

**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: 621/2021/DS-PT  
Ngày: 24/11/2021  
V/v tranh chấp thỏa thuận 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**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

*Các Thẩm phán:*  
1. Ông Lê Ngọc Tường  
2. Bà Võ Thị Kim Thương

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Hồ Thị Yến Khanh

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/11/2021 và ngày 24/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số  
184/2021/DSPT ngày 26/05/2021 về việc “Tranh chấp thỏa thuận chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án  
nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3743/2021/QĐPT-DS  
ngày 18/10/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8552/2021/QĐ-PT ngày  
04/11/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Quốc P**, sinh năm 1976; Địa chỉ: số A đường B,  
phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú: Số E đường F, Phường X,  
quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm  
1978; Địa chỉ liên hệ: Số G đường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo  
Giấy ủy quyền ngày 05/03/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận X, Thành phố  
Hồ Chí Minh). (có mặt)

*Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hồng H**, sinh năm 1928; Địa chỉ: Số I đường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Nguyễn Trần Sơn L**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số L đường M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 16/04/2019 tại Văn phòng Công chứng Số A Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông **Phạm Thái L** - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Minh Q** sinh năm 1954; Địa chỉ: số P đường Q, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Q:* Ông **Phạm Anh T**, sinh năm 1991; Địa chỉ liên hệ: Số X đường R, thành phố S, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/05/2021 tại Văn phòng Công chứng C). (có mặt)

*Người làm chứng:* Bà **Lê Thị T**; Địa chỉ: số X đường K, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt tại phiên tòa ngày 04/11/2021)

Người kháng cáo: Bị đơn – Ông **Nguyễn Hồng H** và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông **Nguyễn Minh Q**.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2019, cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:*

Theo Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐ-KD 18/03/2002, Biên bản thanh lý HĐ số 68/BB-KD ngày 13/08/2013 và Hợp đồng mua bán nhà số 90/HĐ-KD 28/11/2007, Biên bản thanh lý HĐ số 69/BB-KD ngày 13/08/2013 ký với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, ông Nguyễn Hồng H là chủ sở hữu nhà đất số và E và K đường F, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Sau đây gọi tắt là nhà E và K).

Ngày 04/01/2014 ông Nguyễn Hồng H và vợ là Lê Thị N ký hợp đồng cho ông Đỗ Quốc P thuê toàn bộ nhà đất số 282/8 để kinh doanh và để ở với thời hạn thuê là 5 năm (từ 15/02/2014 đến 15/02/2019), giá thuê trong 02 năm đầu là 1.600 USD/tháng.

Sau đó, ông Đỗ Quốc P tiếp tục thuê thêm căn nhà E của Ông H. Trong cùng ngày 07/07/2015, nguyên đơn đã ký 02 hợp đồng thuê nhà như sau:

- Hợp đồng ngày 07/07/2015 do ông Nguyễn Minh Q ký giao dịch với ông Đỗ Quốc P về việc cho thuê căn nhà số 282/6 để kinh doanh và để ở với thời hạn thuê là 3 năm (từ tháng 08/2015 đến 08/2017), giá thuê trong 18 tháng đầu là 1.000 USD/tháng (khoảng 21.000.000đ/tháng) và 18 tháng sau là 1.100USD/tháng (23.100.000đ/tháng) (BL.105-106).

- Hợp đồng ngày 07/07/2015 ký kết giữa ông Nguyễn Hồng H với ông Đỗ Quốc P về việc cho thuê toàn bộ 02 căn nhà đất số E và K để kinh doanh, cho thuê và để ở với thời hạn thuê là 10 năm (từ 30/08/2015 đến 30/08/2025), giá thuê toàn bộ 2 căn nhà là 51.120.000đ/tháng (BL.81).

Bên cạnh hợp đồng thuê nhà, giữa nguyên đơn và bị đơn còn có thỏa thuận vay tiền, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Hồng H ký Giấy vay tiền ngày 29/06/2015 với ông Đỗ Quốc P để vay số tiền 4.500.000.000đ, lãi suất 12%/năm thời hạn vay 12 tháng, với mục đích vay tiền để cho con trai và con dâu đầu tư làm ăn. (Ông H ký giấy vay và ông Nguyễn Minh Q ký bên dưới “tôi đã nhận”). (BL.67)

Sau 01 năm Ông H không trả được tiền vay, ông P và Ông H chốt nợ gốc là 4.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 693.000.000đ.

Đến ngày 11/10/2016, Ông H chưa trả nợ gốc cũ và tiền lãi nhưng ông P vẫn cho Ông H vay thêm 120 lượng vàng quy đổi thành tiền là 4.287.600.000đ và 2.519.400.000đ tiền mặt, thời hạn vay 01 năm, nâng tổng nợ vay của Ông H là 12.000.000.000đ (Mười hai tỷ đồng) – BL.68, gồm các khoản:

- 4.500.000.000đ nợ cũ + 693.000.000đ lãi = 5.193.000.000 đồng.
- 120 lượng vàng quy đổi là 4.287.600.000đ và 2.519.400.000đ tiền mặt.

Hai bên còn ký thêm Hợp đồng cho cá nhân vay tiền ngày 11/10/2016 (BL.66) với nội dung: Ông H vay của ông P số tiền 12.000.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 11/10/2016 đến 11/10/2017, lãi suất 12%/năm trả lãi cuối kỳ. Thỏa thuận thêm: Đến 11/10/2017 nếu Ông H chưa trả gốc và lãi vay trên thì Ông H đồng ý cho vay tiếp 03 tháng với lãi suất không đổi. Sau ngày 11/01/2018 nếu Ông H không thể trả vốn và lãi cho ông P thì Ông H đồng ý bán 02 căn nhà đã thế chấp cho ông P với giá mua bán như sau:

- Căn 282/6: 9.200.000.000đ
- Căn 282/8: 12.600.000.000đ.

Đồng thời, Ông H đồng ý thế chấp toàn bộ giấy tờ của 02 căn nhà trên cho ông P. Hai bên ký Biên bản bàn giao giấy tờ nhà ngày 11/10/2016. (BL.69).

Thực hiện hợp đồng thuê nhà, ông P đã trả đầy đủ tiền thuê nhà đến hết tháng 01/2018 (chuyển tiền ngày 20/12/2017).

Sau đó, ông P không thanh toán tiếp tiền thuê nhà cho Ông H do không liên lạc được với Ông H và ông Q. Một thời gian sau, ông Q chủ động liên lạc với

ông P và hứa sẽ bán cho ông P căn 282/8 nên không tính tiền thuê nhà nữa. Hai bên chỉ trao đổi miệng, không lập văn bản. Đến cuối năm 2018 ông Q đi nước ngoài, khi ông Q trở về thì lặt lọng và nói rằng “không biết gì hết” và có hành vi đe dọa ông P.

Ngày 14/03/2019 ông P khởi kiện và ngày 17/02/2020 bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL.92, 93) như sau:

1/ Yêu cầu Ông H phải có trách nhiệm thực hiện chuyển nhượng hai căn nhà số E và K theo thỏa thuận đã cam kết trong Hợp đồng cho cá nhân vay tiền ngày 11/10/2016.

2/ Trường hợp Ông H không thực hiện chuyển nhượng thì phải trả ngay cho ông P số tiền đã vay gốc là 12.000.000.000đ và lãi suất là 12%/năm đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho cá nhân vay tiền ngày 11/10/2016 tính đến ngày xét xử.

3/ Nếu Ông H không trả được thì yêu cầu phát mãi hai căn nhà trên để trả nợ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, ông P cho rằng Hợp đồng thuê nhà đã ký với Ông H có thời hạn đến tháng 8/2025 vẫn còn hiệu lực nên nguyên đơn không đồng ý trả nhà, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà và đồng ý trả số tiền thuê nhà chưa thanh toán và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi hết hạn hợp đồng vào năm 2025.

*Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Nguyễn Hồng H xác nhận có ký hợp đồng cho thuê 2 căn nhà E và 282/8, nhưng không đồng ý về thời hạn cho thuê, cụ thể:

- Hợp đồng thuê nhà số E đường F ký ngày 04/01/2014, thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 15/2/2014 đến ngày 15/02/2019 với giá thuê là 1600USD theo tỷ giá Ngân hàng ACB, nên Hợp đồng cho thuê này đã hết hạn từ ngày 16/02/2019.

- Hợp đồng thuê nhà số 282/6 Nguyễn Trọng Tuyển ký ngày 07/07/2015, thời hạn thuê là 3 năm (Từ tháng 8/2015 đến tháng 7/2018) với giá thuê là 1000USD nên Hợp đồng cho thuê đối với căn nhà này đã hết hạn từ ngày 01/08/2018. (BL.105-106).

Về việc vay tiền, bị đơn khẳng định không vay tiền của nguyên đơn. Bị đơn trình bày: Do bị đơn có nhu cầu làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền hai căn nhà trên và nhờ bà Lê Thị T lo thủ tục giúp nhưng chưa có kết quả, nghe ông P nói ông P có mối quan hệ với các cấp chính quyền có thể hoàn tất thủ tục cấp chủ quyền cho hai căn nhà trên nên bị đơn yêu cầu bà T trả lại giấy tờ 2 căn nhà trên để giao lại cho nguyên đơn đi lo thủ tục giúp. Khi đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký tên vào các tờ giấy trắng khổ A4 không có chữ, với lý do nguyên đơn sẽ thảo văn bản, in vào chỗ trống của trang giấy để làm các giấy tờ, thủ tục liên quan cho việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Bị đơn xác định chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Hồng H trên các giấy vay tiền là của ông nhưng khẳng định bị đơn không vay tiền của nguyên đơn và cũng không có thỏa thuận mua bán nhà gì với nguyên đơn. Do vậy, Ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/05/2019, người đại diện của bị đơn có đơn phản tố (BL.111) như sau:

1/ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và nguyên đơn phải trả lại căn nhà số 282/6 và 282/8 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 10, quận P cho bị đơn.

2/ Yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu tính đến thời điểm trả lại nhà cho bị đơn, tạm tính đến tháng 12/2020 là 1.442.100.000đồng (một tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu một trăm ngàn đồng) (BL.182 – Biên bản hòa giải ngày 28/12/2020).

*Tại bản tự khai ngày 06/08/2019 (BL.162-163) ông Nguyễn Minh Q trình bày:*

Ông Q có cùng ý kiến như bị đơn. Ông Q cho rằng các giấy vay tiền nguyên đơn xuất trình là do ông P tạo dựng, thực chất là Ông H không vay tiền ông P và cũng không có thỏa thuận mua bán nhà gì với ông P.

Ông Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, ông Q đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu ông P trả lại căn nhà số 282/6 và 282/8 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, quận P và thanh toán tiền thuê nhà cho cha mình.

*Người làm chứng – bà Lê Thị Thắm trình bày:*

Bà có quan hệ quen biết với gia đình ông Nguyễn Hồng H.

Vào năm 2014, gia đình ông Nguyễn Hồng H cần làm thủ tục hợp thức hóa nhà số và E và K đường F, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ngày 01/04/2014 Ông H có ủy quyền cho bà để đại diện đi làm các thủ tục giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho 2 căn nhà nói trên. Bà đã tiến hành các công việc theo ủy quyền nhưng chưa hoàn thành. Đến khoảng năm 2016, theo yêu cầu của Ông H bà đã giao trả toàn bộ giấy tờ liên quan đến hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà cho ông P (có lập giấy biên nhận).

Nay giữa ông P và Ông H phát sinh tranh chấp, bà không biết và không có ý kiến gì về tranh chấp này.

Bà T có đơn xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải xét xử tại tòa án.

*Tòa án nhân dân quận P đã giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm và quyết định tại bản án số 59/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 như sau:*

“1. Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

1.1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Quốc P :

Buộc ông Nguyễn Hồng H phải thanh toán cho ông Đỗ Quốc P số tiền nợ gốc là 12.000.000.000đ và tiền lãi 6.240.000.000đ. Tổng cộng vốn và lãi là 18.240.000.000đ (Mười tám tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng).

1.2/ Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 29/01/2021 để đảm bảo thi hành án.

1.3/ Giải tỏa Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2021/QĐ-BPBD ngày 29/01/2021.

Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thuê 02 căn nhà K số và E đường F, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại 02 căn nhà cho thuê nêu trên của ông Nguyễn Hồng H.

- Ông Đỗ Quốc P có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn thiếu 1.442.100.000đ và tiếp tục trả tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Hồng H cho đến hết hạn hợp đồng”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/03/2021, ông Nguyễn Hồng H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 15/03/2021, ông Nguyễn Minh Q kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người kháng cáo – bị đơn có đại diện là ông Nguyễn Trần Sơn L trình bày:*

Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

- Tòa án quận P đã thay đổi 02 biên bản công khai chứng cứ ngày 04/12/2020 và 28/12/2020, cụ thể là thay 02 trang đầu của hai biên bản này tại để ghi thêm dòng chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là Hợp đồng cho thuê nhà ngày 07/07/2015 (BL.172 và BL.179). Thực chất, tại buổi công khai chứng cứ không có Hợp đồng này (BL.81), chỉ có công khai Hợp đồng BL.105-106 do bị

đơn xuất trình. (*Nộp Tòa án bản photo Biên bản công khai chứng cứ do bị đơn sao chụp tại Tòa án P*).

- Thu thập chứng cứ không đúng quy định: Hợp đồng thuê nhà ngày 07/07/2015 (BL.81) chưa được công khai chứng cứ vào ngày 04/12/2020 và 28/12/2020.

- Bản án sơ thẩm dựa vào chứng cứ này (BL.81) để đánh giá chứng cứ khi nhận định tại bản án và quyết định là sai.

- Tòa án P đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với hai căn nhà trên để đảm bảo thi hành án, nhưng hai căn nhà này có phần sở hữu của bà N - vợ Ông H nhưng Tòa án đã không đưa bà N vào tham gia tố tụng khi giải quyết về hợp đồng thuê.

Ngoài ra, ông *Nguyễn Hồng H trực tiếp có mặt tại phiên tòa xác nhận*: ông Nguyễn Hồng H và bà Lê Thị N có duy nhất một con chung là ông Nguyễn Minh Q. Bà N đã chết năm 2014.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm tranh luận:*

Bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng sau:

- Vi phạm Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chứng cứ, vì Hợp đồng ngày 07/07/2015 (BL.81) không được nguyên đơn xuất trình và làm rõ tại phiên họp công khai chứng cứ nhưng lại được Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng để xét xử.

- Bản án sơ thẩm sử dụng hợp đồng ngày 07/07/2015 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng hợp đồng ngày 07/07/2015 do bị đơn xuất trình chỉ có chữ ký của ông Q, ông Q không phải chủ sở hữu nên hợp đồng này không có giá trị. Còn Hợp đồng ngày 07/07/2015 do nguyên đơn xuất trình không được công khai chứng cứ trước đó cho bị đơn biết và có ý kiến.

- Có dấu hiệu Tòa án P rút bớt 02 trang tài liệu của Biên bản công khai chứng cứ ngày 04/12/2020 và 28/12/2020 để thay thế bằng 02 trang khác có bổ sung chứng cứ ông P giao nộp có Hợp đồng ngày 07/07/2015 để chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm đã công khai chứng cứ đối với hợp đồng nguyên đơn giao nộp.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng vì bà N là vợ Ông H và cùng sở hữu đối với 02 căn nhà đã đề cập, cũng không xác minh làm rõ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N để đưa vào tham gia tố tụng.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án nhân dân quận P xét xử lại.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Q trình bày:*

Đồng ý với các ý kiến trình bày của phía bị đơn. Ngoài ra, có các ý kiến sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp sai, không phù hợp với bản chất của vụ án vì đúng ra là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và hợp đồng

vay tiền, chứ không phải là tranh chấp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nguyên đơn chỉ còn giữ yêu cầu bị đơn trả nợ vay nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nơi cư trú của bị đơn, không phải là Tòa án Phú Nhuận.

- trong thời gian giải quyết vụ án ông Q đang ở nước ngoài nên thẩm quyền giải quyết vụ án phải là Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh vì cần phải ủy thác tư pháp tổng đạt cho ông Q.

- Hai căn nhà trên là tài sản chung của Ông H và bà N, bà N chết năm 2014 nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N vào tham gia tố tụng.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển vụ án về tòa án cấp sơ thẩm có thẩm quyền giải quyết lại.

*Ông Nguyễn Minh Q trình bày:* Ông là người mang quốc tịch Việt Nam. Ông đi nước ngoài (nước X) để chữa bệnh trong thời gian từ tháng 4/2020, vì vướng dịch Covid-19 nên đến tháng 4/2021 mới về nước. Khi đi nước ngoài, ông không báo cho Tòa án sơ thẩm địa chỉ và thời gian ông đi. Trước đó, khi còn ở Việt Nam, ông có đến Tòa án nhân dân quận P để cung cấp lời khai một lần. Khi ký hợp đồng thuê nhà với ông P, hai bên có thỏa thuận tiền đặt cọc và các khoản tiền thanh toán tiền nhà đều chuyển vào tài khoản của vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu T. Ông P thuê nhà để kinh doanh, có cho người kinh doanh tại 02 căn nhà trên.

*Nguyên đơn do người đại diện hợp pháp – ông Nguyễn T Thi trình bày:*

Nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của Ông H và ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông H và ông Q có mặt nhưng không hề đưa ra ý kiến nào về nội dung hợp đồng vay tiền và nội dung hợp đồng thuê nhà, mà chỉ xoay quanh các thủ tục tố tụng để yêu cầu hủy án nhằm kéo dài thời gian và việc này chỉ gây mất thời giờ mà không làm thay đổi được bản chất của vụ án.

Ông Q kháng cáo bản án, cho rằng đơn kháng cáo gửi về từ nước ngoài nhưng đơn của ông Q không hề được hợp pháp hóa lãnh sự, nên cũng không đủ căn cứ chứng minh ông Q có mặt tại nước ngoài nên không thể có mặt khi Tòa án triệu tập.

Bà N chết năm 2014 nhưng nợ phát sinh năm 2016, nên bà N không liên quan đến khoản nợ này. Nguyên đơn cũng không yêu cầu xử lý tài sản nên cũng không cần đưa bà N vào tham gia tố tụng. Do vậy, không đồng ý kháng cáo của bị đơn về việc đưa bà N vào tham gia tố tụng.

Hai bên đã ký hợp đồng thỏa thuận khi hết hạn vay tiền và thời hạn gia hạn hợp đồng vay tiền thì chuyển hóa thành hợp đồng mua bán nhà với số tiền đặt cọc là khoản tiền đã giao, bị đơn vi phạm nên nguyên đơn khởi kiện tranh chấp là thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, nếu không thực hiện thỏa thuận thì yêu cầu trả tiền. Do vậy, theo nguyên đơn, quan hệ tranh chấp đã thụ lý là phù hợp.

Về hợp đồng vay tiền cá nhân, các bên đã thỏa thuận về việc không trả tiền vay thì chuyển sang chuyển nhượng nhà đất, nhưng nay nếu bị đơn không đồng ý mua bán nhà thì hợp đồng cho thuê vẫn còn hiệu lực, nên nguyên đơn tiếp tục thuê 02 căn nhà này và thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận.

Đối với việc bị đơn cho rằng hai Biên bản công khai chứng cứ ngày 04/12/2020 và 28/12/2020 có thêm vào nội dung nguyên đơn cung cấp hợp đồng ngày 07/07/2015 – sự việc hợp đồng ngày 07/07/2015 đã được Ông H ký lại sau khi thỏa thuận với ông Q, các hợp đồng này là có thật và nguyên đơn đã cung cấp hợp đồng này cho tòa án, nên việc bị đơn đề cập là không có ý nghĩa.

Ông Q và Ông H có mặt tại phiên tòa hôm nay với đầy đủ những người tham gia tố tụng, nhưng không hề đề cập gì tới nội dung về việc vay tiền hay thuê nhà, cũng không hề đòi lại giấy tờ nhà mà ông P đang giữ, vì Ông H và ông Q biết rõ nội dung các giao dịch này. Tại phiên tòa hôm nay, Ông H cũng đã trực tiếp xác nhận chữ ký của mình trên giấy vay tiền và hợp đồng cho cá nhân vay tiền. Như vậy, kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm đưa về xét xử sơ thẩm lại chỉ là cách để phía bị đơn kéo dài vụ việc.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo.

*Ông Đỗ Quốc P có mặt tại phiên tòa trình bày thêm:* Ông thuê nhà của Ông H nhằm mục đích để ở và kinh doanh, ông có cho thuê lại để kinh doanh. Khi thuê nhà năm 2014, ông có đặt cọc tiền thuê và chuyển khoản vào tài khoản của bà Thủy ngay cùng ngày ký hợp đồng 04/01/2014. Khi ký hợp đồng ngày 07/07/2015, phía bị đơn là người soạn hợp đồng và ông Q ký sẵn đưa đến cho ông, ông không đồng ý vì cho rằng Ông H là chủ sở hữu nên yêu cầu Ông H ký, sau đó Ông H chuyển lại cho ông hợp đồng ngày 07/07/2015 có chữ ký của Ông H. Đó là lý do có tồn tại 02 hợp đồng cùng ngày. Khi thỏa thuận thuê 02 căn nhà có thỏa thuận thêm về số tiền đặt cọc cho 02 căn nhà, do ông đã đặt cọc cho căn nhà K nên khi đó ông đã chuyển khoản thêm một số tiền để đặt cọc cho căn nhà E vào tài khoản của bà T. Ngoài ra, trong quá trình thuê nhà từ năm 2014 đến 2017, ông nhiều lần chuyển tiền thuê nhà vào tài khoản của T.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Ông H và ông Q có ý kiến về thủ tục tố tụng do cấp sơ thẩm thực hiện không đầy đủ và yêu cầu hủy bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày là các hợp đồng cho thuê nhà đều thực hiện chuyển tiền đặt cọc và tiền thuê nhà vào tài khoản của bà T nhưng cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ.

Kháng cáo là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về xét xử sơ thẩm lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy đơn kháng cáo đến Tòa án ngày 15/03/2021 được gửi từ S (X), đơn kháng cáo được chứng nhận bởi I Truong Nguyen – N– C, B vào ngày 10/03/2021, không hợp pháp hóa lãnh sự.

Xét thấy: Ngày 01/03/2021 Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết bản án cho ông Nguyễn Minh Q tại địa chỉ ông Q cung cấp. Niêm yết hợp lệ. Ngày 15/03/2021 ông Q có đơn kháng cáo đến Tòa án. Đơn kháng cáo còn trong hạn luật định.

Ông Q có đơn ngày 18/03/2021 xin miễn nộp tạm ứng án phí do ông trên 60 tuổi. Ông Q đủ điều kiện được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 và 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi 2009.

Do vậy kháng cáo của ông Q được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về thẩm quyền giải quyết.

Ngày 14/03/2019, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại Tòa án nhân dân quận P là nơi có bất động sản đang tranh chấp là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đến ngày 29/05/2019 người đại diện bị đơn có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Đến ngày 17/02/2020 nguyên đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất (tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất), nếu không thực hiện yêu cầu chuyển nhượng thì trả tiền vay và lãi (tranh chấp hợp đồng vay tiền).

Vậy, quan hệ tranh chấp chính vẫn là tranh chấp về chuyển nhượng nhà đất nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đúng thẩm quyền.

Về việc vụ án có yếu tố nước ngoài. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Minh Q là người mang quốc tịch Việt Nam, có cư trú tại Việt Nam. Sau khi Tòa án quận P thụ lý vụ án đã triệu tập ông Q và ông Q đã đến Tòa án trình

bày bản tự khai ngày 06/09/2019 (BL.162-163). Sau đó, theo lời ông Q trình bày là ông ra nước ngoài vì việc riêng từ tháng 4/2020 và do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên ông không thể về nước cho đến tháng 4/2021. Khi đi nước ngoài, ông Q không báo cho Tòa án quận P biết về thời gian vắng mặt của ông tại Việt Nam, không cung cấp địa chỉ tại nước ngoài hoặc thư điện tử để Tòa án có thể liên lạc. Như vậy, ông Q không thuộc trường hợp cần được ủy thác tư pháp để tổng đạt văn bản tố tụng và thu thập chứng cứ nên không làm thay đổi thẩm quyền của Tòa án cấp quận đã thụ lý vụ án.

Căn cứ quy định tại Điều 471 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết phát sinh yêu tố thay đổi thẩm quyền thì cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết mà không chuyển đến tòa án khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền.

#### [2.2]. Về việc thu thập chứng cứ, xét thấy:

Phía bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc công khai chứng cứ, nhưng không có bằng chứng xác thực để chứng minh việc vi phạm này.

Tuy nhiên, xét thấy hồ sơ vụ án tồn tại 02 hợp đồng thuê nhà có cùng ngày ký là 07/07/2015 nhưng khác chủ thể, đối tượng của hợp đồng và thời hạn cho thuê. Phía nguyên đơn xuất trình hợp đồng có thời hạn cho thuê 02 căn nhà E và 282/8 là 10 năm được ký giữa Ông H và ông P; Phía bị đơn xuất trình hợp đồng cho thuê một căn nhà là 282/6 có thời hạn thuê là 3 năm được ký giữa ông Q và ông P. Các bên không có sự thừa nhận nội dung của hợp đồng do đối phương xuất trình.

Hai hợp đồng khác nhau nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, đối chất để là rõ tại sao lại tồn tại 02 hợp đồng như vậy và đâu là hợp đồng chính thức được các bên thống nhất thực hiện, dẫn đến việc xét xử chưa đưa được những luận cứ thuyết phục.

#### [2.3]. Về việc kháng cáo yêu cầu đưa những người kế thừa bà Lê Thị N vào tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông H và ông Q cùng có mặt đã xác nhận bà N và Ông H chỉ có một người con duy nhất là ông Q.

Theo nội dung đơn kháng cáo của ông Q, bà N chết ngày 23/04/2014, tuy nhiên, trong hồ sơ không có thông tin thể hiện về việc bà N chết, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không điều tra thu thập chứng cứ xác minh về bà Lê Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà, dẫn đến việc xác định thiếu tư cách của người tham gia tố tụng là Ông H và ông Q – những người ngoài tư cách là chính mình thì còn có thêm tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N.

Bên cạnh đó, vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà còn có bà Nguyễn Thị Thu T là con dâu của Ông H và là vợ của ông Q. Bà T là người ký tên làm

chứng trong hợp đồng thuê nhà năm 2014, là người được Ông H và bà N chỉ định ông P có trách nhiệm trả tiền thuê nhà hàng tháng vào tài khoản ngân hàng của bà T. Tại phần cuối của hợp đồng thuê nhà ngày 04/01/2014, ông Đỗ Quốc P có ghi thêm bên cạnh chữ ký của bà T dòng chữ “Tiền đặt cọc nhà sẽ chuyển khoản cho chị Thủy vào tài khoản X trong ngày 04/01/2014”. Tại bản tự khai của Ông H và ông Q đều trình bày ông P có chuyển vào tài khoản của bà T tại Ngân hàng X trong năm 2017 nhiều lần.

Xét thấy việc bà Thủy có tham gia trong hợp đồng thuê nhà trên nên cần thiết đưa bà T vào tham gia tố tụng để xác định rõ có hay không khoản tiền đặt cọc khi thuê nhà, khoản tiền đó đã được cân trừ chưa, các khoản tiền thuê nhà bà T đã nhận là bao nhiêu, ... để từ đó xác định nghĩa vụ của bà T (nếu có) trong việc giải quyết các hậu quả pháp lý liên quan đến hợp đồng thuê nhà. Bản án sơ thẩm nhận định vụ tranh chấp không liên quan đến bà Thủy nên không cần đưa bà T vào tham gia tố tụng là không chính xác, dẫn đến việc điều tra không đầy đủ và giải quyết vụ án không triệt để.

Ngoài ra, theo trình bày của các bên, ông P thuê hai căn nhà trên để ở và kinh doanh, vậy cần điều tra xác minh những người đang cư ngụ và kinh doanh tại hai căn nhà trên để đưa vào tham gia tố tụng nhằm giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê nhà, nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện bước này.

Mặt khác, cần thu thập sao kê tài khoản của ông P để xác định chuyển tiền cho bà T và về việc gì, đối chiếu với sao kê tài khoản nơi nhận của bà T để có thêm dữ liệu đánh giá và kiểm chứng tài liệu chứng cứ. Tương tự, do tranh chấp hợp đồng vay tài sản nhưng phía bị đơn phủ nhận toàn bộ nội dung của các tài liệu nguyên đơn xuất trình chứng minh cho hợp đồng vay tài sản, nên cần thực hiện thêm thủ tục đối chất để làm rõ các tình tiết và thu thập thêm chứng cứ để kiểm chứng nếu cần thiết.

Với các thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp quận giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Từ các phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận P để giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 143, khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân quận P – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận P để giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận P (kèm hồ sơ);
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận P;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**