2, quận EE, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 04/01/2018 tại Văn phòng công chứng G1).

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

3.1. Ông Văn Công G, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 120, đường D1, phường D2, Quận DD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Công G: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1955; Địa chỉ: 109 E1, Phường E2, quận EE, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 04/01/2018 tại Văn phòng công chứng G1).

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 44/2A, Tổ 2, Ấp A2, xã A3, huyện BB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Huỳnh Văn I, sinh năm 1969;

3.4. Ông Huỳnh Thạch K, sinh năm 1988.

3.5. Bà Huỳnh Thị Diễm L, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 422/4 Đường B1, Tổ A1, Ấp A2, xã A3, huyện BB, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Hồ Thị M.

3.7. Ông Trần Quốc N.

3.8. Bà Trần Thị Thu O.

Cùng địa chỉ: B2/33, Ấp H1, xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Tý D – đồng bị đơn.

(*Bà A, bà B, bà Nguyễn Thị E, ông I, ông K, bà My và Luật sư Bùi Khắc C có mặt tại phiên tòa. Bà H, bà M, ông N và bà O vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/03/2014, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Trần Thị Út A trình bày:

Vào năm 2012, bà Nguyễn Thị B có hỏi vay tiền của bà Út A nhưng bà A không có tiền cho bà B vay. Sau đó, bà B hỏi mượn bà A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà A, phần đất thuộc thửa 281, 282 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích là để bà B thế chấp cho con đi hợp tác lao động ở Nhật Bản.

Năm 2006, bà A phát hiện bà B giả mạo chữ ký của bà A và sử dụng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tý D, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Sau đó, bà B và bà D ký tiếp hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 15/02/2006. Khi biết sự việc, bà A có liên hệ với bà D thì bà D xác nhận người đứng ra chuyển nhượng đất cho bà D không phải là bà A. Bà A có trình báo sự việc lên công an huyện BB và công an Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2014, bà A nhận được quyết định không khởi tố vụ án hình sự của công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà A khởi kiện bà B và bà D yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà A và bà D. Yêu cầu bà B và bà D trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà A.

Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải như sau:

Vào năm 2005, bà B có chơi hụi với bà A, bà B thiếu bà A khoảng 4.000.000 đồng tiền hụi nên bà A có đưa cho bà B mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để đi thế chấp. Sau đó, bà B đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A để thế chấp cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 500.000 đồng/tháng, việc vay tiền không lập văn bản.

Năm 2006, công an Thành phố Hồ Chí Minh có mời bà lên làm việc thì bà mới biết bà H đã làm hợp đồng và giả mạo chữ ký của bà A để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 281, 282 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh của hộ gia đình bà A cho bà Nguyễn Thị Tý D. Năm 2013, bà A có yêu cầu bà đưa cho bà A 20.000.000 đồng để bà A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng bà không đồng ý. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày

15/02/2006 giữa bà A và bà D. Đối với số tiền mà bà D đã giao thì bà H là người nhận nên bà H có trách nhiệm trả cho bà D.

Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị Tý D trình bày tại đơn khởi kiện ngày 29/10/2014, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 15/02/2006, bà Nguyễn Thị B có dẫn 02 (hai) người đến để chuyển nhượng cho bà phần diện tích khoảng 1.169m^2, thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 185.000.000 đồng, bà đã đặt cọc 177.000.000 đồng và đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A. Số tiền còn lại khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà thì bà sẽ thanh toán.

Sau đó, bà đã nhiều lần yêu cầu bà A làm thủ tục sang tên nhưng bà A không thực hiện. Đến năm 2010, bà A thông báo với bà là người nhà bà A không đồng ý việc chuyển nhượng nên bà A sẽ trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận ban đầu. Bà khẳng định, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà B là người dẫn theo 02 (hai) người khác đến ký hợp đồng với bà D. Nay hợp đồng giữa hai bên không thực hiện được nên bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà với bà A. Bà B nhận tiền của bà thì phải hoàn trả lại cho bà số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Văn I trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Út A. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà A và bà D. Yêu cầu bà B trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1335 do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà A.

- Ông Văn Công G trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Tý D. Ông thống nhất với lời trình bày của bà D, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà D với bà A. Yêu cầu ai nhận tiền của bà D thì phải hoàn trả lại cho bà D số tiền 177.000.000 đồng và tiền lãi theo ngân hàng Nhà nước quy định.

- Bà Hồ Thị M, ông Trần Quốc N, bà Trần Thị Thu O và bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Út A.

Tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/02/2006 giữa bà Trần Thị Út A và bà Nguyễn Thị Tý D đối với phần đất có diện tích 1.169m^2, thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 339896, số vào sổ 1335/QSDĐ cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Tý D có trách nhiệm trả cho hộ bà Trần Thị Út A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 339896, số vào sổ 1335/QSDĐ cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tý D số tiền của hợp đồng là 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại của hợp đồng là 687.967.275 đồng. Tổng cộng là 864.967.275 đồng. Giao trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì bà B phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B và bà D phải chịu án phí là 200.000 đồng án phí dân sự đối với hợp đồng bị hủy. Bà B phải chịu 37.949.018 đồng.

Hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng đã nộp là 8.375.000 đồng theo biên lai số AE/2012/07065 ngày 23/4/2014 của Cho cục Thi hành án dân sự huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.425.000 đồng theo biên lai số AE/2012/07937 ngày 13/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà B có trách nhiệm hoàn trả cho bà D chi phí đo vẽ 500.000 đồng, chi phí bản vẽ hiện trạng 13.322.000 đồng, chi phí định giá 1.000.000 đồng, chi phí thẩm định là 10.726.000 đồng. Tổng cộng là 25.548.000 đồng.

Bà B và bà D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà A chi phí giám định là 2.550.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 09/01/2018, bà Nguyễn Thị Tý D có đơn kháng cáo yêu cầu chồng bà B là ông Võ Văn P cùng liên đới trả tiền cho bà; đồng thời bà Trần Thị Út A cũng phải có trách nhiệm trả tiền.

Ngày 23/01/2018, bà Nguyễn Thị B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà không đồng ý trả tiền cho bà Tý D, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Tý D về việc đòi bà phải trả số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 687.967.275 đồng, vì: Đất chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình bà A; bà không có quyền sử dụng đất này, cũng không được bà A ủy quyền chuyển nhượng đất, việc này bà Tý D biết rõ. Bà không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Tý D, không nhận tiền của bà Tý D; chữ ký và chữ viết bên người mua cũng không phải của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị Tý D (có bà Nguyễn Thị E đại diện), bà Nguyễn Thị B không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn – bà Trần Thị Út A trình bày: Tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc xin hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2005 và ngày 15/02/2006 giữa bên bán đề tên tôi và bên mua là bà Nguyễn Thị Tý D; buộc bà Tý D và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho tôi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 339896 (số vào sổ 1335/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp cho hộ gia đình tôi ngày 05/9/2001. Tôi không giữ bản chính hai hợp đồng này nên không phải là người cung cấp bản chính cho Tòa án để đối chiếu. Tôi nhận được bản phô tô hai hợp đồng này do ông Văn Công G chồng bà Tý D giao cho tôi để tôi đi tố cáo bà B tại công an; nhưng công an không giải quyết nên tôi đã khởi kiện. Khi nhận án sơ thẩm, tôi không đọc kỹ nên cũng không biết bản án sơ thẩm chỉ giải quyết hợp đồng ngày 15/02/2006 mà không giải quyết hợp đồng ngày 15/02/2005, nên tôi không kháng cáo. Nay, đề nghị Tòa án tuyên hủy các hợp đồng nói trên và buộc bà D, bà B trả cho tôi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi không có ý kiến gì đối với kháng cáo của bà B và bà Tý D.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn - bà Nguyễn Thị B trình bày yêu cầu kháng cáo của bà B như sau:

+ Hai bên chuyển nhượng diện tích 1.169m^2 đất, thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 339896 (số vào sổ 1335/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp cho hộ bà Trần Thị Út A ngày 05/9/2001, không phải là tài sản của bà Nguyễn Thị B;

+ Bà B không được bà A ủy quyền chuyển nhượng hay cầm cố giấy chứng nhận này; giữa bà B và bà Tý D không quen biết nhau, bà B không ký các hợp đồng ngày 15/02/2005 và 15/02/2006 với bà Tý D, không nhận tiền trong các hợp đồng này từ bà Tý D;

+ Bà B không biết chữ nên hợp đồng ngày 15/02/2006 có chữ ký và chữ viết của bà B ký với tư cách người làm chứng là không đúng. Bà B khẳng định bà không ký tên, không ghi họ và tên, không lăn tay vào hợp đồng này.

Vì vậy, bà Tý D cho rằng bà B là người nhận số tiền 177.000.000 đồng của bà Tý D tại hợp đồng ngày 15/02/2006, nên yêu cầu bà B trả số tiền này và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D như án sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Tý D về việc yêu cầu ông Võ Văn P là chồng bà B cùng liên đới với bà B trả số tiền nói trên và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Tại cấp sơ thẩm, bà Tý D không yêu cầu ông P cùng trả tiền, theo quy định của pháp luật nếu bà Tý D có yêu cầu phải nộp đơn trước thời điểm Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ, nhưng bà Tý D không thực hiện; bà Tý D không chứng minh được bà B là người nhận tiền của bà Tý D nên nay bà Tý D yêu cầu bà B và chồng bà B trả tiền là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng ngày 15/02/2006, xác định đây là giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và áp dụng các quy định của pháp luật về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu để giải quyết vụ án là không đúng, bởi lẽ hợp đồng mà hai bên ký kết ngày 15/02/2006 là "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất", bên mua giao cho bên bán một số tiền để đảm bảo giao kết hợp đồng. Vì vậy, cần phải áp dụng các quy định về hợp đồng đặt cọc để giải quyết. Với những trình bày nói trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, không chấp nhận yêu cầu của bà Tý D về việc buộc bà B và chồng bà B phải trả số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D.

- Bà Nguyễn Thị B có cùng ý kiến với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, không bổ sung thêm.

- Đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị Tý D (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị E đại diện) trình bày yêu cầu kháng cáo như sau: Bà Tý D xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc bà Trần Thị Út A cũng có trách nhiệm liên đới với vợ chồng bà B trả số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D, vì bà A không phải là người nhận số tiền này. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng ngày 15/02/2006 vô hiệu là có căn cứ, vì bà A không phải là người ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này.

Bà khẳng định, bà Tý D không giữ bản chính "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005; bà Tý D không cung cấp bản phô tô của hợp đồng này cho Tòa án để Tòa án đối chiếu, cũng không cung cấp cho ông Huỳnh Văn I – chồng bà A. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà B xác định bà B mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 339896 (số vào sổ 1335/QSDĐ) của bà A và bà B giao giấy chứng nhận này cho bà Nguyễn Thị H, nhưng bà B không có chứng cứ chứng minh đã giao cho bà H. Theo hợp đồng ngày

15/02/2006, bà B ký tên, ghi họ tên và điểm chỉ vào phần người làm chứng, nhưng thực chất bà B là người liên lạc với bà Tý D để chuyển nhượng phần đất này, bà B là người giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tý D nên bà Tý D đã giao số tiền 177.000.000 đồng cho bà B là hoàn toàn hợp lý. Việc bà B giữ bản chính giấy chứng nhận là có quyền lợi của bà B trong đó, nên bà B đã đến nhà của bà Tý D để giao bản chính giấy chứng nhận này cho bà Tý D, vì nếu bà B không đến thì làm sao bà Tý D nhận được bản chính giấy chứng nhận, bởi lẽ bà B không thể giao giấy này cho bà A (giả mạo) được. Nếu thực tế như bà B khai là bà chỉ giao giấy chứng nhận cho bà H, còn ai giao giấy này cho bà Tý D để nhận tiền thì bà không biết, vậy tại sao bà B không báo cho bà A biết sự việc này? Bà B là người giữ bản chính giấy chứng nhận của bà A, bà B cầm cố giấy này cho ai đó để hưởng quyền lợi nên bà B đã có hành vi lừa dối, việc bà Tý D giao tiền cho bà B là đúng sự thật, nên cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Tuy nhiên, vào thời điểm nhận số tiền 177.000.000 đồng của bà Tý D, bà B còn trong thời kỳ hôn nhân với ông Võ Văn P, nên để giải quyết tranh chấp này cần phải đưa ông P vào tham gia tố tụng để xác định đây là nghĩa vụ chung của vợ chồng bà B hay nghĩa vụ của cá nhân bà B, nếu là nghĩa vụ chung thì cần buộc ông P phải liên đới cùng bà B trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà D, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là có thiếu sót. Với các phân tích trên, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tý D, buộc ông P cùng bà B phải liên đới trả số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Công G, bà có cùng ý kiến như trình bày trong phần đại diện cho bà Tý D.

- Ông Huỳnh Văn I, ông Huỳnh Thạch K và bà Huỳnh Thị Diễm L có cùng ý kiến với bà Trần Thị Út A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hồ Văn Cảm – Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đồng bị đơn – bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Tý D làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Các đương sự tranh chấp "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 và "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006. Hai hợp đồng này có vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bản án sơ thẩm tuyên "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau đây:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 và "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006, nhưng cấp sơ thẩm chỉ thu thập chứng cứ và tuyên hợp đồng ngày 15/02/2006 vô hiệu, không xem xét đối với hợp đồng ngày 15/02/2005 là giải quyết chưa hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 339896 (số vào sổ: 1335 QSDĐ) ngày 05/09/2001 cấp cho hộ gia đình bà Trần Thị Út A, trong hộ gia đình này có ông Trần Văn Út Năm đã chết, theo lời khai của bà A thì ông Năm có vợ và có con, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh về vợ con của ông Năm;

- Về việc giao nhận tiền theo hợp đồng ngày 15/02/2006, bà Tý D khai giao số tiền 177.000.000 đồng cho bà B nhưng không có chứng cứ, bà B lại khai không nhận tiền. Trong hai hợp đồng mà đương sự tranh chấp thì ông Trần Văn Mạnh là người làm chứng; theo hợp đồng năm 2005 thì ông Mạnh cư trú tại địa chỉ: 224/8, Khu phố 2, phường Tân Phong, Quận DD, còn hợp đồng ngày 15/02/2006 thì ông Mạnh cư trú tại địa chỉ: 224/5, Khu phố 2, phường Tân Phong, Quận DD. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác minh nơi cư trú của ông Mạnh tại hai địa chỉ này để đưa ông Mạnh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng.

- Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng ngày 15/02/2006 vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định thiệt hại nhưng không nhận định mức độ lỗi của các bên là không đúng quy định của pháp luật.

Với những sai sót nói trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không bổ sung được nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện AA giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 123/20178/DS-ST, bà D có mặt tại phiên tòa, bà B vắng mặt. Ngày 19/01/2018, bà B được tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Ngày 09/01/2018, bà Nguyễn Thị Tý D có đơn kháng cáo. Ngày 23/01/2018, bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của đồng bị đơn – bà D và bà B được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tý D và ông Văn Công G cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị E đại diện; Văn bản ủy quyền hợp lệ, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tý D (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị E đại diện) rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc buộc bà Trần Thị Út A cũng có trách nhiệm liên đới với vợ chồng bà B trả số tiền 177.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Tý D. Căn cứ Khoản 3 Điều 284 của Bộ luật tố tụng

dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo mà bà Tý D đã rút. Các đương sự trong vụ án không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của mình, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại cấp sơ thẩm để xét yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn - bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Tý D (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị E đại diện), Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hộ gia đình bà Trần Thị Út A được Ủy ban nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 339896 (số vào sổ: 1335 QSDĐ) ngày 05/09/2001 đối với các thửa đất số 281, 282, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H2, huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, hộ gia đình bà A gồm có các nhân khẩu sau: Trần Thị Út A, Huỳnh Thạch K, Huỳnh Thị Diễm L, Trần Văn Út Năm. Vào khoảng năm 2005, bà A mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B mượn mà không được các thành viên trong hộ gia đình bà đồng ý. Năm 2006, bà A phát hiện bản chính giấy chứng nhận của gia đình mình do bà Nguyễn Thị Tý D đang giữ theo "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 và "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006 và bên bán trong các hợp đồng này là bà, nên khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng này, buộc bà D trả lại cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết luận giám định số 277/KLGĐ-TT ngày 29/5/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 174), thì chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bên bán trong "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006 không phải là chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Trần Thị Út A. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bên bán đề tên Trần Thị Út A và bên mua là bà Nguyễn Thị Tý D, là giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau đây:

Thứ nhất, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn – bà Trần Thị Út A (bút lục số 64) và tại biên bản phiên tòa (bút lục 222) bà A kiện bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Tý D yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 15/02/2005 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/02/2006 giữa bà A và bà D, yêu cầu bà B và bà D trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 339896 (số vào sổ: 1335 QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện AA cấp ngày 05/09/2001 cho hộ bà Trần Thị Út A.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như bà đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Theo "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 lập giữa bà A và bà D, thì bà A bán cho bà D 02 thửa đất gồm: Thửa 281, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

1335/QSDĐ ngày 05/9/2001 ở huyện AA và thửa 98, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03244/QSDĐ ngày 02/01/2002 ở huyện BB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của nguyên đơn xin hủy "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 là có thiếu sót, chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này, thì bản án sơ thẩm phải đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có yêu cầu đương sự nộp bản chính các hợp đồng đang tranh chấp để đối chiếu với bản phô tô mà đương sự đã nộp là đúng quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thừa nhận mình là người đã nộp bản chính "Hợp đồng mua bán đất" ngày 15/02/2005 cho Tòa án. Phần đối chiếu bản chính hợp đồng này của cấp sơ thẩm chỉ ghi chung chung là Tòa án đã đối chiếu bản chính ngày 04/7/2016 (bút lục 59), không ghi bản chính đó do ai nộp, không yêu cầu người nộp bản chính xác nhận là họ đã cung cấp bản chính đó cho Tòa án đối chiếu, không lập biên bản giao nhận tài liệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên cấp sơ thẩm cần lưu ý vấn đề này khi thu thập chứng cứ.

Thứ hai, theo văn bản trả lời ngày 09/12/2015 của công an huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 97) thì: Theo hồ sơ lưu đăng ký thường trú thể hiện vào thời điểm ngày 10/6/1994, trong sổ hộ khẩu gia đình bà A có các nhân khẩu: Trần Thị Út A, Huỳnh Thạch K, Huỳnh Thị Diễm L, Trần Văn Út Năm. Tại đơn tường trình của bà A ngày 20/02/2017 (bút lục số 100), thì ông Trần Văn Út Năm là em của bà, ông Năm đã chết; ông Năm có vợ tên Hồ Thị M và hai con là Trần Quốc Kiệt, Trần Thị Thu O. Bà A không cung cấp được giấy chứng tử của ông Năm; không cung cấp được họ và tên, năm sinh, nơi cư trú của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Năm theo yêu cầu của Tòa án tại quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 48/2016/QĐ-CCCC ngày 14/12/2016. Nhưng, cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh việc khai tử của ông Trần Văn Út Năm; không xác minh họ và tên, năm sinh, địa chỉ của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Năm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; mà chỉ căn cứ vào lời khai của bà A để tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bà M, ông Kiệt, bà O – những người được cho là vợ và con của ông Năm, là có thiếu sót.

Thứ ba, người làm chứng trong hợp đồng mua bán đất ngày 15/02/2005 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 15/02/2006 là ông Trần Văn Mạnh. Ông Mạnh là người làm chứng rất quan trọng trong vụ án này, bởi lẽ: Bà Trần Thị Út A không ký tên, không ghi họ và tên của mình và cũng không lăn tay vào phần bên bán trong "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất" ngày 15/02/2006. Bà

Nguyễn Thị Tý D xác định bà không ký hợp đồng với bà A, mà bà B đưa một người phụ nữ đến ký hợp đồng với bà, bà giao số tiền 177.000.000 đồng cho bà B. Bà B lại khai bà không ký hợp đồng, không nhận tiền và cũng không chứng kiến việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà A đang tranh chấp.

Như vậy, có sự mâu thuẫn trong lời khai của đương sự về việc ký kết và giao nhận số tiền chuyển nhượng, mâu thuẫn giữa lời khai của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà ông Trần Văn Mạnh lại là người chứng kiến việc ký kết và giao tiền giữa các bên trong các hợp đồng ngày 15/02/2005, ngày 15/02/2006, cụ thể: Tại hợp đồng ngày 15/02/2005, ông Mạnh ký tên vào dưới các chữ "*Thấy bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền vàng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn)...*"; Tại hợp đồng ngày 15/02/2006, ông Mạnh ký tên chứng kiến người bán ghi dòng chữ "*Đã nhận đủ số tiền cộc 177.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu đồng)*" đồng thời ký tên, ghi họ và tên "Trần Thị Út A" vào hợp đồng. Vì vậy, để xác định ai là người đã ký hợp đồng các ngày 15/02/2005, 15/02/2006 với bà Nguyễn Thị Tý D? Ai là người nhận tiền của bà D trong hai hợp đồng này? Số tiền giao nhận là bao nhiêu? thì cần thiết phải tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau và giữa các đương sự với người làm chứng, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm sáng tỏ nội dung vụ án, không triệu tập ông Mạnh vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là có thiếu sót.

Thứ tư, thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự vắng mặt gồm: Bà Hồ Thị M, ông Trần Quốc Kiệt, bà Trần Thị Thu O, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn I của cấp sơ thẩm chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể:

- Đối với ông Kiệt, bà O cấp sơ thẩm chỉ tống đạt các văn bản tố tụng sau đây: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04/10/2017; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Các hoạt động tố tụng khác của tòa như: Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/7/2017; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá, thẩm định giá, các đương sự này không được tống đạt các văn bản tố tụng để tham gia.

- Khi thực hiện thủ tục tống đạt cho các đương sự vắng mặt tại nơi cư trú (bà M, ông Kiệt, bà O, ông I), người thực hiện tống đạt không lập biên bản về việc không thực hiện được việc cấp, tống đạt, thông báo cho đương sự theo quy định tại Khoản 5 Điều 177 của Bộ luật tố tụng dân sự, mà ghi nội dung này vào biên bản tống đạt; biên bản này cũng không có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc công an xã, phường, thị trấn là vi phạm quy định của điều luật nêu trên.

Với những phân tích nói trên cho thấy, cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót trong việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự vắng mặt, không tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau và giữa các đương sự với người làm

chứng là ông Trần Văn Mạnh để làm sáng tỏ nội dung vụ án, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc chưa xác định được ai là người đã ký các hợp đồng ngày 15/02/2005, 15/02/2006 với bà Nguyễn Thị Tý D và nhận số tiền chuyển nhượng 177.000.000 đồng của bà D để buộc người này phải giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với bà D; không giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những sai sót này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét về phần nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Tý D. Vì vậy, các ý kiến và yêu cầu của đương sự sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Lưu ý cấp sơ thẩm, khi giải quyết lại vụ án cần phải xác minh họ và tên, năm sinh, địa chỉ của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn Út Năm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; xác minh nơi cư trú mà ông Trần Văn Mạnh đã ghi trong trong 02 (hai) hợp đồng ngày 15/02/2005 và ngày 15/02/2006 (Số 224/8 và 224/5, Khu phố 2, phường Tân Phong, Quận DD, Thành phố Hồ Chí Minh) để tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và người làm chứng theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đồng bị đơn kháng cáo là bà D và bà B không phải nộp. Hoàn trả cho bà D và bà B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tý D (có bà Nguyễn Thị E đại diện theo ủy quyền) về việc yêu cầu bà Trần Thị Út A cùng liên đới với bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn P trả cho bà số tiền 177.000.000 (Một trăm bảy mươi bảy triệu) đồng và bồi thường thiệt hại như bản án sơ thẩm đã tuyên.

2. Chấp nhận đơn kháng cáo của đồng bị đơn – bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Tý D (bà Nguyễn Thị Tý D ủy quyền cho bà Nguyễn Thị E đại diện) do làm trong thời hạn luật định.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 123/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Út A và đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Tý D; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà bà B đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0031293 ngày 23/01/2018; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tý D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà bà D đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0031251 ngày 16/01/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA