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

Bản án số: 727/2017/DS-PT
Ngày 14/8/2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Sang

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên toà: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2017, tại phòng xử án Toà án nhân dân Thành phố H, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2017, về việc "tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận H, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1279/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2107 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3969/2017/QĐ-PT ngày 17/7/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Luật sư Nguyễn Hoài N - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

- Luật sư Lê Thành T - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

- Luật sư Nguyễn Văn Q - Đoàn luật sư thành phố HN (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 1/3A ấp NL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: 84/25 tổ 13, ấp 7, xã XTT, huyện HM, Thành phố H

2.2. Bà Nguyễn Thụy D1, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: 24/11 ĐTH, phường ĐK, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T2, theo văn bản uỷ quyền ngày 13/7/2016 (có mặt)

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

3.1. Ông Võ Văn Q1, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 85/11 đường số 30, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H.

3.2. Ông Vũ Quốc D2, sinh năm 1967

Địa chỉ cư trú: 470 TC, phường THT, Quận M2, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T3, theo văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2016 (có mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 1/3A ấp NL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố H.

3.4. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.5. Cháu Võ Hoàng Minh K, sinh năm 2007

3.6. Cháu Võ Hoàng Minh N, sinh năm 2012

Cùng địa chỉ cư trú: 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H.

3.7. Văn phòng Công chứng Trung Tâm Thành phố H (vắng mặt)

Địa chỉ văn phòng: 454 NTMK, Phường N, Quận B, Thành phố H

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phùng Xuân T2 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 22E đường số HB, tổ HS, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H.

4.2. Ông Trần Trọng D2 - Đại diện Agribank Chi nhánh BC (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: E6/36 Nguyễn Hữu T3, khu phố N, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố H.

4.3. Bà Hoàng Thị L - Nhân viên Agribank Chi nhánh BC (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: E6/36 Nguyễn Hữu T, khu phố N, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố H.

4.4. Ông Đặng Ngọc S - Nguyên Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng CĐ (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 18 DBT, Phường H, Quận Y, Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 31/01/2013, vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Võ Văn Q1 ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1. Theo đó, ông Q1, bà L bán cho bà T1 nhà đất tại địa chỉ 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H, thuộc thửa đất số: 19, tờ bản đồ số 13, giá 05 tỷ (năm tỷ) đồng.

Hợp đồng thoả thuận, bà T thanh toán tiền đợt một 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng (bao gồm cả tiền cọc) ngay khi công chứng hợp đồng mua bán và có quyền chỉ định bên thứ 3 đứng tên trong hợp đồng công chứng; Đợt hai thanh toán số tiền còn lại 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày thanh toán đợt một.

Ngày ký hợp đồng, bà T1 cho rằng chưa huy động kịp tiền từ "dự án" nên yêu cầu ông Q1, bà L cho bà T1 mượn Giấy chủ quyền nhà đất để vay của bà Nguyễn Thụy D1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Bà T1 hứa hết hạn 03 tháng sẽ lấy tiền dự án để trả đủ tiền mua nhà cho ông Q1, bà L và nhận nhà.

Trong khi đó, bà Nguyễn Thụy D1 yêu cầu vợ chồng ông Q1, bà L phải ký hợp đồng bán nhà cho bà D1 theo giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng (bằng số tiền cho bà T vay) thì bà D1 mới giao 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng cho bà T1 vay để giải ngân cho khoản vay của Công ty TNHH Xây dựng CĐ tại Agribank Chi nhánh BC, Thành phố H 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng do ông Q1, bà L nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của mình cho Công ty TNHH Xây dựng CĐ.

Sau khi về nhà, bà T1 giao thêm cho ông Q1, bà L 200.000.000 (hai trăm tiệu) đồng. Sau đó, bà T1 trả thêm 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, tổng cộng 2.020.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng.

Quá hạn 03 (ba) tháng, bà T1 không giao đủ tiền mua nhà đất còn lại. Do bà T1đã vi phạm hợp đồng nên bà T1 phải chịu mất tiền cọc theo quy định pháp luật.

Ông Q1, bà L cho rằng không có quan hệ mua bán nhà đất với bà D1 và không nhận tiền của bà D1. Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02/02/2013 giữa ông Q1, bà L với bà D1 là giả tạo, bà D1 phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông Q1, bà L.

Bà L khởi kiện yêu cầu:

1- Hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2013 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Võ Văn Q1 với bà Nguyễn Thị T1, do bà T1 vi phạm hợp đồng và phải chịu mất tiền cọc như thỏa thuận.

2- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001095 do Văn phòng Công chứng Trung Tâm Thành phố H chứng nhận ngày 02/02/2013, giữa vợ chồng ông Võ Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Tuyết L với bà Nguyễn Thụy D1 vô hiệu do giả tạo theo Điều 129 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận: Ngày 31/01/2013, có ký hợp đồng mua nhà đất tại địa 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, của vợ chồng ông Võ Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Tuyết L, giá 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, nội dung và thời hạn thanh toán như bà Ltrình bày. Mục đích, bà T1 mua nhà đất nêu trên để làm dự án căn hộ bán lẻ.

Tuy nhiên, vào ngày ký hợp đồng công chứng, bà T1 chưa huy động kịp tiền từ dự án, nên bà T1 yêu cầu ông Q1, bà L cho mượn Giấy chủ quyền nhà đất để vay trước của bà Nguyễn Thụy D1 03 tỷ (ba tỷ) đồng, lãi suất là 4%/tháng trong thời hạn 03 tháng. Bà Nguyễn Thị T1chịu trách nhiệm trả nợ cho bà D1. Bà T1 hứa sau 03 tháng sẽ lấy tiền dự án để trả đủ tiền mua nhà đất cho ông Q1, bà L và nhận nhà.

Để cho bà T1 vay tiền, bà Nguyễn Thụy D1 yêu cầu ông Q1 và bà L phải ra công chứng ký hợp đồng bán nhà đất nêu trên cho bà D1 theo giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng (bằng số tiền cho bà T1 vay) thì bà D1 mới giao 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng cho bà T1 để giải ngân cho khoản vay của vợ chồng ông Q1, bà L tại Agribank Chi nhánh BC.

Sau khi ông Q1, bà L ký hợp đồng mua bán với bà D1 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm vào sáng ngày 31/01/2013 thì các bên cùng nhau ra Ngân hàng Agribank Chi nhánh BC giải chấp hồ sơ nhà đất. Tại đây, bà T1 đã trực tiếp nhận của bà D1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và dùng số tiền này trả nợ khoản vay của Ngân hàng cho ông Q1 hơn 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, đồng thời bà T1 giao toàn bộ hồ sơ nhà đất cho bà D1 để bà D1đi xóa thế chấp và làm thủ tục công chứng mua bán vào ngày 02/02/2013.

Sau khi về nhà, bà T1 giao tiếp cho vợ chồng ông Q1, bà L 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, sau đó trả thêm 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng, tổng cộng 2.020.000.000 (hai tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng. Còn lại 01 tỷ (một tỷ) đồng nhận từ bà D1, bà T1 giữ lại để giải quyết công việc của bà T1.

Về quan hệ vay tiền của bà D1, bà T1 đã trả lãi khoảng 6 (sáu) tháng cho bà D1 thông qua ông Phùng Xuân T2 bằng việc nộp vào tài khoản Ngân hàng ACB Chi nhánh AS, mỗi tháng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng .

Việc không thực hiện được hợp đồng mua bán nhà đất với ông Q1 và bà L là do trở ngại trong kinh doanh, trước yêu cầu khởi kiện của ông Q1, bà L và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thụy D1, bà T1 yêu cầu thương lượng với bà D1 và tìm người mua nhà đất của ông Q1, bà L để có tiền trả cho các bên liên quan theo thỏa thuận.

Nếu ông Q1, bà L vẫn kiên quyết xin hủy hợp đồng mua bán thì bà T1 yêu cầu nhận lại số tiền đã trả cho ông Q1, bà L.

Bà Nguyễn Thụy D1 và ông Vũ Quốc D2 do ông Nguyễn Văn T2 đại diện trình bày:

Cuối năm 2013, ông D2 và bà D1 có ý định mua nhà đất và đã gặp vợ chồng ông Lê Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Tuyết L là người đang cần bán nhà đất. Sau một thời gian thương lượng, ngày 02/02/2013 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, đã giao tiền trực tiếp cho bà L và ông Q1 tại Chi nhánh Ngân hàng Agribank BC (bà L, ông Q1 có viết giấy biên nhận). Sau đó, hai bên mang toàn bộ hồ sơ nhà đất đến Văn phòng Công chứng Trung Tâm để làm thủ tục mua bán.

Sau khi hoàn tất các thủ tục tại Văn phòng Công chứng, ông D2, bà D1 yêu cầu ông Q1 và bà L phải bàn giao nhà đất nhưng ông Q1, bà L đề nghị cho gia hạn thời gian một tuần, vì hoàn cảnh khó khăn nên ông D2, bà D1 đồng ý. Sau nhiều lần trì hoãn, ông D2, bà D1 phải bỏ tiền ra đóng thuế thu nhập thay cho ông Q1 và bà L để hoàn tất các thủ tục sang tên.

Ông D2 và bà D1 khẳng định không biết bà Nguyễn Thị T1. Ông D2 và bà D1 tự liên hệ mua bán nhà đất với ông Q1 và bà L và thực hiện trực tiếp tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm và thanh toán đủ tiền trực tiếp cho ông Q1 và bà L, có giấy xác nhận. Do đó, yêu cầu ông Q1, bà L và những người đang cư trú trong căn nhà nêu trên phải giao nhà và đất.

Các ông Võ Văn Đ, Võ Hoàng MinhK, Võ Hoàng Minh N là con cháu của ông Võ Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Tuyết L hiện cư trú trong căn nhà mua bán cho rằng:

Việc gìn giữ cải tạo đất (nguồn gốc của ông bà để lại) và xây dựng như hiện nay đều do sự đóng góp chung của các thành viên trong gia đình.

Năm 2004, do nhà ở quá lâu, cũ, xuống cấp và ẩm dột nên ông Đ đầu tư sửa chữa toàn bộ trên nền hiện trạng cũ với chi phí khoảng 200 triệu (hai trăm triệu) đồng.

Đại diện Văn phòng Công chứng Trung Tâm trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 001095 ngày 31/01/2013 và ngày 02/02/2013 do Công chứng viên Đoàn Thị Lan thực hiện đúng trình tự

theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện thực hiện giao dịch, đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật. Nội dung hợp đồng không trái đạo đức và không vi phạm pháp luật. Văn phòng Công chứng Trung Tâm có đơn xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của Tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận H, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/01/2013 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Võ Văn Q1 với bà Nguyễn Thị T1.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Võ Văn Q1 phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 2.020.000.000 (Hai tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thụy D1.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết L, ông Võ Văn Q1, ông Võ Văn Đ, cháu Võ Hoàng Minh K, cháu Võ Hoàng Minh N có trách nhiệm bàn giao nhà và đất tại địa chỉ 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H, thuộc thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 387415 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 09/5/2006 cho bà Nguyễn Thụy D1 và ông Vũ Quốc D2.

Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/02/2017, bà Nguyễn Thị Tuyết L gửi đơn kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm, vì cho rằng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự không thoả thuận được giá trị nhà đất mua bán nhưng cấp sơ thẩm không định giá nhà đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết bồi thường thiệt hại. Theo hồ sơ thể hiện, bà T1 có trả lãi cho bà D1 trên khoản vay 3 tỷ (ba tỷ) đồng thông qua ngân hàng do ông Phùng Xuân T2 nhận thay nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập ông T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ tiền lãi của khoản vay nào.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Bà Nguyễn Thụy D1 giữ nguyên phản tố yêu cầu ông Q1 và bà L giao nhà và đất; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L đề nghị huỷ án sơ thẩm với các lý do kháng cáo như bà Nguyễn Thị Tuyết L đã trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩn phán chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Theo hồ sơ thể hiện, bà T1 có trả lãi cho bà D1 trên khoản vay 03 tỷ (ba tỷ) đồng thông qua Ngân hàng ACB do ông Phùng Xuân T2 nhận thay, cấp sơ thẩm không triệu tập ông T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ tiền lãi của khoản vay nào. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không định giá nhà đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết bồi thường thiệt hại. Hiện trạng nhà đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 09/5/2006, trên đất có hai căn nhà mang số 85/11 và số 85/13 nhưng cấp sơ thẩm không xác minh hiện trạng vị trí, diện tích của từng căn làm cơ sở giải quyết và thi hành án. Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, đề nghị huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[Bà Nguyễn Thị Tuyết L vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm. Ngày 10/02/2017, bà Nguyễn Thị Tuyết L nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 13/02/2017, bà L gửi đơn kháng cáo. Như vậy, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L gửi trong hạn luật định, hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.]

Về nội dung:

[Xét kháng cáo bà Nguyễn Thị Tuyết L cho rằng: Bà L và ông Q1 không có quan hệ mua bán nhà đất với bà Nguyễn Thụy D1 và không nhận tiền của bà D1. Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02/02/2013 giữa ông Q1, bà L với bà D1 là điều kiện để bà D1 cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.]

[Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thể hiện: Ngày 31/01/2013, ông Quới và bà Lan ký hợp đồng bán cho bà Nguyễn Thị T1 nhà đất tại địa chỉ 85/11 đường số BM, khu phố H, phường CL, Quận H, Thành phố H, giá 05 tỷ (năm tỷ) đồng. Hai bên hoả thuận, bà T1 thanh toán tiền đợt một 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng (bao gồm cả tiền cọc) ngay khi công chứng hợp đồng mua bán và có quyền chỉ định bên thứ 3 đứng tên trong hợp đồng công chứng; Đợt hai thanh

toán số tiền còn lại 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày thanh toán đợt một.]

[Theo bà T1 trình bày thì ngày ký hợp đồng do bà T1 chưa huy động kịp tiền từ "dự án" nên yêu cầu ông Q1, bà L cho bà T1 mượn Giấy chủ quyền nhà đất để vay của bà Nguyễn Thụy D1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Nhưng bà D1 đưa ra điều kiện yêu cầu vợ chồng ông Q1, bà L phải ký hợp đồng mua bán nhà có công chứng với bà D1 theo giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng (bằng số tiền cho bà T1 vay) thì bà D1 mới giao cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng để giải ngân cho khoản vay của Công ty TNHH Xây dựng Chí Đức tại Agribank Chi nhánh BC, Thành phố H 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng do ông Q1, bà L nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của mình cho Công ty TNHH Xây dựng CĐ.]

[Như vậy, việc ông Q1, bà L ký hợp đồng công chứng ngày 02/02/2013 bán nhà đất nêu trên bà Nguyễn Thụy D1 với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng là mục đích để bà D1 cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, nội dung này được bà T1 thừa nhận theo lời khai "bà T1 đã trực tiếp nhận của bà D1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng tại Ngân hàng Agribank Chi nhánh BC và dùng số tiền này trả nợ khoản vay của Ngân hàng cho ông Q1 hơn 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, đồng thời bà T1 giao toàn bộ hồ sơ nhà đất cho bà D1 để bà D1 đi xóa thế chấp và làm thủ tục công chứng mua bán vào ngày 02/02/2013." Sau khi nhận tiền vay của bà D1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng bà T1 có trả lãi được khoảng 06 (sáu) tháng thông qua Ngân hàng ACB do ông Phùng Xuân T2 nhận thay.]

[Trong khi đó, ông D2 và bà D1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 02/02/2013 giữa vợ chồng ông Võ Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Tuyết L với và bà Nguyễn Thụy D1 là đúng sự thật và hợp pháp. Bà D1 đã thanh toán đủ tiền trực tiếp cho bà L và ông Q1 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng tại chi nhánh ngân hàng Agribank BC (có giấy biên nhận).]

[Như vậy, có sự mâu thuẫn cần phải làm rõ có việc bà D1 giao cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng hay không? Phía bà T1 thừa nhận có nhận tiền vay do bà D1 giao 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và trả lãi được khoảng 06 (sáu) tháng thông qua Ngân hàng ACB do ông Phùng Xuân T2 nhận thay (có biên nhận). Trong khi đó, người đại diện của bà D1 không thừa nhận việc bà D1cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng như bà T1 trình bày. Phía ông Q1, bà L thừa nhận viết giấy biên nhận 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng do bà D1 thanh toán tiền mua nhà nhưng không nhận tiền do bà D1 giao, bà D1 giao tiền cho bà T1 vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng nhưng yêu cầu ông Q1, bà L ký giấy biên nhận tiền. Hai khoản tiền này là một hay hai khoản khác nhau? cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ. Ngoài ra, cần triệu tập ông Phùng Xuân T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì theo

hồ sơ thể hiện ông T2 có nhận tiền lãi do bà T1 trả cho bà D1 thông qua Ngân hàng ACB theo các phiếu chuyển tiền.]

[Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thể hiện các đương sự không thoả thuận được giá trị nhà đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm không định giá nhà đất theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự để làm cơ sở giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, hiện trạng nhà đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 09/5/2006, trên đất có hai căn nhà mang số 85/11 và số 85/13 nhưng cấp sơ thẩm không xác minh hiện trạng vị trí, diện tích của từng căn làm cơ sở giải quyết và thi hành án. Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.]

[Với những căn cứ và nhận định trên chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.]

[Do hủy án sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Tuyết L không hải chịu án phí phúc thẩm.]

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của Nguyễn Thị Tuyết L.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2017/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận H.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai số 0004796 ngày 20/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. H;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí