| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 399/2018/DS-PT
Ngày: 20/4/2018
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong

Bà Lâm Thị Thu Lan

**Thư ký phiên tòa**: Bà Giản Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh**: Ông Hồ Văn Cảm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 21 tháng 3 và ngày 20 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 656/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 737/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2996/2017/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 289/2018/QĐPT-DS ngày 09/01/2018, Quyết định số 1029/2018/QĐPT-DS ngày 07/02/2018, Thông báo dời ngày xét xử số 1303/2018/TB-TA ngày 06/3/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1866/2018/QĐPT-DS ngày 21/3/2018, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:**

1. Ông Nguyễn Đạt H, sinh năm: 1958, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Đoàn Thị Kim D, sinh năm: 1970, (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang ở tại: Phường X, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Bị đơn*:**

1. Ông Lê Viết T, sinh năm: 1962

2. Bà Lê Thị C, sinh năm: 1961

Cùng địa chỉ cư trú: Phường X, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông T: Lê Thị C là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2017), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Minh T và Luật sư Vũ Văn T – Luật sư của Công ty Luật TNHH TMT - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông T có mặt, Ông Tcó đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 4 năm 2016, các biên bản hòa giải, lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ông Nguyễn Đạt H và Bà Đoàn Thị Kim D trình bày:

Nguyên đơn quen biết bà C thông qua người khác. Ngày 08/9/2009, nguyên đơn thỏa thuận với bị đơn về việc mua căn nhà số 87/7 đường TS Phường Z, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 87/7) với giá 3,2 tỷ đồng, có làm văn bản nhưng không có công chứng chứng thực. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn một tỷ đồng, hẹn 2 tháng sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng, giao nhà và thanh toán hết tiền. Tuy nhiên bị đơn tự ý bỏ địa phương đi và không thực hiện theo cam kết. Sau đó, nguyên đơn nghe nói bà C bán, cầm căn nhà này cho rất nhiều người nên đã sửa ngày của Giấy đặt cọc từ ngày 08 tháng 9 thành ngày 08 tháng 02, với mục đích là nếu thưa kiện nguyên đơn sẽ lấy lại được tiền trước. Ngày 10/7/2010 bà C giao nhà 87/7 cho nguyên đơn quản lý cho đến nay. Thực tế gia đình nguyên đơn ở đây từ năm 2012 đến nay, gồm có vợ chồng nguyên đơn và hai đứa con là Nguyễn Thành Đạt và Nguyễn Thị Vân Anh, trước đó nguyên đơn nhờ anh Đỗ Mạnh Cường ở trông nhà dùm.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại một tỷ đồng. Nguyên đơn sẽ giao trả lại nhà 87/7 cho bị đơn ngay khi nhận đủ tiền.

**Tại Bản tự khai ngày 28/4/2017, Biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2017 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, bị đơn là bà Lê Thị C và ông Lê Viết T do bà C là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Bị đơn không quen biết nguyên đơn từ trước mà biết ông H bà D thông qua người tên là Hồng Tố P. Tháng 7/2009 bà C cho bà D mượn 60 triệu đồng để lo vụ án ông C, không có làm giấy tờ, không thỏa thuận trả lãi, hứa nữa tháng sau sẽ trả nhưng đến nay bà D vẫn chưa trả. Tháng 12/2009 bà C vay của bà D 360 triệu đồng để trả tiền cho anh C, không có làm giấy tờ, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay. Tháng 3/2010, bị đơn đã trả cho bà D ông H số nợ vay trên thông qua việc cấn trừ nợ của bà Hồ Ngọc Thu V 360 triệu đồng. Sau đó bà C có trả cho bà Phạm Thị T 20 triệu đồng để bà Tuyến trả cho bà D. Đến lúc này bà C còn nợ bà D ông H 120 triệu đồng. Ngày 30/6/2010, vợ chồng bà D ông H tự ý vào nhà 87/7 và ở cho đến nay. Khi đó bà D ông H ép bị đơn ký 2 tờ giấy mua bán nhà không có đề ngày, một giấy ghi vợ chồng bị đơn nhận 750 triệu đồng vào ngày 27/7/2010, một giấy ghi vợ chồng bị đơn nhận một tỷ đồng vào ngày 25/9/2010. Bị đơn thừa nhận các chữ

viết trên giấy mua bán nhà này là của bà C, chữ ký là đúng của vợ chồng bị đơn (giấy ghi 750 triệu còn có lăn dấu tay) nhưng toàn bộ là do bà D ông H ép vợ chồng bị đơn viết và ký tên. Giấy mua bán nhà ghi vợ chồng bị đơn nhận một tỷ đồng vào ngày 25/9/2010 nhưng sau đó ông H bà D điền ngày 08/02/2009 là không hợp lý vì CMND của bị đơn đã bị mất sau ngày 08/02/2009 và bị đơn đã làm lại giấy mới vào ngày 04/5/2009 nên vào ngày 25/9/2010 mới ghi số CMND theo giấy CMND mới làm.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại một tỷ đồng bị đơn không đồng ý

**Tại Bản tự khai ngày 15/8/2017 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, người tham gia tố tụng khác là ông Nguyễn Phước Tr do ông Cồ Lê H1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Ông H2 không biết việc đặt cọc mua bán nhà 87/7 giữa ông H bà D với Ông T bà C. Ông Tbà C đã bán căn nhà 87/7 cho Ông H2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/4/2009 được Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 014607 và Ông H2 đã được cấp giấy chủ quyền. Ông H2 không đồng ý việc ông H bà C ở trong nhà 87/7.

**Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2017, người làm chứng là bà Hồng Tố Ph trình bày:**

Bà P quen biết với bà Lê Thị C và bà Đoàn Thị Kim D thông qua một người tên T. Ngày 07/4/2009 giữa bà P, bà D và bà C đã cùng ký tên trên Giấy thỏa thuận với nội dung về việc trả tiền nhà cho bà Hồng Tố P. Lý do lập giấy thỏa thuận này là do bà P có căn nhà 166/29 Huỳnh Văn Nghệ, Phường 15, quận Tân Bình diện tích 100m2, còn bà C có căn nhà 87/7 Tân Sơn Phường 12, quận Gò Vấp (là căn nhà hiện này ông H và bà D đang ở, diện tích ngang 4m, dài 18m), lúc đó bên cạnh có mảnh đất trống cũng có diện tích ngang 4m, dài 18m bà C đang xây dựng thành nhà. Bà P và bà C thỏa thuận đổi nhà, bà P đổi cho bà C căn nhà 166/29 của bà P, còn bà C đổi cho bà P căn nhà 87/7 đang xây dựng của bà C (và hiện nay là căn nhà bà P đang ở). Khi đó bà P làm hợp đồng tặng cho nhà 166/29 cho bà C, còn bà C sẽ tặng cho căn nhà 87/7 (diện tích ngang 4m, dài 18m) cho bà P. Tuy nhiên, bà C không thực hiện. Do vậy bà đã kiện bà C và Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã có Quyết định số 339/2009/QĐCT-DS ngày 15/6/2009 buộc bà C trả cho bà P 830 triệu đồng. Trước đó, bà C thỏa thuận với bà P sẽ trả cho bà P 830 triệu đồng nhưng bà P không tin bà C nên thấy bà D có Công ty trách nhiệm hữu hạn Đạt Hải Sơn nên bà P để cho bà D đứng ra thay mặt bà P nhận tiền. Do vậy, bà P, bà C và bà D mới lập Giấy thỏa thuận ngày 07/4/2009. Tuy nhiên bà C không thực hiện cam kết trả tiền. Bà P yêu cầu được vắng mặt trong phiên tòa xét xử.

**Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2017, người làm chứng - bà Phạm Thị T trình bày:**

Bà quen biết bà C từ năm 2003, thông qua bà C bà mới biết bà D, vào khoảng năm 2009-2010. Bà có đến nhà bà D ở số 18A đường L, phường Q, quận P, thấy nhà lớn và đang làm ăn nên tin tưởng và có cho bà D vay 160 triệu đồng đế lấy hàng, không có làm giấy tờ. Bà D đã trả được 40 triệu đồng như sau: 20 triệu đồng do bà C trả thay cho bà D và 20 triệu đồng do bà D trực tiếp trả. Còn lại 120 triệu đồng ban đầu bà D đồng ý cấn trừ nợ qua cho bà C, bà đã đồng ý và bà C cũng đồng ý trả cho bà thay cho bà D, nhưng sau đó bà D không đồng ý nữa. Bà chứng kiến những sự việc như sau nhưng không nhớ rõ về thời gian cụ thể: Tại nhà bà D ở số 18A bà có chứng

kiến bà D và bà C nói chuyện qua lại về số tiền bà C thiếu bà D là 360 triệu đồng. Sau đó, có lần bà đến nhà bà D đòi tiền còn thiếu 120 triệu đồng ở số 18A thì thấy bà C đang ở trong nhà bà D, bà nghe bà D điện thoại kêu Ông T (chồng bà C) và Tuấn (con bà C) đến nhà D ngay để ký giấy bán nhà 87/7, nếu không thì sẽ giết bà C. Sau đó khoảng nữa tiếng thì bà thấy Ông T và Tuấn đến nhà bà D. Bà chỉ thấy bà C, Ông T, cháu T ký giấy với nội dung bán nhà, còn chi tiết thế nào thì bà không rõ. Sau đó, bà còn thấy bà C bị bà D bắt nhốt trong nhà 18A hai lần khi bà đến nhà bà D đòi tiền. Sau đó, có lần bà D kêu bà đến nhà bà C ở 87/7 để lấy tiền. Lúc đến đó, bà thấy có anh Hùng (là em bà C), bà C, Công chứng viên và bà D đã ở đó. Bà D yêu cầu anh Hùng ký giấy vay tiền 500 triệu đồng bằng hình thức bán nhà nhưng anh Hùng không chịu ký vì anh Hùng chỉ đồng ý ký với số tiền 200 triệu đồng (do bà C nhờ anh Hùng dùng giấy tờ nhà trả nợ dùm bà C), nên anh Hùng bị bà D đá chảy máu mồm. Sau đó, cũng tại nhà 87/7, bà thấy bà D đuổi bà C, cháu Hạnh (con bà C) và cháu Tuyết (cháu bà C) ra khỏi nhà 87/7. Bà có hỏi thì bà D nói do bà C không trả nợ nên siết nhà.

**Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2017, người làm chứng - bà Huỳnh Thị K trình bày:**

Bà quen biết Lê Thị C do bà C là người thường xin rau của bà bán về cho làng trẻ SOS Quang Trung Gò Vấp, bà không biết bà D là ai, chỉ biết ông H còn có tên là Điền. Bà chứng kiến sự việc như sau: vào ngày đám cưới của cháu Hạnh (con của bà C), bà có nghe qua điện thoại của Ông T (do Ông T bắt loa lớn) tiếng của người phụ nữ nói nội dung kêu Ông T lên nhà ký lại giấy bán nhà. Ông T có đi và một lúc sau bà thấy Ông T và bà C cùng về. Còn những chuyện khác thì bà nghe nói lại. Trước đây bà có gửi giấy chủ quyền nhà của bà cho bà C giữ vì nhà bà bị đột nát, sau đó bà C nói giấy tờ đó để trong nhà 87/7 đã bị ông Điền tự ý vào nhà và lấy, đòi bà phải đưa 5.000.000 đồng mới trả. Do đó, bà đã trực tiếp đưa cho ông Điền 5.000.000 đồng và lấy lại giấy tờ nhà.

**Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2017, người làm chứng - chị Lê Thị T2 bày:**

Chị là cháu bà C, chị biết bà D thông qua bà C khi bà C nói mượn của chị 60 triệu đồng để cho bà D vay. Sau này bà C đã trả lại cho chị. Chị biết sự việc như sau: ngày 24/9/2010 (trước ngày đám cưới của chị Hạnh, con bà C), bà C không về nhà, chị có chứng kiến bà D điện thoại cho Ông T (chồng bà C), khi đó Ông T bắt loa lớn nên chị có nghe bà D nói qua điện thoại là bà D đang giữ bà C, kêu Ông T lên nhà bà D ký giấy bán nhà. Tuy nhiên Ông T không đi. Sáng hôm sau, 25/9/2010, là ngày cưới của chị Hạnh, bà D điện thoại cho Ông T và Ông T cũng bắt loa lớn nên chị có nghe bà D nói qua điện thoại với nội dung kêu Ông T lên nhà bà D ký lại giấy bán nhà thì mới thả cho bà C về nhà. Ông T có đi và một lúc sau chị thấy Ông T và bà C cùng về.

**Tại Bản tự khai ngày 03/10/2017, người làm chứng - anh Mai Quốc D trình bày:**

Anh là bạn học phổ thông của H1, con của bà C. Tối ngày 24/9/2010, anh được nhà bạn H3 nhờ đến nhà A15 đường TS, Phường Z, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh sắp xếp đám cưới vào ngày 25/9/2010. Khi đến thì nghe Hạnh nói bác C bị bà D bắt. Sáng ngày 25/9/2010, trong thời gian mọi người trong gia đình bạn H3 chờ tin của bác C thì có điện thoại của bác T reo lên, lúc đó bác T bật loa ngoài lên nghe có giọng người phụ nữ miền Bắc nói "mày qua kí giấy bán nhà rồi tao thả con Cương về". Anh và mọi người đưa bác T đến nhà 18A. một mình bác T vào trong. Khoảng 30 phút sau,

bác T và bác Cđi ra, anh thấy mặt bác Cương sưng húp lên còn bác T thì không sao.

**Tại Bản tự khai ngày 04/10/2017, người làm chứng - anh Bùi Văn I trình bày:**

Anh là Bảo vệ tổ dân phố Phường 12 quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nơi ở của Lê Thị C (số A15 đường Tân Sơn). Ngày 24/9/2010 (trước ngày đám cưới của cháu Hạnh, con của bà C), bà C và Ông T có yêu cầu tôi và mấy người bảo vệ dân phố bảo vệ vòng ngoài đám cưới của cháu Hạnh. Đến ngày 25/9/2010 tổ bảo vệ của anh có nghe bộ đàm kêu hỗ trợ khu phố 15 có chuyện xảy ra. Khi qua thì anh thấy Ông T đang nghe điện thoại, trong điện thoại có người phụ nữ nói là "mày xuống đường Tân Hương ký giấy tờ nhà thì tao mới thả con Cương ra". Anh có đi với Ông T nhưng sau đó quay về vì thấy không có chuyện gì nghiêm trọng xảy ra.

Bản án dân sự sơ thẩm số 737/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đạt H và bà Đoàn Thị Kim D, buộc bị đơn là Lê Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đạt H và bà Đoàn Thị Kim D số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo Hợp đồng mua, bán nhà đề ngày 08 tháng 02 năm 2009 được Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định theo Kết luận giám định số 2769/C54B ngày 21/10/2016.

2. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả: Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu ông Lê Viết Tâm cùng có nghĩa vụ hoàn trả với Lê Thị C và đồng ý giao trả lại nhà số 87/7 đường Tân Sơn, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn ngay khi nhận đủ tiền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí sơ thẩm:

Bị đơn là bà Lê Thị C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Đạt H và bà Đoàn Thị Kim D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp (21000000 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006658 ngày 08/04/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/10/2017, bị đơn - bà Lê Thị C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 737/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nội dung kháng cáo và Bản tường trình về nội dung kháng cáo đề ngày **17/10/2017** bà Lê Thị C đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, xem xét các vấn đề sau:

+. **Về tố tụng**

- Việc Tòa án quận Gò Vấp không chấp nhận đơn phản tố của bà C là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc bình đẳng trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong tố tụng dân sự. Việc này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Tòa án quận Gò Vấp không yêu cầu các nhân chứng (Phạm Thị Tuyến, Huỳnh Thị Khéo, Bùi Văn Thành, Lê Thị Tuyết) có liên quan cho lời khai về việc cưỡng đoạt căn nhà 87/7 Tân Sơn của bà D vào ngày 30/6/2010 mặc dù bà C có yêu cầu trước và ngay tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

- Sau khi tôi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án Gò Vấp; Ngày 30/4/2017 bà C gửi Đơn yêu cầu phản tố và đòi bồi thường thiệt hại từ ngày 30/6/2010 đến ngày 30/4/2017 là 672 triệu đồng nhưng không được Tòa án chấp nhận với lý do Đơn yêu cầu phản tố nộp sau khi Tòa án đã công khai chứng cứ, nội dung yêu cầu không liên quan đến quan hệ tranh chấp mà Tòa án đang giải quyết.

Ngày 14/12/2016, Tòa án lập Biên bản kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ. Sau thời điểm này, vợ chồng tôi bị tuyên bố mất tích Đây là sự kiện khách quan, khi thụ lý lại Tòa án khÔng Thành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ mới là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Trước khi phiên tòa sơ thẩm diễn ra, bà Ckhông được Tòa án hay cơ quan nào cho biết về việc bị tuyên bố mất tích này. Chỉ khi xét xử, Toà sơ thẩm nhận định mới biết mình đã bị Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã tuyên bố mất tích.

**+ Về nội dung:**

- Tòa án quận Gò Vấp đã không xem xét toàn diện, khách quan những mâu thuẫn trong chứng cứ mà bà D cung cấp so với các lời khai của người làm chứng để xem xét Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/2/2009 có bị ép buộc hay không.

- Tòa án không xem xét tình tiết căn nhà số 87/7 Tân Sơn đã được sang nhượng cho ông Nguyễn Phước Tr vào ngày 08/4/2009, đã được đăng bộ sang tên Ông H2 để xác định bản chất của Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/2/2009 là gì?

- Việc giao nhận số tiền 1 tỷ đồng là không có trên thực tế, nội dung ghi bà C nhận tiền là do nguyên đơn ép ký và viết khống vào hợp đồng.

- Căn nhà số 87/7 Tân Sơn thực tế không có bán mà nguyên đơn cưỡng đoạt căn nhà 87/7 Tân Sơn từ 23 giờ ngày 30/6/2010.

- Tòa án không xem xét các chứng cứ mà bị đơn trình bày. Toà án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với các lý do kháng cáo như bà Lê Thị C đã trình bày.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đạt H và bà Đoàn Thị Kim D không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị C, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữa nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc ban hành, tống đạt thông báo thụ lý phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, việc tuân theo pháp luật của đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong giai đoạn phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn vì yêu cầu này liên quan đến quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; hiện tại còn một số tài sản của bị đơn trong căn nhà trên đồng thời bị đơn có đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chiếm giữ nhà mà Tòa án cấp phúc thẩm không đồng ý với hai yêu cầu này. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là Hợp đồng giao dịch vô hiệu, tuy nhiên phần quyết định tại Bản án lại không quyết định để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu này như thế nào. Đây là những vi phạm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị Hủy án sơ thẩm để giải quyết 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; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

**1 Về hình thức:**

- Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, tuyên bản án vào ngày 09 tháng 10 năm 2017 các đương sự có mặt.

- Ngày 17/10/2017, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị C. Ngày 25/10/2017, bà Lê Thị C nộp biên lai tạm ứng án phí kháng cáo.

- Xét thấy, việc bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp biên lai tạm ứng án phí đều được đương sự thực hiện trong hạn luật định nên được Tòa phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Nguyên đơn – ông Nguyễn Đạt H, Luật sư Vũ Văn Tiến có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

Phía nguyên đơn – bà Đoàn Thị Kim D có mặt tại phiên Tòa ngày 21/3/2018, Phiên tòa tạm dừng và tiếp tục phiên tòa ngày hôm nay; Bà D được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không có mặt.Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt bà D.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cũng như xem xét hợp đồng mua bán và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng mua bán nhà số 87/7 Đường TS Phường Z, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 87/7) với giá 3,2 tỷ đồng. Thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đặt cọc 1 tỷ đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đóng thuế trước bạ và có biên nhận đăng bộ cho bên mua thì bên bán sẽ giao nhà, bên mua sẽ thanh

toán hết số tiền  2,2 tỷ đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn có các điều khoản cam kết chung về quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Ngày 26/01/2016, ông H và bà D có đơn khởi kiện vợ chồng bà C tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, với yêu cầu trình bày vợ chồng bà C không thực hiện hợp đồng mua bán nhà nói trên nên đề nghị Tòa án  nhân dân quận Gò Vấp xét xử để lấy lại tiền đã đặt cọc.

Xét thấy, quan hệ tranh chấp của các đương sự nói trên là tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định đây là Hợp đồng đặt cọc, là chưa đúng với bản chất của vụ án.

Ngoài ra, đối tượng tranh chấp là căn nhà đã được sang tên cho ông ông Nguyễn Phước Tr  theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 08/4/2009 được Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 014607. Hiện nay, Ông H2 đã được cấp giấy chủ quyền hợp lệ và ông chưa được nhận nhà và chưa được chuyển quyền sử dụng căn nhà trên. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ông H2 tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định ông có yêu cầu gì đối với căn nhà ông đã mua để thực hiện việc  đánh giá hợp đồng mua bán nhà từ giao dịch mua bán giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông H2 tham gia với tư cách là những người tham gia tố tụng khác. Tuy nhiên, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định bao gồm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Người làm chứng, Người giám định, Người phiên dịch, Người đại diện. Do đó, việc xác định Ông H2 là những người tham gia tố tụng khác là không phù hợp với tư cách tố tụng của Ông H2.

Bên cạnh đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật dân sự, Tuy nhiên phần quyết định lại không tuyên để xử lý hợp đồng vô hiệu mà chỉ quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền đã đặt cọc. Như vậy, là không giải quyết vụ án toàn diện, trong khi đó bị đơn đã có yêu cầu phản tố bao gồm: Yêu cầu bị đơn hoàn trả lại những tài sản trong căn nhà đang tranh chấp, đồng thời phải bồi thường số tiền do chiếm giữ nhà trái pháp luật mỗi tháng là 8 triệu đồng từ ngày 30/6/2010 đến 30/4/2017 với số tiền 672 triệu đồng. Đây là những quan hệ cần phải được giải quyết trong cùng một vụ án để việc giải quyết vụ án được chính xác, toàn diện, đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là không phù hợp.

Bà C xác nhận các chữ viết và chữ ký trên giấy mua bán nhà là của vợ chồng bà C nhưng bà D, ông H ép bị đơn ký 2 tờ giấy mua bán nhà khôngcó đề ngày, một giấy ghi vợ chồng bị đơn nhận 750 triệu đồng vào ngày 27/7/2010, một giấy ghi vợ chồng

bị đơn nhận một tỷ đồng vào ngày 25/9/2010 nhưng thực tế tình tiết bị đơn nhận 1 tỷ đồng là không có thật mà thực chất là từ tiền vay nợ nhưng lại không đưa ra được các bằng chứng chứng minh vợ chồng ông Hải, bà D ép buộc và đe dọa ký là không có căn cứ để chấp nhận.

Với những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị C. 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 đó, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

Do hủy bản án sơ thẩm, bà Lê Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Đơn kháng cáo của bị đơn - bà Lê Thị C.

2. Hủy Bán án dân sự sơ thẩm số 737/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Về án phí: Bà Lê Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho và Cương tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thụ tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số ngày của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Tối cao;
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THA quận Gò Vấp;;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

**Trần Thị Thương**