

Bản án số: 902/2018/DS-PT

Ngày: 05-10-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ở*”.

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Dương Tuấn Vinh

2/ Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần
Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 9 và ngày 05 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý
số 321/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018, về “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3559/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng
8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7139/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 9
năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Ông **Lê Hồng A**, sinh năm 1962

1.2/ Bà **Đào Thị Thu B**, sinh năm 1962

Địa chỉ: số A36/5C ấp 1, xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Văn Ngọc C** (có mặt)

Địa chỉ: hẻm 162 đường T4, phường U1, thị trấn X1, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền số 025506 ngày 07/11/2014 của Văn phòng công chứng T và Hợp đồng ủy quyền số 1530 ngày 18/8/2015 của Phòng Công chứng R)

2. *Bị đơn:* Ông **Hoàng Huy D**, sinh năm 1974

Địa chỉ: 108/27/22A đường T3, Phường U3, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Huyền H**

Địa chỉ: A14/8 đường T2, thị trấn X2, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 002958 ngày 26/5/2016 lập tại Văn phòng công chứng Y1) (có mặt)

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

3.1/ Bà **Lê Thị Ngọc G**, sinh năm 1959 (có đơn vắng mặt)

3.2/ Ông **Trương Lê Long K**, sinh năm 1989 (có đơn vắng mặt)

3.3/ Bà **Lê Thị Kiều M**, sinh năm 1994 (có đơn vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A36/5C ấp 1, xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B – ông Văn Ngọc C trình bày: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L đối với căn nhà tại địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, huyện S giữa ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B với ông Hoàng Huy D thực tế là hợp đồng vay tài sản, bên ông A, bà B có trả tiền lãi hàng tháng cho ông D. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L.

Đối với yêu cầu của ông Hoàng Huy D yêu cầu ông A và bà B giao cho ông C căn nhà địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, huyện S thì ông A và bà B không đồng ý. Ông A và bà B đề nghị được lấy lại nhà. Đồng thời, ông A và bà B sẽ trả lại cho ông D số tiền đã vay là 600.000.000 đồng, trả một lần sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Hoàng Huy D có bà Nguyễn Thị Huyền H làm đại diện trình bày: Vào ngày 02/8/2013, ông D với bà B có thỏa thuận mua bán đối với căn nhà tại địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, thuộc thửa số 707 tờ bản đồ số 25 (tài liệu 2005) bộ địa chính xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng L số 020772 ngày 02/8/2013, ngay sau ký hợp đồng xong ông có làm thủ tục giao toàn bộ số tiền trên cho ông A, bà B. Sau đó ông đã lập thủ tục đăng bộ sang tên và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận. Nay ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L giữa ông D với ông A và bà B ông không đồng ý. Vì hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký đúng quy định của pháp luật. Ông D có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời nguyên đơn phải giao cho ông D căn nhà địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, huyện S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị Kiều M, ông Trương Lê Long K trình bày: Các ông, bà trên chỉ là những người tạm trú trên căn nhà này thôi, họ không có yêu cầu gì về căn nhà này họ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L đối với căn nhà tại địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, huyện S giữa ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B với ông Hoàng Huy D theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thu B, ông Lê Hồng A về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà căn nhà A36/5C ấp 1, xã U, huyện S thuộc thửa đất số 707 tờ bản đồ số 25 (tài liệu 2005) bộ địa chính xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng tại Phòng Công chứng L ngày 02/8/2013 số công chứng: 020772 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐ theo bản đồ vị trí hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc thiết kế xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 25/5/2015.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Huy D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ A36/5C ấp 1, xã U, huyện S thuộc thửa đất số 707 tờ bản đồ số 25 (tài liệu 2005) bộ địa chính xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng tại Phòng Công chứng L ngày 02/8/2013 số công chứng: 020772 Quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐ theo Bản đồ vị trí hiện trạng do Công ty TNHH Đo đạc thiết kế xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 25/5/2015 với bà Đào Thị Thu B, ông Lê Hồng A.

[3] Buộc bà Đào Thị Thu B, ông Lê Hồng A, bà Lê Thị Ngọc G, ông Trương Lê Long K và bà Lê Thị Kiều M giao căn nhà trên cho ông Hoàng Huy D ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí 6.410.314 đồng (sáu triệu bốn trăm mười nghìn ba trăm mười bốn đồng) ông A, bà B chịu. Ông A, bà B đã tạm ứng 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông D đã tạm ứng 5.410.314 đồng (năm triệu bốn trăm mười nghìn ba trăm mười bốn đồng). Do yêu cầu của bà D được chấp nhận nên ông A, bà B có trách nhiệm hoàn lại cho bà D số tiền: 5.410.314 đồng (năm triệu bốn trăm mười nghìn ba trăm mười bốn đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B và ông A chậm trả tiền thì phải trả lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hồng A chịu 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông A, bà B đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AB/2014/0000730 ngày 10/02/2015 của Chi cục thi hành án quận V. Ông A, bà B còn phải nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Hoàng Huy D số tiền: 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 08298 ngày 13/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

Bản án sơ thẩm cũng quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 01/6/2018, ông Văn Ngọc C đại diện ủy quyền của ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Tại cấp sơ thẩm, ngày 07/9/2015, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 719925 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 11/12/2013 cho ông Hoàng Huy D nhưng Tòa cấp sơ thẩm không thụ lý, không giải quyết yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn cũng đã nộp các tài liệu, chứng cứ là các phiếu chuyển tiền cho ông D và văn bản lập giữa ông A và ông Trần Bích N về việc ông A đưa tiền cho ông N nhờ ông N trả tiền lãi cho ông D. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các chứng cứ này, không triệu tập người làm chứng là ông Trần Bích N và ông Trương Hùng P tham gia tố tụng. Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông D. Nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có giao dịch nào khác ngoài giao dịch vay tài sản. Tại biên bản hoà giải do UBND xã U, huyện S lập ngày 16/5/2014, nguyên đơn trình bày đã bán nhà cho bị đơn và đồng ý thuê lại nhà là do bị đơn liên tục đến gặp nguyên đơn, gây sức ép để đòi nhà nên nguyên đơn buộc phải chấp nhận thuê lại nhà. Trước thời điểm này, giữa bị đơn và nguyên đơn không có thỏa thuận nào về việc thuê nhà, đặt cọc tiền thuê nhà như bị đơn trình bày. Nguyên đơn không được biết về hợp đồng mua bán nhà có ghi nội dung “đã nhận đủ 800.000.000 đồng” phía sau hợp đồng mua bán nhà như bị đơn khai, nguyên đơn không nhận của bị đơn 800.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày tại Tòa cấp sơ thẩm. Do Phòng Công chứng L không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng mua bán nhà giữa các bên nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan. Tại trang cuối của Hợp đồng mua bán nhà, nguyên đơn ghi “đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng” nên giữa các bên không cần có biên nhận nhận tiền như nguyên đơn trình bày. Trước đây, khi các bên tham gia hoà giải tại UBND xã U ngày 16/5/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn đã có thoả thuận miệng về việc nguyên đơn thuê lại nhà với giá 5.000.000đồng/tháng nên số tiền nguyên đơn và ông Trương Hồng P chuyển khoản cho bị đơn, số tiền ông Trần Bích N giao cho bị đơn là tiền nguyên đơn đặt cọc thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Xét Giấy ủy quyền được lập ngày 07/11/2014 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B cho ông Văn Ngọc C thể hiện nội dung ủy quyền là “làm thủ tục nộp đơn khởi kiện, nộp tiền tạm ứng án phí” đối với tranh chấp về việc vay tiền theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2014. Thời hạn ủy quyền cho đến khi hoàn tất việc ủy quyền hoặc ủy quyền hết hạn theo quy định pháp luật. Đơn ủy quyền này đã được Tòa án nhân dân quận V thụ lý. Ngày 17/9/2015, ông Văn Ngọc C với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B làm đơn chuyển vụ án là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm quy định tại Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 18/8/2015 tại Phòng Công chứng R giữa ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B cho ông Văn Ngọc C thể hiện nội dung ủy quyền là “thay mặt bên A với tư cách bị đơn, được toàn quyền quyết định các công việc liên quan trong vụ kiện dân sự giữa bị đơn và ông Hoàng Huy D tại cơ quan có thẩm quyền và tại Tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền và được toàn quyền tham dự và cung cấp chứng cứ tại phiên hòa giải theo nội dung tranh chấp bà Hoàng Huy D yêu cầu ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B giao lại căn nhà A36/5C ấp 1 xã U, huyện S”. Thời hạn ủy quyền cho đến khi vụ kiện dân sự nói trên kết thúc việc xét xử hoặc hết hiệu lực theo quy định pháp luật. Xét thấy ngày 17/12/2015, Tòa án nhân dân huyện S đã có quyết định nhập vụ án thụ lý số 594/TLST, xác định ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B là nguyên đơn. Vì thế, việc Tòa án nhân dân huyện S xác định ông Văn Ngọc C tham gia vụ án nói trên với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không đúng với nội dung ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B đã ủy quyền “thay mặt bên A với tư cách bị đơn” theo Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 18/8/2015 tại Phòng Công chứng R.

Theo quy định tại Điều 189 và Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn khởi kiện, đơn phản tố phải do người khởi kiện, bị đơn ký tên. Vì thế, việc ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B ký đơn phản tố ngày 07/9/2015 và đơn phản tố bổ sung ngày 08/9/2015 là

không đúng quy định tại Điều 189 và Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và mẫu tố tụng dân sự số 23 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đồng thời, theo nội dung ủy quyền này thì ông C chỉ có quyền tham dự và cung cấp chứng cứ tại các phiên hòa giải mà không được ủy quyền tham gia phiên tòa nhưng tại quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện S vẫn xác định tư cách tố tụng của ông C là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B để tham gia phiên tòa là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm quy định tại Điều 144 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại đơn khởi kiện ngày 26/01/2015 của ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm các quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L giữa ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B với ông Hoàng Huy D thì đối tượng hợp đồng là nhà ở có diện tích xây dựng là 113,3m². Tuy nhiên tại Biên bản định giá tài sản ngày 26/12/2016, Hội đồng định giá xác định diện tích xây dựng là 104,8m² là đã có chênh lệch về diện tích xây dựng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự chênh lệch về diện tích xây dựng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Xét Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 18/8/2015 tại Phòng Công chứng R giữa ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B cho ông Văn Ngọc C không ủy quyền cho ông Văn Ngọc C ký Đơn kháng cáo. Vì thế việc ông Văn Ngọc C là người viết và ký đơn mà không có bất kỳ văn bản ủy quyền nào của ông A, bà B vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Đơn kháng cáo phải do người kháng cáo ký tên và trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện kháng cáo. Do đó, việc tòa án cấp sơ thẩm chưa kiểm tra tính hợp lệ của Đơn kháng cáo mà đã cho ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm để thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là vi phạm quy định tại Điều 274 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo hồ sơ thể hiện nguyên đơn xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bên ông A, bà B trả tiền lãi hàng tháng cho ông D và nhờ ông Trương Hùng P chuyển khoản, ông Trần Bích N là người giới thiệu bà D cho ông A vay nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập ông P, ông N tham gia tố tụng để làm rõ có hay không việc vay và chuyển trả tiền lãi theo nguyên đơn trình bày để xác định quan hệ vay tài sản hay tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Về án phí dân sự sơ thẩm: việc tòa án nhân dân huyện S buộc ông Lê Hồng A chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông A, bà B đã nộp 200.000

đồng tạm ứng án phí nên ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B còn phải chịu thêm 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm” là có sự mâu thuẫn về người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

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

- Hủy bản án sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về việc xác định bị đơn: căn cứ Đơn khởi kiện ngày 26/01/2015, nguyên đơn là ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B khởi kiện bị đơn là bà Hoàng Huy D. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2015 lập tại Phòng Công chứng R, giấy nhận tiền giữa ông A và ông Trần Bích N thì ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B xác định người tranh chấp với ông bà liên quan đến căn nhà số A36/5C ấp 1, xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Hoàng Huy D. Căn cứ hợp đồng mua bán nhà số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L thì bên mua nhà là ông Hoàng Huy D. Các tài liệu, chứng cứ về nhân thân của bị đơn do người đại diện hợp pháp cung cấp cho Tòa án không thể hiện bị đơn là ông Hoàng Huy D hay bà Hoàng Huy D. Do đó, việc Tòa cấp sơ thẩm xác định bị đơn là ông Hoàng Huy D là không đúng với đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Về việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Căn cứ Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 491/2015/QĐST-DS ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân quận V, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn là ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B và bị đơn là ông Hoàng Huy D, người có quyền lợi liên quan là Phòng Công chứng L đến Tòa án nhân dân huyện S, căn cứ đơn khởi kiện ngày 26/01/2015, các biên bản phiên họp của Tòa cấp sơ thẩm thì nguyên đơn là ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông A, bà B và ông D được công chứng tại Phòng Công chứng L ngày 02/8/2013 số công chứng: 020772. Do đó, cần thiết đưa Phòng Công chứng L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Khi thụ lý hồ sơ vụ án được chuyển đến từ Tòa án nhân dân quận V, Tòa cấp sơ thẩm đã không tiếp tục đưa Phòng Công chứng L vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

[3]. Về việc thụ lý yêu cầu của đương sự:

Căn cứ hồ sơ vụ án thụ lý số 17/2015/TLST-DS ngày 16/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện S về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà (đòi lại nhà) thì bị đơn trong vụ án là ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B. Ngày 07/9/2015, người đại diện của bị đơn có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 719925 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 11/12/2013 cho ông Hoàng Huy D (Công văn đến số 2381 ngày 07/9/2015). Tòa cấp sơ thẩm không xem xét và có quyết định thụ lý đơn phản tố, trả đơn hoặc yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn là vi phạm quy định tại Điều 167, Điều 178 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

[4] Về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày không được biết về hợp đồng mua bán nhà có ghi nội dung “đã nhận đủ 800.000.000 đồng” như bị đơn khai. Nguyên đơn cũng không nhận được bản sao các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp cho Tòa án. Căn cứ Biên bản phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận nội dung Thẩm phán chủ trì phiên họp công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhưng không nêu cụ thể tài liệu chứng cứ nào, có bao gồm hợp đồng mua bán nhà có ghi nội dung “đã nhận đủ 800.000.000 đồng” hay không. Tại biên bản này, nguyên đơn xác định chưa nhận được bản sao các tài liệu, chứng cứ bị đơn đã giao nộp cho Tòa án và bị đơn đề nghị Tòa án hỗ trợ cho bị đơn, đại diện bị đơn sao chụp tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án đã thực hiện việc hỗ trợ bị đơn sao chụp tài liệu, chứng cứ và gửi cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 9 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]. Về phạm vi ủy quyền của người được ủy quyền tham gia tố tụng: Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 07/11/2014 lập tại Văn phòng Công chứng T thì ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B ủy quyền cho ông Văn Ngọc C liên hệ với Tòa án nhân dân quận V, Chi cục Thi hành án quận V và các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục khởi kiện, nộp tiền tạm ứng án phí đối với vụ kiện tranh chấp về việc vay tiền theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2014. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2015 lập tại Phòng Công chứng R thì ông Lê Hồng A, bà Đào Thị Thu B ủy quyền cho ông Văn Ngọc C thay mặt ông A, bà B với tư cách là bị đơn “được toàn quyền giải quyết các công việc liên quan trong vụ kiện dân sự giữa bị đơn và bà Hoàng Huy D tại các cơ quan có thẩm quyền và tại tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền và được toàn quyền tham dự và cung cấp chứng cứ tại các phiên hòa giải theo nội dung tranh chấp “bà Hoàng Huy D yêu cầu ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B giao lại cho bà Hoàng Huy D căn nhà số A36/5C ấp 1, xã U, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 300m²”. Căn cứ hồ sơ vụ án sơ thẩm, đơn khởi kiện của ông A, bà B gửi Tòa án nhân dân quận V đề ngày 26/01/2015 có nội dung yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 020772 ngày 02/8/2013 tại Phòng Công chứng L. Như vậy, nội dung các văn bản ủy quyền nêu trên cho thấy phạm vi ủy quyền của ông A, bà B ủy quyền cho ông C

chỉ giới hạn trong việc ông C đại diện cho ông A, bà B tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án Đòi nhà với nguyên đơn là bà Hoàng Huy D. Ông A, bà B không ủy quyền cho ông C đại diện tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà. Căn cứ Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các yêu cầu và ý kiến trình bày của ông Văn Ngọc C tại các văn bản tố tụng và tại phiên tòa vượt quá phạm vi ủy quyền không được xem là yêu cầu và ý kiến của ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B. Tòa cấp sơ thẩm xác định ông Văn Ngọc C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không đúng.

[6]. Về việc triệu tập người làm chứng: Căn cứ Giấy chuyển tiền ngày 19/8/2014 thể hiện người chuyển tiền cho bị đơn là ông Trương Hùng P. Căn cứ giấy chuyển tiền lãi (không ghi ngày – BL 69) có nội dung “Nhờ ông Trần Bích N chuyển tiền lãi cho bà D”. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của ông Trần Bích N về việc xác nhận giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn là giao dịch vay tài sản và yêu cầu triệu tập ông P, ông N tham gia tố tụng. Lời khai của các đương sự về mục đích của việc trả tiền giữa bị đơn và nguyên đơn có mâu thuẫn với nhau. Như vậy, cần thiết phải triệu tập ông Trương Hùng P, ông Trần Bích N tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để xác định số tiền ông P, ông N đã trả cho bị đơn là tiền trả cho giao dịch nào và tiến hành đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng nhằm làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của các bên.

[7]. Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và hợp đồng mua bán nhà ở số 020772 ngày 02/8/2013: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 719925 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 11/12/2013 cho ông Hoàng Huy D và Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/8/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn thì diện tích căn nhà các bên mua bán là 113,3m². Trong khi đó, Biên bản định giá tài sản ngày 26/12/2016 thể hiện căn nhà số A36/5C ấp 1, xã U, huyện S có diện tích xây dựng là 104,8m². Như vậy, có sự khác nhau về diện tích nhà theo các tài liệu, chứng cứ nêu trên nhưng chưa được Tòa cấp sơ thẩm làm rõ.

Từ những nhận định trên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DSST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8]. Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên ông A, bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê Hồng A và bà Đào Thị Thu B. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5

năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho ông Lê Hồng A (do ông Văn Ngọc C nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005414 ngày 29/6/2018 và hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng cho bà Đào Thị Thu B (do ông Văn Ngọc C nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005415 ngày 29/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện S;
- THADS huyện S ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

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

Nguyễn Thị Huyền