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: 747/2021/DSPT
Ngày: 31/12/2021
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 toà: Ông Nguyễn Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Muôn

Ông Phan Báu

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vui – 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 toà: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4451/2021/QĐ-PT ngày 25/11/2021, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12457/2021/QĐ-PT ngày 24/12/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Quang B.

Địa chỉ: 133/1 ĐXH, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 100/2, tổ 1, khu phố 3, phường PL B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1: Ông Nguyễn Hữu Th, theo Giấy ủy quyền số 8571 ngày 04/04/2014 của Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị R, Sinh 1968;

Địa chỉ: 100/8, tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị R: Ông Nguyễn Hữu Th, theo Giấy ủy quyền số 8570 ngày 04/04/2014 của Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

Luật sư Nguyễn Hữu T, Công ty Luật TNHH DN, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H2, Sinh 1965

Địa chỉ: 397, tổ 2, khu phố 6, phường PL A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1

Địa chỉ: 100/2/1 tổ 8, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H2

Địa chỉ: 100/25, tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn H3

Địa chỉ: 100/21, tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L

Địa chỉ: 50/2, tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn Nh

Địa chỉ: 100/23, tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị R

Địa chỉ: 50/4 tổ 1, khu phố 3, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

7. Bà Đỗ Thị Kh, Sinh 1953

Địa chỉ: 133/1 đường ĐXH, khu phố 2, tổ 4, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Kh: Ông Đào Quang B, theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/4/2014 tại Văn phòng Công chứng Phong Phú, (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị R có ông Nguyễn Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2014, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/8/2017 và Bản tự khai đề ngày 10/4/2014, nguyên đơn – ông Đào Quang B trình bày:

Vào năm 2010 thông qua sự giới thiệu của người quen, ông B có thỏa thuận mua của bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 60m^2 (ngang 5m x dài 12m) thuộc thửa 504, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH748126 cấp ngày 29/01/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị B đứng tên chủ sử dụng. Việc chuyển nhượng đất tuy không lập hợp đồng nhưng hai bên có lập "Bản thỏa thuận" đề ngày 08/01/2010 theo đó giá đất là 14.500.000 đồng/m^2. Ngay sau khi ký bản thỏa thuận, ông B đã giao cho bà B số tiền 150.000.000 đồng, việc giao nhận tiền này do anh Nguyễn Văn H3 kiểm đếm và làm chứng. Sau đó, bà B nhiều lần đến gặp ông B nói là khó khăn không có tiền chuộc sổ nhà đất nên vào ngày 08/10/2010 ông B đã giao tiếp cho bà B số tiền là 450.000.000 đồng. Như vậy cả hai lần, ông B đã giao cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

Việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông B chưa được thực hiện thì vào năm 2011 bà B qua đời. Sau đó ông B được biết các con của bà B đã họp và thỏa thận phân chia tài sản của cha mẹ, cụ thể là 03 người con tên Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị R sẽ nhận di sản thừa kế của bà Bụp đồng thời có nghĩa vụ trả tất cả các khoản nợ cho bà B (theo nội dung Biên bản về yêu cầu chia tài sản của cha mẹ cho các con theo di nguyện của cha mẹ số 19/BB – UBND ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân phường PLB, Quận 9). Bà H1, bà H2 và bà R cũng đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị B đối với phần đất diện tích 542,1m^2, thuộc thửa 595, tờ bản đồ số 11 tại phường PLB, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, ông B đã nhiều lần liên hệ với các con của bà B để buộc thực hiện nghĩa vụ là chuyển nhượng đất cho ông theo bản thỏa thuận hoặc trả lại tiền cho ông B tuy nhiên các con của bà B (bà H1, bà H2 và bà R) cố tình không thực hiện nghĩa vụ, không có thiện chí trả nợ. Vì vậy, nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 được ký giữa ông Đào Quang Bấp và bà Nguyễn Thị B. Ông B yêu cầu Tòa án buộc 03 người con của bà Nguyễn Thị B gồm bà H1, bà H2 và bà R có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B số tiền là 600.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc tất cả 09 người con của bà B gồm bà H1, bà H2 và bà R, ông Nguyễn Văn

H1, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn Nh phải liên đới trả cho ông B số tiền là 600.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Tuy nhiên sau đó ông B lại xác định chỉ yêu cầu 3 người con của bà B là bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ trả cho ông B số tiền 600.000.000 đồng.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng và bà Nguyễn Thị R do ông Nguyễn Hữu Th đại diện trình bày:

Vào ngày 09/9/1994, ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị B (là cha mẹ của bị đơn) đã ký giấy uỷ quyền sử dụng đất với nội dung cho bà Nguyễn Thị H1 129m^2 đất để ở. Vào ngày 15/11/1998, tại biên bản họp gia đình, bà H1 và bà R cùng các anh em đã thoả thuận và ký tên phân chia cho bà H1 129m^2 đất, bà Nguyễn Thị R được 120m^2 đất và bà Nguyễn Thị H2 được 157m^2. Tổng diện tích đất của 03 người được nhận là 406m^2.

Năm 2008 ôngU mất, năm 2010 toàn bộ diện tích đất trồng cây lâu năm nêu trên đã được chuyển mục đích thành đất ở tại đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH748126 được đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446864 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp ngày 31/8/2010.

Năm 2011 bà B mất. Ngày 22/5/2012, tại Uỷ ban nhân dân phường PLB Thành phố Thủ Đức, các con của bà B đã công nhận cho bà H1, bà R và bà H2 toàn bộ diện tích đất còn lại là 529,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH748126 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp ngày 29/01/2007.

Ngày 16/10/2013, bà H1, bà H2, bà R đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế toàn bộ phần đất diện tích 542,1m^2 được công nhận trong giấy chứng nhận số BB44686. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do:

- Phần đất của bà H1 và bà R đã được cha mẹ cho từ năm 1994 và năm 1998.

- Tại thời điểm năm 2010 phần đất ghi trong sổ AH748126 là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B chứ không cấp cho cá nhân bà B.

- Theo nội dung bản thoả thuận ngày 08/01/2010 ngoài tên Nguyễn Thị B còn có tên bên bán là Nguyễn Văn Nh và Nguyễn Văn H3 ký tên thay. Phía bị đơn không thừa nhận chữ ký B là chữ ký của bà Bụp, không thể khẳng định số tiền ông B giao là bà B đã nhận.

- Năm 2013, việc bà H1, bà H2, bà R thực hiện thủ tục kê khai di sản chỉ là hình thức để hợp thức hoá quyền sử dụng đất đã được cha mẹ phân chia và anh em công nhận trước đó, không phải là nhận di sản của bà Nguyễn Thị B.

Từ những căn cứ trên bị đơn cho rằng không đủ cơ sở để xác định bà H1, bà H2 và bà R là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B và phải chịu trách nhiệm trả nợ cho bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Thị Kh do ông Đào Quang B đại diện trình bày: Bà Khai thống nhất với ý kiến trình bày và các yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Tuyên hủy Bản thỏa thuận ký ngày 08/01/2010 giữa ông Đào Quang B và bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đào Quang B số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Việc trả số tiền trên được thực hiện làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất do chậm thi hành; phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/11/2020, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm với lý do: khi ký kết Bản hỏa thuận ngày 08/01/2010, do ông Nguyễn Văn H3 trực tiếp nhận tiền từ vợ chồng ông B bà Kh và dùng tiền này để tiêu xài cá nhân nên phải buộc ông Hay cùng liên đới trả tiền cho bên mua. Bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 phần bên bán có tên ông Nguyễn Văn Nh và phần bên mua có tên bà Đỗ Thị Kh nhưng không có chữ ký xác nhận của ông Nhan và bà Kh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị R là Luật sư Nguyễn Hữu T trình bày: Tổng số tiền mà ông B đã giao cho bà Bụp 600.000.000 đồng là không đúng; phía gia đình bà Bụp những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà B đã từ chối việc chuyển nhượng đất cho ông B theo thỏa thuận mà bà B đã ký kết vì giao dịch dân sự này vô hiệu do bản thỏa thuận không được công chứng theo quy định, bà B không có đủ quyền định đoạt việc mua bán với ông B; Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H1, bà R, bà H2 phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay bà B số tiền 600.000.000 đồng cho ông B là không có căn cứ; Kết luận giám định 256/KLGĐ-TT ngày 07/3/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh chưa được thực hiện phù hợp với Luật giám định tư pháp, vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử lại theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn: Ông Đào Quang B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kh có ông Đào Quang B đại diện đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

. Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến suốt quá trình phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

. Về nội dung: Theo bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 thì bà Nguyễn Thị B đồng ý bán cho ông Đào Quang B và bà Đỗ Thị Kh phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 748126 số vào sổ H 01762/26848 ngày 29/01/2007 với 5m chiều ngang mặt tiền đường liên phường (hẻm 50 từ đầu đường 79 đi vào) lô 2. Phía sau là nhà trọ lô 55-2 là 2m (ngang 5m), phía nam cách thửa 56 là 5m, phía tây lô đất trống. Dư kiến của bên bán: Chiều dài của lô đất sau khi lên đất thổ cư: dài 12m và diện tích lô đất đồng ý bán cho bên mua 60m^2 (rộng 5m dài 12m với giá tiền 870.000.000 đồng. Tại bản thỏa thuận có bà B và con thứ tám của bà là ông Nguyễn Văn H3 ký tên. Ông Đào Quang B đã giao cho bà B 02 lần tiền tổng cộng 600.000.000 đồng. Phía nguyên đơn xác định chưa nhận đất từ phía bà B và thực tế các bên cũng chưa bàn giao đất. Nhận thấy tuy các bên xác định là bản thỏa thuận nhưng thực chất đây là việc hứa mua hứa bán đất sau khi phía bà B chuyển đổi phần diện tích đất 562.8m^2 thành đất thổ cư.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 748126 số vào sổ H 01762/26848 ngày 29/01/2007 thì phần diện tích đất 562.8m^2 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B nhưng tại bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 thì chỉ có bà Nguyễn Thị B và ông ông Nguyễn Văn H3 (con bà B) ký tên, bên cạnh đó bản thỏa thuận không có thành viên khác trong hộ ký tên, do vậy bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 là vô hiệu. Việc văn bản thỏa thuận vô hiệu đều do lỗi của cả hai bên nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thỏa thuận ngày 08/01/2010 là giao dịch dân sự vô hiệu và tuyên hủy Bản thỏa thuận là có căn cứ.

Xét, theo bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 ông Đào Quang B đã giao cho bà B 02 lần tiền cụ thể là lần đầu ngay khi ký thỏa thuận ông B đã giao cho bà B 150.000.000 đồng chỉ có bà B ký tên và ngày 08/10/2010 ông B giao thêm số tiền 450.000.000 đồng có bà B và ông Nguyễn Văn H3 cùng ký tên nhận tiền. Như vậy số tiền 450.000.000 đồng do cả ông Hay và bà B cùng ký nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 450.000.000 đồng thực tế do ai nhận và ai là người sử dụng số tiền trên để buộc các bên phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán nhưng khi giải quyết vụ án lại buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị R (những người được hưởng di sản thừa kế của bà B) có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đào Quang B số tiền 600.000.000 đồng là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồng, bà Hào, bà Rích.

Ông B khai ông giao số tiền 450.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H3, sau đó ông Hay giao lại cho bà B, có vợ ông Hay chứng kiến. Do đó cần đưa vợ

ông Hay vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 10/4/2014, ông Đào Quang B và bà Đỗ Thị Kh (vợ ông B) trình bày, tối ngày 08/10/2010 vợ chồng ông B giao tiếp đợt 2 cho bà B số tiền 450.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/9/2020, bà Khai thừa nhận việc giao tiền cho bà B là hai vợ chồng bà mang tiền đi giao. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/12/20221 ông Đào Quang B khai số tiền 600.000.000 đồng mà vợ chồng ông giao cho bà B là tài sản chung của vợ chồng ông. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền ông B giao cho bà Búp là tài sản chung của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Nguyễn Thị Khai hay tài sản riêng của ông B, nhưng khi giải quyết vụ án lại buộc bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đào Quang B số tiền 600.000.000 đồng là thiếu sót.

Xét, Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/11/2018, ông B khai "Bà Vân là người cho bà B mượn tiền có hợp đồng vay tài sản, còn bà S và bà T là những người mua đất của bà B như tôi. Hiện những người này cũng đang khởi kiện bà B tại Tòa án nhân dân Quận 9". Tại biên bản yêu cầu chia di sản của cha mẹ cho các con theo di nguyện của cha mẹ ngày 22/5/2012 có nội dung "ông Nguyễn Văn H1 đồng ý công khai những khoản nợ của mẹ mình đến tư pháp phường trước ngày 29/5/2012 …"; bà H1, bà H2, bà R là những người được hưởng di sản thừa kế của bà B đã cam kết sau khi nhận đất những khoản nợ nào của cha mẹ phát sinh và có cơ sở pháp luật các bà có trách nhiệm trả thay mẹ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH 00756 ngày 31/8/2010 đã cập nhật sang tên bà Hồng, bà Hào, bà Rích là những người thừa kế phần quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị B. Căn cứ vào bản thỏa thuận thì bà Hồng, bà Hào, bà Rích phải có nghĩa vụ đối với các khoản nợ của bà B trong phạm vi di sản của người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá phần di sản do bà Búp để lại để xác định xem phần di sản mà bà H1, bà H2, bà R được hưởng có đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông B, bà khai hay không. Vì ngoài thực hiện nghĩa vụ đối với ông B, bà Kh thì bà H1, bà H2, bà R còn phải thực hiện nghĩa vụ đối với một số người khác nữa

Từ những phân tích trên nhận thấy cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, để đảm bảo hai cấp xét xử nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại và chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị R.

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm 354/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân

dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H1, ông H2, ông 3, ông L, ông Nh, ông Rớt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các ông bà nêu trên.

[3] Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 có nội dung: Bà B và ông Nguyễn Văn Nh đồng ý chuyển nhượng cho ông Đào Quang B và bà Đỗ Thị Kh 5m chiều ngang mặt tiền đường liên phường (hẻm 50 từ đầu đường 79 đi vào) lô 2, phía sau cách nhà trọ Lô 55-2 là 2m (ngang 5m), phía nam cách thửa 56 là 5m, phía tây là lô đất trống nằm trong phần đất mà bà B được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01762/26848 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/01/2007 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B. Tuy nhiên Bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 chỉ có bà B, ông B ký tên và ông Nguyễn Văn H3 (ký tên thay). Theo nội dung Biên bản số 19/BB – UBND ngày 22/5/2012 của Ủy ban nhân dân phường PLB Quận 9 về việc "*Yêu cầu chia tài sản của cha mẹ cho các con theo di nguyện của cha mẹ*" đã thể hiện nội dung: Sau khi bà Nguyễn Thị B chết, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị R cam kết sau khi nhận đất, những khoản nợ nào của bà Bụp phát sinh và có cơ sở pháp luật sẽ chịu trách nhiệm trả thay bà B. Theo đó, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị R cam kết sau khi nhận di sản thừa kế do bà B để lại sẽ có nghĩa vụ trả nợ thay cho mẹ những khoản nợ phát sinh và có cơ sở pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Bản thỏa thuận ký ngày 08/01/2010 giữa ông Đào Quang B và bà Nguyễn Thị B và buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ liên đới trả cho bên mua số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu Th và luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R cho rằng khi ký kết Bản hỏa thuận ngày 08/01/2010, do ông Nguyễn Văn H3 trực tiếp nhận tiền từ vợ chồng ông B bà Khai và dùng tiền này để tiêu xài cá nhân nên phải buộc ông H3 cùng liên đới trả tiền cho bên mua. Bản thỏa thuận

ngày 08/01/2010 phần bên bán có tên ông Nguyễn Văn Nh và phần bên mua có tên bà Đỗ Thị Kh nhưng không có chữ ký xác nhận của ông Nh và bà Kh. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông B thừa nhận và xác định khi vợ chồng ông giao tiền hai lần theo bản thỏa thuận ngày 08/01/2010 là giao trực tiếp cho ông Nguyễn Văn H3 kiểm đếm. Tại cấp sơ thẩm có đưa ông Nguyễn Văn H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định của pháp luật, nhưng ông H3 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và cũng không có bảng khai và lời trình bày nào của ông Hay trong hồ sơ vụ án này. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm cũng đã triệu tập ông H3 nhiều lần nhưng ông Hay cố tình không tham gia vụ án. Do đó, trong vụ án này cần phải thu thập lời khai của ông H3 về việc đã trực tiếp nhận tiền từ ông B, bà Khai có giao lại cho bà B hay không? Hay lấy tiền tiêu xài cá nhân ? để từ đó xác định rõ trách nhiệm trả tiền cho bên mua mới đảm bảo được quyền lợi cho phía bị đơn.

Ngoài ra, trong Bản thỏa thuận ngày 08/01/2010, phần bên mua có tên bà Đỗ Thị Kh và theo lời khai của nguyên đơn là khi thực hiện bản thỏa thuận và giao tiền cho bên bán là có mặt cả hai vợ chồng ông B bà Khai và số tiền giao cho bên bán là tiền của hai vợ chồng ông B bà Kh, nhưng án sơ thẩm quyết định buộc bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đào Quang B số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng là chưa đúng theo quy định và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Kh.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm và thiếu sót của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự trong vụ án, nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DSST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét ý kiến của luật sư Nguyễn Hữu T bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thi H1, bà Nguyễn Thị R đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DSST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức). Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm, nên bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị R không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thi H1, bà Nguyễn Thị R mỗi người là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0047095 và AA/2019/0047096 cùng ngày 17/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị R.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 354/2020/DSST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thi H1, bà Nguyễn Thị R không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thi H1, bà Nguyễn Thị R mỗi người là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0047095 và AA/2019/0047096 cùng ngày 17/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- TAND Tp Thủ Đức (Quận 9 cũ);
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Phong