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: 519/2019/DS-PT
Ngày: 05/6/2019
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: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký 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 Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/DSPT ngày 12 tháng 4 năm 2019, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2134/2019/QĐ-PT ngày 13/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1946

Địa chỉ: khu phố H, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn có bà Đoàn Thị Ngọc A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: đường L, phường Q, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T) (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Nhật H, sinh năm 1993

Địa chỉ: khu phố A, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Địa ốc L

Địa chỉ: đường A, khu phố B, phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật có ông: Trần Nhật H, sinh năm 1993

Người đại diện theo ủy quyền có ông: Lê Quang Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2018) (có mặt)

- *Người kháng cáo:* bị đơn – ông Trần Nhật H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Địa ốc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 06/7/2018, và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị Đ trình bày:

Vào ngày 21/3/2018 bà có ký kết hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay với ông Trần Nhật H là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Địa ốc L (sau đây gọi tắt là Công ty L). Theo hợp đồng, bà đồng ý bán cho Công ty L phần đất có diện tích 1.532m^2, thuộc thửa đất số 112, 113, 114, 116 tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày 11/7/2001 tọa lạc tại khu phố H, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 15.320.000.000 đồng, theo phương thức thanh toán sau: ngày 22/3/2018 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 giao số tiền 1.500.000.000 đồng, ngày 28/5/2018 giao số tiền 5.500.000.000 đồng, ngày 28/7/2018 ra công chứng sang tên giao hết số tiền còn lại là 7.820.000.000 đồng.

Từ khi ký hợp đồng mua bán nhà đất đến nay, Công ty Địa ốc L chỉ giao cho bà tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng vào các ngày sau: ngày 22/3/2018 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 giao số tiền 1.500.000.000 đồng.

Số tiền còn lại là 13.320.000.000 đồng đã quá thời hạn so với hợp đồng mua bán đất nhưng Công ty Địa ốc L vẫn không giao cho bà. Bà đã nhiều lần liên lạc với ông Trần Nhật H – người đại diện theo pháp luật của Công ty Địa ốc L để tiến hành ký kết hợp đồng công chứng và nhận số tiền còn lại nhưng ông Trần Nhật H cố tình lẫn tránh.

Ngày 28/3/2018, do tin tưởng ông Trần Nhật H nên bà có ký giấy ủy quyền cho ông Trần Nhật H với nội dung được quyền nộp và nhận bản chính chủ quyền đất và các giấy tờ liên quan, trích lục bổ sung hồ sơ, đính chính sai sót (nếu có), được quyền lập văn bản, ký tên trên các giấy tờ liên quan (tờ khai lệ phí trước bạ, đơn xin xác nhận vị trí, tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có), ký nhận phiếu chuyển và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Cho đến nay việc mua bán không thành công nhưng ông Trần Nhật H đã dựa vào nội dung giấy ủy quyền nêu trên để đến UBND Quận X lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 giữa bà và Công ty Địa ốc L. Công ty Địa ốc L không được nhận lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Đồng thời bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Nhật H và Công ty Địa ốc L phải giao trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày 11/7/2001 và các giấy tờ có trong hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất theo giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả số 001035/BN/TNMT ngày 08/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – ông Trần Nhật H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Địa ốc L – có ông Lê Quang Đ là đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 21/3/2018, bà Phạm Thị Đ và ông Trần Nhật H – đại diện hợp pháp của Công ty Địa ốc L có ký kết với nhau hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay. Theo hợp đồng, bà Phạm Thị Đ đồng ý bán cho Công Địa ốc L phần đất có diện tích 1.532m^2, thuộc thửa đất số 112, 113, 114, 116 tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày 11/7/2001 tọa lạc tại khu phố H, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 15.320.000.000 đồng. Đến thời điểm này, Công ty Địa ốc L đã giao cho bà Phạm Thị Đ tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng vào các ngày: 22/3/2018 giao 500.000.000 đồng, ngày 28/3/2018 giao 1.500.000.000 đồng.

Nay với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Địa ốc L, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 giữa bà Phạm Thị Đ và Công ty Địa ốc L thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị Đ phải trả lại cho Công ty Địa ốc L số tiền 2.000.000.000 đồng, đồng thời bà Phạm Thị Đ phải bồi thường thêm cho Công ty Địa ốc L số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra, ông còn thừa nhận ông Trần Nhật H – người đại diện theo pháp luật của Công ty Địa ốc L đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày 11/7/2001 cho bà Phạm Thị Đ và toàn bộ các giấy tờ có trong hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất theo giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả số 001035/BN/TNMT ngày 08/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận X đã tuyên:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay được ký kết vào ngày 21/3/2018 giữa bà Phạm Thị Đ với Công ty TNHH Địa ốc L (đại diện theo pháp

luật là ông Trần Nhật H) là giao dịch dân sự vô hiệu. Trên cơ sở đó, tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng mua bán bằng giấy tay được ký kết ngày 21/3/2018 giữa bà Phạm Thị Đ với Công ty TNHH Địa ốc L, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng mà Công ty TNHH Địa ốc L và ông Trần Nhật H đã giao cho bà Phạm Thị Đ ngày 22/3/2018 thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Đ về việc hoàn trả lại cho Công ty TNHH Địa ốc L và ông Trần Nhật H số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng.

Buộc ông Trần Nhật H và Công ty TNHH Địa ốc L phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Đ bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày 11/7/2001, Bản đồ hiện trạng vị trí, Đơn xin xác nhận vị trí nhà đất, Đơn biến động, Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, Đơn cam kết, Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và Tờ khai tiền sử dụng đất.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 35/2018/QĐ-BPKCTT của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi Công ty TNHH Địa ốc L và ông Trần Nhật H thi hành án xong.

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

- Ngày 14/01/2019, ông Trần Nhật H và Công ty TNHH Địa ốc L có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận X, lý do: phán quyết của Tòa sơ thẩm là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án; và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn – ông Trần Nhật H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Công ty TNHH Địa ốc L có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quang Đ trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai tư cách đương sự, không thực hiện thủ tục tống đạt và thu thập chứng cứ đầy đủ dẫn đến việc đưa ra phán quyết không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn có bà Đoàn Thị Ngọc A trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tố tụng của đương sự, thu thập chứng cứ không đầy đủ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Trong các ngày 27/12/2018 và ngày 04/01/2019, Toà án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 03/2019/DS-ST ngày 04/01/2019. Bị đơn ông Trần Nhật H vắng mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Địa ốc L có mặt tại phiên tòa. Đến ngày 14/01/2019 bị đơn và Công ty TNHH Địa ốc L có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Theo Thông báo kháng cáo số 07/TB-TA ngày 25/01/2019 (BL 151-152) xác định, ngày 23/01/2019 Tòa án nhân dân Quận X nhận đơn kháng cáo của ông Trần Nhật H và Công ty TNHH Địa ốc L. Tuy nhiên trên đơn kháng cáo (BL 144, 145) có dấu Văn thư đến số 52 ngày 14/01/2019 thì Tòa án nhân dân Quận X nhận được đơn kháng cáo của các đương sự ngày 14/01/2019. Nếu theo thông báo này thì người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty L đã hết quyền kháng cáo trong hạn luật định. Tuy nhiên trên đơn kháng cáo (BL 144, 145) có dấu văn thư đến số 52 ngày 14/01/2019 thì Tòa án nhân dân Quận X nhận được đơn kháng cáo của các đương sự ngày 14/01/2019. Do đó, nội dung Thông báo kháng cáo số 07/TB-TA ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận X là không đúng. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của các đương sự nêu trên còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Trần Nhật H đang cư trú tại Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận X có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn – ông Trần Nhật H là người kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị Đ khởi kiện ông Trần Nhật H tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 và yêu cầu ông Trần Nhật H giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan. Tuy nhiên tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện thể hiện Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 được ký kết giữa bên bán là bà Phạm Thị Đ và bên mua là Công ty TNHH Địa ốc L có người đại diện là ông Trần Nhật H, hợp đồng có chữ ký và đóng dấu của Công ty TNHH Địa ốc L. Đồng thời, các biên nhận tiền ngày 22/3/2018 và 28/3/2018 đều thể hiện bên giao tiền là Công ty TNHH Địa ốc L có ông Trần Nhật H làm đại diện. Điều này thể hiện nguyên đơn đã ký kết hợp với một pháp nhân nhưng cấp sơ thẩm lại xác định cá nhân ông Trần Nhật H là bị đơn là không đúng vì ông Trần Nhật H chỉ là người diện theo pháp luật cho pháp nhân là Công ty L.

Ngoài ra trong đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu thứ hai là đòi cá nhân bị đơn phải trả lại các giấy tờ nhà đất. Các giấy tờ này được nguyên đơn giao cho bị đơn thông qua việc ký Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018 giữa bà Phạm Thị Đ và ông Trần Nhật H, ông Trần Nhật H ký với tư cách cá nhân. Trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định đúng quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng uỷ quyền để yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện cho phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, từ đó dẫn đến việc tuyên xử buộc Công ty TNHH Địa ốc L phải liên đới cùng với bị đơn chịu trách nhiệm trả lại giấy tờ cho nguyên đơn là không đúng.

Việc xác định sai tư cách đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dẫn đến việc xác định trách nhiệm nghĩa vụ của các bên tham gia trong hợp đồng theo nội dung tuyên án là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho biết ông Trần Nhật H là bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng không nhận được văn bản tố tụng nào của Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đề cập đến nội dung này trong bản án. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện tại văn bản xác minh ngày 21/8/2018, Công an phường H, Quận X xác nhận ông Trần Nhật H có hộ khẩu thường trú tại số: khu phố A, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tống đạt niêm yết các văn bản tố tụng cho ông Trần Nhật H do

tại thời điểm tống đạt ông Trần Nhật H không có mặt tại địa chỉ trên, không có người thân thích nhận thay. Xét thủ tục tống đạt của cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định Điều 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, nội dung trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về nội dung:

Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018: Hồ sơ vụ án thể hiện các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018, các biên nhận tiền, Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018…đều là bản photocopy không đối chiếu bản chính hoặc sao y bản chính. Cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn và người liên quan là Công ty L nộp bản chính các chứng cứ nêu trên hoặc đối chiếu bản chính theo quy định là vi phạm thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ.

Căn cứ theo quy định tại Điều 93, 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì *"Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận"*, do đó các tài liệu nêu trên không thỏa mãn điều kiện để được xem là chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Địa ốc L trình bày trong thời gian chậm thanh toán tiền mua đất cho bà Phạm Thị Đ thì có giao tiền lãi cho ông Lê Trần Trung K đến thỏa thuận trả tiền lãi chậm thanh toán cho bà Phạm Thị Đ, nội dung thỏa thuận được ghi nhận tại phần cuối của hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018. Điều này nhằm chứng tỏ Công ty L không vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và đề nghị đưa ông Lê Trần Trung K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nguyên đơn cũng xuất trình bản photocopy hợp đồng ngày 21/3/2019 thể hiện nội dung như đại diện công ty trình bày nhưng cho rằng không phải do bà Phạm Thị Đ ký mà là con của bà Phạm Thị Đ ký. Tuy nhiên theo hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án (BL 45-46) lại không thể hiện nội dung như trên. Do đó, việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm là chưa đúng theo quy định pháp luật, cần thu thập bản chính hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 của nguyên đơn để đối chiếu là cần thiết, từ đó mới có căn cứ đánh giá vụ án một cách toàn diện, khách quan. Đồng thời, xem xét việc có cần thiết đưa ông Lê Trần Trung K và con của bà Phạm Thị Đ vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung có hay không có việc Công ty L trả tiền lãi chậm trả cho nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Việc này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty Địa ốc L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không tiếp hợp đồng thì nguyên đơn phải hoàn trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng cho Công ty Địa ốc L và phải bồi thường thêm 1.000.000.000 đồng là tiền phía Công ty đã bỏ ra để san lấp, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Công ty cho rằng dù chưa thanh toán đủ tiền mua đất nhưng thực tế Công ty L đã nhận đất và tiến hành san lấp mặt bằng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 xác định Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/3/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên Tòa án

cấp sơ thẩm lại căn cứ vào điều khoản của hợp đồng để xác định lỗi làm hợp đồng vô hiệu là của ông Trần Nhật H và Công ty Địa ốc L trong khi khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là có mâu thuẫn trong việc áp dụng pháp luật để đánh giá chứng cứ.

Nội dung Hợp đồng có ghi *"Ngày 28/3/2018 bên B giao cho bên A số tiền là 1.500.000.000 đồng, khi bên A ra công chứng đặc cọc và ủy quyền cho bên B"*. Trong trường hợp này cần làm rõ nội dung vì sao bên bán đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng từ bên mua nhưng hai bên không ra công chứng hợp đồng như đã thỏa thuận, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về bên nào. Trên thực tế có việc giao nhận tài sản như Công ty L trình bày hay không, mặc dù cấp sơ thẩm có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không thể hiện hiện trạng đất có thay đổi so với trước khi bán hay không, hiện nay ai đang là người quản lý sử dụng đất. Trong trường hợp có sự thay đổi hiện trạng đất như đương sự trình bày thì cần phải tiến hành định giá tài sản, xác định thiệt hại để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên là chưa giải quyết triệt để, toàn diện vụ án nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho ông Trần Nhật H và Công ty L số tiền 1.500.000.000 đồng là không đúng vì khoản tiền này là của Công ty L do ông Trần Nhật H là đại diện theo pháp luật chứ không phải là tiền của cá nhân ông Trần Nhật H.

Đối với yêu cầu trả bản chính giấy chứng nhận và các giấy tờ khác: Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn đều xác định yêu cầu ông Trần Nhật H giao trả bản chính Giấy chứng nhận và các giấy tờ của nguyên đơn mà ông Trần Nhật H đang giữ. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của Công ty TNHH Địa ốc L đều xác định hiện nay công ty không giữ bản chính các giấy tờ của bà Phạm Thị Đ. Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018 giữa bà Phạm Thị Đ và ông Trần Nhật H, ông Trần Nhật H ký với tư cách cá nhân, nội dung không nêu rõ bà Phạm Thị Đ giao cho ông Trần Nhật H những loại giấy tờ bản chính nào. Ông Trần Nhật H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nên không thể xác định được ông Trần Nhật H hiện có giữ những loại giấy tờ mà nguyên đơn yêu cầu hay không. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ việc lập Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018 là nhằm mục đích gì, sau khi ủy quyền, giữa bà Phạm Thị Đ và ông Trần Nhật H đã giao nhận với nhau những giấy tờ bản chính nào? Ông Trần Nhật H đã thực hiện công việc như nội dung ủy quyền chưa hoặc trong trường hợp ông Trần Nhật H đã thực hiện xong nội dung công việc theo ủy quyền thì cơ quan chức năng đã giao trả những loại giấy tờ nào và giao cho ai. Tòa án Cấp sơ thẩm không xem xét về Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018 giữa nguyên đơn và ông Trần Nhật H mà đã tuyên buộc ông Trần Nhật H và Công ty TNHH Địa ốc L cùng có nghĩa vụ liên đới giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03191/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận X cấp ngày

11/7/2001 và các giấy tờ có liên quan khác cho nguyên đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đúng theo quy định pháp luật và không đảm bảo việc thi hành án sau này.

[4] Qua những nhận định nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Nhật H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Địa ốc L, hủy bản án sơ thẩm.

[6] Từ những phân tích nêu trên và xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải xác định lại tư cách của các bên đương sự, xác minh, thu thập thêm chứng cứ mới có cơ sở giải quyết toàn diện và triệt để vụ án mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Điều 129, 131 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ Nghị quyết 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Nhật H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Địa ốc L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Nhật H và Công ty TNHH Địa ốc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Trần Nhật H 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu

số: 0046939 ngày 25/01/2019 và Công ty TNHH Địa ốc L 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0046940 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, 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**
Phan Thị Hằng	**Lưu Ngọc Thạch**	**Phùng Văn Hải**

Nơi nhận:
-TAND TC;
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
-Chi cục THADS Quận X;
-Các đương sự;
-Lưu (T.20).

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

Phùng Văn Hải