

Bản án số: 96/2020/DS-PT
Ngày 13 - 7 - 2020
V/v: “T/c HĐCNQSD đất
và tài sản trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 6 và 13 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2020/TLPT-DS ngày 26-02-2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2019/DS-ST ngày 28-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2020/QĐ-PT ngày 06-5-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2020/QĐ-PT ngày 25-5-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 28/2020/QĐ-PT ngày 24-6-2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 80/2020/QĐPT-DS ngày 24-6-2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1956; Địa chỉ số D (F cũ) Lê Hồng P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị H ; địa chỉ số BB Lê Phụng H, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số C Nguyễn D, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: Căn hộ A tầng D cao ốc Thịnh V F Nguyễn Duy T, quận K, Tp. Hồ Chí Minh (ông S có mặt, bà H vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Ông Lê Quang Đ, Luật sư, thuộc Đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Duy H; Địa chỉ: Số L Xô Viết Nghệ T, phường Thắng T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu N; Địa chỉ: Số A Nguyễn Văn T, Phường b, thành phố V, tỉnh B (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 12-11-2011, vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thu H lập “Giấy vay tiền” để vay của bà Nguyễn Thị Phương H số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng, lãi suất 3%/tháng.

Cùng ngày, hai bên ký “Giấy thỏa thuận về việc thỏa thuận và cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay” với nội dung: Ông S và bà H cam kết nếu không trả đủ nợ khi đến hạn sẽ sử dụng nhà và 531m² đất tọa lạc tại số A Trần P, Phường f, thành phố V (Đang tranh chấp với Trường đào tạo nhân lực Dầu khí - Tập đoàn Dầu khí Việt Nam) để đảm bảo trả nợ cho bà H.

Tháng 8 năm 2012, ông S, bà H lập “Giấy bán nhà” không ghi ngày tháng năm với nội dung sẽ chuyển nhượng nhà, đất số A Trần P, Phường f, thành phố V cho bà H với giá 2.200.000.000 đồng. Bà H đặt cọc mua nhà số tiền 1.155.000.000 đồng, còn lại 1.045.000.000 đồng bà H sẽ thanh toán cho bà H, ông S sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp nhà đất giữa ông S, bà H với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam từ các cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm và tiếp tục tại cấp sơ thẩm thì ông S rút đơn khởi kiện tại Tòa nhưng không thực hiện nghĩa vụ với bà H dù hiện nay Tập đoàn Dầu khí Việt Nam không còn tranh chấp nhà đất với vợ chồng ông S.

Vì vậy, bà H yêu cầu ông S, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc (giấy bán nhà). Trường hợp ông S, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông S, bà H phải trả 5.007.800.000 đồng cho bà gồm: 700.000.000 đồng nợ gốc; 1.997.800.000 đồng tiền lãi phát sinh của nợ gốc (lãi 3%/tháng/trên nợ gốc từ ngày 12-11-2011 tạm tính đến ngày 05-12-2018). Buộc ông S, bà H hoàn trả tiền đặt cọc 1.155.000.000 đồng theo Giấy bán nhà ngày 25-8-2012; Phạt cọc 1.155.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Trong quá trình khởi kiện Tập đoàn Dầu khí Việt Nam liên quan đến nhà đất tại địa chỉ số A Trần P, Phường f, thành phố V do cần chi phí để thuê luật sư cũng như trả một số chi phí khác nên ngày 12-11-2011 Ông vay của bà Nguyễn Thị Phương H số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng, lãi suất thỏa thuận miệng 13%/tháng nhưng ghi trong giấy là 3%/tháng. Bà H lấy trước 02 tháng tiền lãi nên bà H buộc Ông lập giấy vay 700.000.000 đồng tại Văn phòng Luật sư Phạm D do ông Phạm Duy H là luật sư chứng kiến. Ông trả cho bà H 03 tháng tiền lãi tiếp theo (Tháng 1; 2; 3 năm 2012) với số tiền 273.000.000 đ ($700.000.000 \text{ đồng} \times 13\% \times 3 \text{ tháng}$) thì không còn khả năng trả lãi.

Ngày 10-7-2012, bà H yêu cầu ông viết “Giấy khất nợ” và chốt tiền vay gốc 700.000.000 đồng + 455.000.000 đồng (tiền lãi từ tháng 4 đến tháng 8 năm 2012) = 1.155.000.000 đồng. Trong giấy khất nợ này ông đã ghi rõ “Tôi đã trả lãi 5 tháng là $91.000.000\text{đ} \times 5 \text{ tháng} = 455.000.000\text{đ}$ ”.

Căn nhà số A Trần P, Phường f, thành phố V hiện nay đã làm xong giấy tờ mang tên Ông và đã sang tên cho người khác nhưng nếu bà H tiếp tục muốn mua thì phải thực hiện theo yêu cầu và trả tiền lãi cho ông.

Thực tế, bà H yêu cầu Ông viết 02 Giấy bán nhà, trong đó “Giấy bán nhà” ngày 31-08-2012 có nội dung vợ chồng Ông bán nhà với giá 2,5 tỷ đồng. Như vậy, bà H có nghĩa vụ phải giao số tiền 1,4 tỷ đồng chưa trả (theo “Giấy bán nhà số A Trần P” ngày 31-8-2012), đồng thời bà H phải tiếp tục trả cho Ông tiền lãi của số tiền 1,4 tỷ đồng theo lãi suất 13%/1 tháng từ thời điểm 31-8-2012 đến nay. “Giấy bán nhà số A Trần P” ngày 31-8-2012, được lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Sau đó, khi ông đưa cho con trai bà H xem thì bà H đã giật lại và xé nên Ông chỉ có bản photo màu để nộp cho Tòa.

Sau khi bà H xé giấy mua bán nhà ngày 31-8-2012 khoảng 1 tháng giữa Ông và bà H tiếp tục lập “Giấy bán nhà 112/1 Trần Phú” không ghi ngày tháng năm và ghi số tiền bán nhà 2,2 tỷ đồng. Giấy này không phản ánh đúng thực tế nên yêu cầu Tòa án hủy bỏ giấy này. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà chỉ là người chứng kiến về việc ông S và bà H có thỏa thuận vay tiền để ông S giải quyết công việc. Bà đồng ý để ông S toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp với bà Nguyễn Thị Phương H.

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Duy H trình bày: Ông là người chứng kiến việc ông S, bà H và bà H ký giấy thỏa thuận ngày 12-11-2011. Việc lập thỏa thuận là do hai bên tự nguyện không ràng buộc. Trong giấy vay tiền hai bên ghi lãi suất 3%. Ông có nghe

hai bên thỏa thuận bên ngoài lãi suất cao hơn nhưng cụ thể lãi suất bao nhiêu ông không rõ.

2. Ông Nguyễn Hữu N trình bày: Ông có quen biết bà H nhưng hoàn toàn không biết, không chứng kiến việc bà H cho vợ chồng ông S vay tiền hay thỏa thuận mua bán nhà của họ.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2019/DS-ST Ngày 28-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương H đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thu H:

Ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà H 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) để thực hiện nghĩa vụ đối với “Giấy vay tiền”; “Giấy thỏa thuận về việc thỏa thuận và cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay” cùng ngày 12-11-2011 và “Giấy mua nhà số A Trần P”.

2. Hủy giấy đặt cọc với tiêu đề “Giấy mua nhà số A Trần P” giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thu H với bà Nguyễn Thị Phương H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, định giá, án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09-12-2019, bị đơn ông Nguyễn Thanh S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông S chỉ trả khoản nợ vay gốc 500.000.000đ (Năm trăm triệu) đồng và tiền lãi của số tiền này theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho phép tính từ ngày 10-4-2012 đến ngày 31-8-2012; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 12-12-2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Bị đơn, ông S cung cấp 01 tài liệu mới là bản photocopy “Giấy bán nhà số A Trần P” giữa ông S, bà H và bà H ngày 31-8-2012 và yêu cầu Hội đồng xét xử hủy giấy mua bán nhà này; sửa án sơ thẩm theo hướng Ông chỉ có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho phép tính từ ngày 10-4-2012 đến ngày 31-8-2012.

+ Đại diện của nguyên đơn thừa nhận “Giấy bán nhà số A Trần P” giữa ông S, bà H và bà H ngày 31-8-2012 là chứng cứ của vụ án. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng bán nhà ngày 31-8-2012 và phải trả 700.000.000 đồng nợ gốc cộng 2.375.800.000 đồng tiền lãi phát sinh của nợ gốc (lãi 3%/tháng/trên nợ gốc từ ngày

12-11-2011 đến ngày 05-7-2020). Đề nghị không sử dụng “Giấy bán nhà số A Trần P” ngày 25-8-2012 giữa các đương sự để làm chứng cứ. Vì sau khi ký giấy này thì ngày 31-8-2012 hai bên đã lập “Giấy bán nhà” mới với giá 2.500.000.000 đồng.

** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số A Trần P ngày 31-8-2012 theo tài liệu chứng cứ mới do bị đơn cung cấp và yêu cầu trả tiền vay và tiền lãi theo “Giấy vay tiền” ngày 12-11-2011.

Xét thấy, các đương sự đều xác định hợp đồng mua bán nhà số A Trần P, ngày 31-8-2012 là có thật và yêu cầu công nhận giấy này là chứng cứ để giải quyết, nên có căn cứ để xác định “Giấy bán nhà” (đặt cọc) ngày 25-8-2012 không còn giá trị.

Đối với “Giấy vay tiền” và “Giấy thỏa thuận” cùng đề ngày 12-11-2011, thực chất là sau khi bị đơn không có khả năng trả nợ nên các bên đã thỏa thuận bán nhà số A Trần P để trừ nợ, nên các giấy này cũng không còn giá trị kể từ khi các bên đã lập “Giấy bán nhà số A Trần P” vào ngày 31-8-2012.

Có căn cứ để xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”, nhưng quan hệ này chưa được cấp sơ thẩm định giá tài sản và xem xét giải quyết, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét theo yêu cầu của các bên đương sự được.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng của vụ án:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Chứng cứ mới của vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình tài liệu mới của vụ án là bản photocopy “Giấy bán nhà số A Trần P” đề ngày 31-8-2012. Hội đồng xét xử yêu cầu các đương sự xuất trình bản chính, nhưng không ai cung cấp được bản chính. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận về nội dung của tài liệu là có thật và xác

định chữ viết, chữ ký trong văn bản là của các đương sự, đề nghị xem là chứng cứ của vụ án để giải quyết.

Căn cứ Điều 92 của BLTTDS thì trường hợp tài liệu bị đơn cung cấp được các bên đương sự thừa nhận là có thật, nên được xem là chứng cứ của vụ án.

[1.3] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số A Trần P ngày 31-8-2012 và thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay tiền ngày 12-11-2011 gồm 700.000.000 đồng nợ gốc và phải chịu 2.375.800.000 đồng tiền lãi phát sinh của nợ gốc (lãi 3%/tháng/trên nợ gốc tính từ ngày 12-11-2011 đến ngày 05-7-2020).

Bị đơn cho rằng, số tiền 1.100.000.000 đồng ghi trong “Giấy bán nhà số A Trần P” đề ngày 31-8-2012 là có nguồn gốc của khoản tiền vay gốc và lãi của số tiền 700.000.000 đồng ngày 12-11-2011. Do không có khả năng trả nợ nên mới đồng ý bán nhà số A Trần P” cho bà H để trừ nợ. Nay Ông đã có tiền trả nợ nên không đồng ý bán nhà đất nữa. Yêu cầu hủy Giấy mua bán nhà ký ngày 31-8-2012 vì không hợp lệ cả về hình thức và nội dung. Ông S chỉ đồng ý trả 500.000.000 đồng nợ gốc của giấy vay tiền đề ngày 12-11-2011 và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V. Cấp sơ thẩm đã giải quyết về 02 mối quan hệ “Đòi tài sản” và “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là chưa đúng và vô tình đã giải quyết 02 lần đối với một khoản tiền ông S vay của bà H sau khi không có khả năng trả nợ đã đồng ý bán nhà để cần trừ nợ.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự:

[2.1] Về yêu cầu trả 700.000.000 đồng nợ gốc và 2.375.800.000 đồng lãi, xét thấy:

+ Về nợ gốc: Việc vay tiền giữa bà H và bà H, ông S được thực hiện bằng hình thức “Giấy vay tiền” và kèm theo điều kiện lập “Giấy thỏa thuận về việc thỏa thuận và cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay” cùng đề ngày 12-11-2011 với nội dung: Bà H cho vợ chồng ông S, bà H vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng; lãi suất 3%/1 tháng. Nếu đến hạn không trả được nợ thì bà H được quyền bán nhà đất số A Trần P để thu hồi nợ gốc và lãi.

Mặc dù ông S cho rằng, Ông chỉ vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng, lãi suất thỏa thuận miệng 13%, bà H lấy trước 02 tháng tiền lãi nên bà H buộc Ông viết giấy vay là 700.000.000 đồng tại Văn phòng Luật sư Phạm D do ông Phạm Duy H là luật sư chứng kiến. Nhưng ông H lại xác định việc các bên

lập thỏa thuận ngày 12-11-2011 Ông chỉ chứng kiến, ký xác nhận về hành vi hai bên tự nguyện thỏa thuận, còn nội dung giấy thỏa thuận do hai bên tự thực hiện, Ông không biết thông tin gì khác liên quan đến vụ việc trên.

Như vậy, ông S không đưa ra được chứng cứ nào khác thể hiện thực tế Ông vay của bà H 500.000.000 đồng. Trong khi đó, chứng cứ gốc do bà H cung cấp lại thể hiện ở mặt sau của giấy vay tiền ông S viết “ông Nguyễn Thanh Sđã nhận đủ số tiền mượn của chị Nguyễn Thị Phương H là Bảy trăm triệu đồng”. Do đó, có cơ sở để khẳng định số tiền 700.000.000 đồng ông S, bà H vay của bà H ngày 12-11-2011 là có thật.

+ Về tiền lãi: Trong quá trình tố tụng, ông S cho rằng đã trả cho bà H tổng cộng tiền lãi 455.000.000 đồng. Ông cung cấp bản photo giấy khất nợ ở cuối của Giấy khất nợ ông S viết “Tôi đã trả lãi 5 tháng là 91.000.000đ x 5 tháng = 455.000.000đ”. Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định ông S đã trả cho bà H 455.000.000 đồng tiền lãi. Bởi, thứ nhất: Nội dung trả lãi không có xác nhận của bà Hồng và không được bà H thừa nhận. Thứ hai: Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa, ông S cho rằng chỉ vay của bà H 500.000.000 đồng (Không phải 700.000.000 đồng. Nếu 500.000.000đ x 13% thì không phải tiền lãi 91.000.000đ/tháng). Thứ 3: Bà H không thừa nhận về việc cho vay tiền lãi 13% cũng như không thừa nhận việc đã nhận 455.000.000 đồng tiền lãi của ông S. Trong khi đó, giấy vay tiền ngày 12-11-2011 có chữ ký của ông S, bà H, bà H và ông Hiền thể hiện tiền lãi là 3%/1 tháng. Ông S cho rằng lãi suất thực tế là 13%/1 tháng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc thực tế Ông phải trả lãi 13%/tháng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Tại phiên tòa, ông S cho rằng: Số tiền 1.100.000.000 đồng ghi trong “Giấy bán nhà 112/1 Trần Phú” đề ngày 31-8-2012 là có nguồn gốc của khoản tiền vay gốc và lãi của số tiền 700.000.000 đồng ngày 12-11-2011 mà hai bên đã thống nhất. Do không có khả năng trả nợ nên mới đồng ý bán nhà số A Trần P cho bà H để trừ nợ 1.100.000.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xác định, trình bày của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận. Bởi: Việc vay tiền giữa bà H và bà H, ông S được lập dưới hình thức “Giấy vay tiền” và kèm theo điều kiện để đảm bảo cho khoản vay là “Giấy thỏa thuận về việc thỏa thuận và cam kết thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay” cùng đề ngày 12-11-2011 với nội dung: Bà H cho vợ chồng ông S, bà H vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng; lãi suất 3%/1 tháng. Nếu đến hạn không trả được nợ thì bà H được quyền bán nhà đất số A Trần P, để thu hồi nợ gốc và lãi.

Sau 02 tháng, ông S không trả được nợ nên đã xin gia hạn vào giấy vay tiền do bà H giữ, với nội dung: “Tôi là Nguyễn Thanh S xin được chị Nguyễn Thị Phượng H cho tôi được gia hạn vay từ ngày 12/1 đến ngày 12/2 năm 2012 tôi xin hoàn trả đủ số tiền gốc cho chị Hồng”.

Tuy nhiên, đến ngày 12-02-2012 ông S cũng không có tiền để trả cho bà H, nên ngày 25-8-2012 các bên đã thống nhất cùng lập “Giấy bán nhà số A Trần P” với giá 2,2 tỷ đồng. Bà H đặt cọc 1.155.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ nhận đủ khi hoàn tất thủ tục tại công chứng.

Đến ngày 31-8-2012, các bên lại thống nhất lập “Giấy bán nhà số A Trần P” với giá 2.500.000.000 đồng. Bà H đã đưa trước số tiền 1.100.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn 06 tháng sau ông S tách được thửa đất số A Trần P thì bà H trả hết số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng.

Hết thời hạn 06 tháng, ông S vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà H được nên đến ngày 07-5-2013 ông S lập giấy ủy quyền cho bà H thay mặt ông S liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm hợp thức hóa, làm chủ quyền nhà số A Trần P từ ông Nguyễn Hiền Đ sang tên ông Nguyễn Thanh S để sau đó ông S mới thực hiện được quyền của người sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định số tiền 1.100.000.000 đồng ghi trong “Giấy bán nhà số A Trần P” ngày 31-8-2012 là có khoản nợ gốc 700.000.000 đồng từ ngày 12-11-2011 và hai bên đã cùng thỏa thuận là số tiền đưa trước trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A Trần P. Không thể có việc ông S, bà H còn nợ 700.000.000 đồng mà bà H lại không cần trừ vào tiền mua nhà khi biết rằng ông S đã mất khả năng trả nợ. Nên có đủ cơ sở để khẳng định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”. Còn quan hệ vay tài sản và hợp đồng đặt cọc không còn tồn tại, bởi đã được chuyển hóa và các bên đã thống nhất ghi về số tiền đưa trước trong giấy bán nhà số A Trần P ngày 31-8-2012 là 1.100.000.000 đồng và số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng.

[2.2] Xét về yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số A Trần P, Phường f, thành phố V:

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông S có ý kiến cho rằng, trường hợp bà H vẫn muốn mua nhà đất tại số A Trần P theo “Giấy bán nhà” ngày 31-8-2012 thì phải trả số tiền theo giá tại thời điểm hiện nay. Hoặc bà H phải trả số tiền còn lại theo hợp đồng là 1.400.000.000 đồng và lãi suất 2,5%/tháng tính từ ngày 01-9-2012 đến ngày xét xử phúc thẩm. Ý kiến này không được phía nguyên đơn chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất tại số A Trần P ngày 31-8-2012 và bà H chỉ có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 1.400.000.000

đồng và lãi suất trong hạn của số tiền này theo quy định của Ngân hàng theo thỏa thuận giữa các bên là trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 31-8-2012.

Vì các bên không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận “Giấy bán nhà số A Trần P” đề ngày 31-8-2012 do ông S cung cấp là chứng cứ của vụ án, nên căn cứ vào tài liệu này để xem xét giải quyết. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết về nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này, nên cấp phúc thẩm không thể xem xét.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn; cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại như đề nghị của Viện Kiểm sát là phù hợp.

Hội đồng xét xử xác định, việc thu thập chứng cứ cũng như nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của các đương sự chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên hủy bản án sơ thẩm là do có yếu tố khách quan.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Vì hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2019/DS-ST Ngày 28-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003485 ngày 19-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 13-7-2020).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **TP - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Tâm

Đặng Đức Hào

Đoàn Ngọc Thiện