

Bản án số: 264/2019/DS-PT
Ngày: 05/4/2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Bá Thịnh
2. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 18 tháng 3, ngày 29 tháng 3 và ngày 05 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 597/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 942/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Thu Q, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 60A khu phố 3, phường S, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Trần Thị T , sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn R:

- Ông Trần Đình Y – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Minh U - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Vũ Hữu I, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 60A khu phố 3, phường S , Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông I: Bà Đỗ Thị Thu Q, sinh năm 1961 –

Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Địa chỉ: 60A khu phố 3, phường S , Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Hữu P (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Hữu A (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị Tuyết S (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 28/6Đ ấp Q, xã O, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trần Thanh D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.9. Trẻ Nguyễn Quốc L, sinh năm 2001.

3.10. Trẻ Nguyễn Hồng Xuân X, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ L và trẻ X: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

3.11. Trẻ Trần Thanh C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn - bà Đỗ Thị Thu Q trình bày:

Vào tháng 12 năm 2007, giữa bà Đỗ Thị Thu Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T có ký hợp đồng tay mua bán căn nhà có diện tích 64,6m² tọa lạc trên 128,51m² đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00811 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 25/10/2006. Đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng 439m² đất thuộc thửa 742

¹, 743⁻¹, 745⁻¹, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y935667 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 17/5/2004.

Hai tài sản trên tọa lạc tại địa chỉ: 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng có giá trị là 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Hai bên có thỏa thuận là trong thời hạn 15 ngày nếu ông Nguyễn Văn R và bà Trần Thị T không thể vay tiền để trả lại số tiền trên cho bà Đỗ Thị Thu Q thì phải tiến hành các thủ tục sang tên nhà, đất. Nhưng sau đó ông R, bà T không thực hiện đúng như thỏa thuận.

Ngày 07/12/2007, bà Q và ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T ký kết hợp đồng mua bán nhà đất với ông Trần Hữu P (ông P được sự ủy quyền của ông R, bà T) tại Phòng công chứng O ngày 28/3/2008 với số tiền 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng và hợp đồng mua bán nhà diện tích sử dụng 128,1m² cùng tọa lạc tại địa chỉ 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh cùng ký công chứng tại Phòng công chứng O với số tiền trên.

Ngày 30/6/2008 Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho bà Q, ông I nhưng đến nay ông R, bà T vẫn không giao nhà.

Nay bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông R, vợ và các con ông R giao toàn bộ:

+ Phần nhà, đất diện tích 430,4m² nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích) Tờ bản đồ: 41, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 2006). Nhầm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số: 8, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 1992). Nay thuộc: xã L, huyện A. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97476-1/CNHM-CC ngày 22/7/2014 của Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1701 QSDĐ/ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R (đã cập nhật biến động ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q)

+ Phần nhà, đất diện tích 146,3m² nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích) Tờ bản đồ: 41, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 2006). Nhầm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số: 8, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 1992). Nay thuộc: xã L, huyện A. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97476-2/CNHM-CC ngày 22/7/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00811 ngày 25/10/2006 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R và bà Trần Thị T (đã cập nhật biến động

ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q) cho bà Q ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn R trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Trước đây, do cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông có vay Ngân hàng Công thương chi nhánh C số tiền 375.000.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó do không có tiền trả ngân hàng đồng thời muốn mượn thêm vốn làm ăn nên có nhờ bà Phạm Thị Tuyết S và ông Trần Hữu P làm dịch vụ vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Trong quá trình làm thủ tục vay, bà S và ông P cho ông R mượn 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng để giải chấp lấy giấy tờ nhà ra khỏi ngân hàng. Nhưng bà S và ông P chỉ vay được 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Sau khi vay xong, bà S, ông P chỉ đưa cho ông R 10.000.000 (mười triệu) đồng do trừ chi phí dịch vụ và tiền lãi. Ông R không đồng ý với số tiền trên và ông P có hứa làm lại thủ tục vay cho ông R.

Để vay vốn ngân hàng, ông R nghe theo lời ông P là chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà 64,6m² tọa lạc trên 128,51m² và làm giấy ủy quyền đối với 439m² đất cho ông P, ông R làm vậy vì ông R không thể vay ngân hàng, nếu ông R không đồng ý với ông thì trả tiền lại cho ông P, nhưng vào thời điểm đó ông R không có tiền nên ông làm theo yêu cầu của ông P.

Ông P thỏa thuận với ông R là vay trả góp 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Thời hạn vay là 10 năm, tiền dịch vụ là 10%, tiền lãi của số tiền ông P trả cho ngân hàng là 5%/ngày. Ông P hứa trong vòng 10 ngày sẽ hoàn tất việc vay, nhưng đến 03 tháng sau ông P mới vay được của Ngân hàng A được 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Sau đó, ông P và ông R không thống nhất được số tiền lãi nên ông R không đóng tiền lãi cho ngân hàng và ông R chỉ nhận được 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng từ số tiền vay.

Sau đó, ông P có hứa sang tên lại quyền sử dụng đất đối với căn nhà diện tích 64,6m² tọa lạc trên 128,51m² cho ông R để ông R vay tiền trả lại cho ông P, nhưng ông P không thực hiện được. Ông khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã O thì ông R mới biết ông P đã trả tiền cho ngân hàng để lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi ông P tự ý chuyển nhượng hai tài sản trên cho bà Đỗ Thị Thu Q, và hiện tại hai tài sản nói trên do bà Đỗ Thị Thu Q đứng tên. Việc mua bán hai tài sản nói trên giữa ông P và bà Q, ông R không hề hay biết.

Ông R khẳng định, vợ chồng ông và các con ông hoàn toàn không có mua bán nhà đất hay vay tiền gì của bà Q. Do ông vay ngân hàng không trả nợ được

nên bà S - mẹ của ông P đứng ra làm dịch vụ, nội dung là làm giấy tờ để ông vay ngân hàng. Sau đó, ông có ký hợp đồng ủy quyền để ông P đi vay dùm chứ ông không ký hợp đồng ủy quyền để ông P làm việc khác. Ông chỉ đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, đây là số tiền mà bà Q đã đóng tiền giải ngân cho ông ở ngân hàng và ông sẽ trả thêm phần tiền lãi theo lãi suất ngân hàng trên số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng cho đến nay. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Bị đơn - bà Trần Thị T trình bày:

Việc làm ăn của ông R, bà không biết gì. ông R kêu bà ký giấy tờ thì bà ký chứ chữ nghĩa bà cũng không rành. Nay tranh chấp xảy ra bà không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2009, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hữu A trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Tuyết S, bà S trước đây có làm giúp ông R thủ tục vay tiền ngân hàng. Việc làm ăn của bà S với ông R ông không nắm rõ. Nhưng vào ngày 30/6/2009 ông R có đứng ra nhận nợ cho em ông R số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng với ông. Ngày 24/5/2007, ông R vay ông số tiền 225.000.000 (hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng để có vốn làm ăn. Hai số tiền trên ông R vẫn chưa trả cho ông và ông sẽ khởi kiện ông R bằng vụ kiện dân sự khác. Trong vụ kiện này ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì. Ông xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2009, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hữu P trình bày:

Trước đây, ông R vay nợ ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đến hạn ông R không có khả năng trả nợ nên nhờ mẹ ông P là bà Trần Thị Tuyết S trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Và bà S giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Sau đó, ông R đưa thêm cho bà S 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bà S làm thủ tục vay ngân hàng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng do ông R có tên xấu trong ngân hàng nên không thể vay được. Vì vậy ông R sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và ủy quyền đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P để vay ngân hàng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Sau khi trừ đi tiền bà S đã trả nợ cho ngân hàng, tiền lãi thì số tiền còn lại ông P đã đưa cho ông R, ông R đã viết giấy nhận tiền và cam kết trong vòng 02 tháng nếu không đóng tiền cho ngân hàng thì ông P có quyền xử lý tài sản để

thu hồi nợ. Sau đó ông R có vay thêm ông A số tiền khoảng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để làm ăn nhưng ông R vẫn không đóng lãi ngân hàng, cũng như không trả nợ cho ông A. Ông P có gặp ông R nhắc nhở thì ông R chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, ông P đã bán căn nhà và chuyển nhượng đất cho bà Q. Bà Q trả tiền cho ngân hàng, lấy giấy đất và giấy nhà ra. Bà Q với ông R thương lượng giá cả, ông P chỉ lấy lại tiền lãi đóng cho ngân hàng trong thời gian ông R không đóng cho ngân hàng. Sau đó, bà Q kêu ông P ra làm thủ tục sang tên và ông P đã hoàn tất việc sang tên cho bà Q. Hiện nay bà Q, ông I đã đứng tên nhà đất. Trong vụ kiện này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án và cam kết không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2010, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Tuyết S trình bày:

Bà S chỉ là người giúp ông R làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Nay việc vay tiền đã xong, bà S không liên quan cũng như không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp giữa bà Q với ông R, bà T. Việc ông R nợ ông A chồng bà thì vợ chồng bà sẽ khởi kiện ông R bằng vụ kiện dân sự khác. Bà S xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2009, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị K trình bày:

Các ông, bà không biết cũng như không có ý kiến yêu cầu gì và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần thứ 1) số 43/2010/DS-ST ngày 17/3/2011 của Tòa án nhân dân Huyện A đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn R và bà Trần Thị T có trách nhiệm giao căn nhà có diện tích 64,6m² tọa lạc trên 128,51m² đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00811 do Ủy ban nhân dân Huyện A cấp ngày 25/10/2006. Đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng 439m² đất thuộc thửa 742⁻¹, 743⁻¹, 745⁻¹, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y935667 do UBND huyện A cấp ngày 17/5/2004 cho bà Đỗ Thị Thu Q và ông Vũ Hữu I.

Tại bản án dân sự phúc thẩm (lần thứ nhất) số 748 /DS-PT ngày 04/7/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn R. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Tấn H, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Hồng G, Nguyễn Tấn L, Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm giao căn nhà có diện tích 64,6m² tọa lạc trên 128,51m² đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số H00811 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 25/10/2006 và 439m² đất thuộc thửa 742⁻¹, 743⁻¹, 745⁻¹, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y935667 do UBND huyện A cấp ngày 17/5/2004.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 296/2013/DS-GĐT ngày 05/7/20134 của Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị số 40/2013/QĐ-KNGĐT – V5 ngày 06/5/2013 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 748/2011/DSST ngày 04/7/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 43/2010/DS-ST ngày 17/3/2010 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu Q với bị đơn với ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm theo đúng qui định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần thứ 2) số 597/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Thu Q. Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T và các con cháu đang cư trú tại 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh phải giao cho bà Đỗ Thị Thu Q, ông Vũ Hữu I toàn bộ nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng sau:

Phần nhà, đất diện tích 430,4m² nhằm (lô thửa, BK) nay thuộc xã L, huyện A theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97476-2/CNKM-CC ngày 22/7/2014 của Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97476-1/CNKM-CC ngày 22/7/2014 của Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1701 QSDĐ/ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R (đã cập nhật biến động ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q);

Phần nhà, đất diện tích 146,3m² nhằm (lô thửa, BK) nay thuộc xã L, huyện A. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97476-2/CNKM-CC ngày 22/7/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00811 ngày 25/10/2006 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R và bà Trần Thị T

(đã cập nhật biến động ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q) ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm 104.181.968 (một trăm lẻ bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn chín trăm sáu mươi tám) đồng ông Bình, bà T phải chịu.

Hoàn trả cho bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.045.492 (hai mươi lăm triệu bốn mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi hai) đồng theo biên lai thu số 0030396 ngày 21/3/2017; số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai số 001378 ngày 23/7/2009 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 02/10/2018, ông Nguyễn Văn R nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị số 55/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1452, quyền số 2 TT/CC ngày 18/4/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/4/2007 giữa ông R, bà T với ông P; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013466 ngày 28/3/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 013467 ngày 28/3/2008 giữa ông P với bà Q, ông I là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (thực chất là vay mượn tiền) giữa vợ chồng ông R – bà T với ông P và bà Q. Án sơ thẩm buộc bị đơn và các con cháu phải giao nhà cho nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R và ông R trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy toàn bộ các giao dịch sau: “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/12/2007 giữa vợ chồng ông R – bà T với bà Đỗ Thị Thu Q; “Bản cam kết” ngày 07/02/2007 của ông R; “Hợp đồng ủy quyền” ký 18/4/2007 tại Phòng công chứng O giữa ông R – bà T với ông Trần Hữu P; “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có tài sản gắn liền với đất” số 013467 và “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” số 013466 ngày 28/3/2008, và hủy phần cập nhật sang tên ông Trần Hữu P trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R số vào sổ cấp giấy 1701/QSDĐ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004; hủy phần cập nhật sang tên ông Vũ Hữu I và bà Đỗ Thị Thu Q trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn R số AD645062 ngày 25/10/2006 và giải quyết hậu

quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Ông R chỉ đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, là số tiền bà Q đã đóng giải ngân cho ông R ở ngân hàng và tiền lãi theo mức lãi suất qui định của pháp luật trên số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng từ thời điểm ông R nhận số tiền trên vào ngày 11/12/2007 cho đến nay; đề nghị xét miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông R vì ông R đã trên 60 tuổi.

- Nguyên đơn – bà Đỗ Thị Thu Q trình bày: Việc vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông P dựa trên hợp đồng ủy quyền của phía bị đơn với ông P, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên là hợp pháp. Bà đã giao đủ tiền cho ông P nhưng đến nay phía bị đơn vẫn không giao nhà đất cho bà làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư Trần Đình Y bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R tranh luận:

Tại phiên tòa hôm nay phát sinh một số vấn đề về yêu cầu hủy các giao dịch của bị đơn. Phía bị đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy các giao dịch và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu như đã trình bày tại yêu cầu kháng cáo đã nêu trên.

Hiện nay có 13 người đang thực tế cư trú tại nhà đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm không đưa hết những người trên vào tham gia tố tụng. Cần phải đưa hết những người này vào tham gia tố tụng.

Trong hồ sơ thể hiện có giấy tay cam kết ngày 20/5/2009 của ông R bán nhà cho ông Thái Thanh E nhưng không đưa ông Thái Thanh E vào tham gia tố tụng.

- Luật sư Ngô Minh U bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R tranh luận:

Án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng ký tại Phòng công chứng O để xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không tiến hành đối chất giữa ông P và ông R vì sao có việc ủy quyền này. Trước khi đánh giá các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với vợ chồng bà Q – ông I có hiệu lực không phải đánh giá hợp đồng ủy quyền có hiệu lực không. Việc ký kết các văn bản này nhằm mục đích để ông R nhận được tiền vay. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên việc ông P sử dụng hợp đồng ủy quyền này để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Q, ông I cũng vô hiệu theo. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo để che dấu việc vay nợ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên “Hợp đồng ủy quyền” ký 18/4/2007

tại Phòng công chứng O giữa ông Bình – bà T với ông Trần Hữu P và “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có tài sản gắn liền với đất” số 013467, “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” số 013466 ngày 28/3/2008; hủy phần cập nhật sang tên ông Trần Hữu P trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R số vào sổ cấp giấy 1701/QSDĐ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004, hủy phần cập nhật sang tên ông Vũ Hữu I và bà Đỗ Thị Thu Q trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn R số AD645062 ngày 25/10/2006 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Nguyên đơn tranh luận: Nếu luật sư nói đây là hợp đồng vay tài sản thì 11 năm nay ông R có đóng tiền lãi cho tôi không? Việc ông R khai các hợp đồng trên là giả cách đó là việc của ông R. Tôi mua bán hợp pháp, hợp lệ. Nếu ông Bình và bà T không bán nhà đất cho tôi thì tại sao lại ký các giao dịch mua bán với tôi.

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

+ Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 21/5/2007 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T với ông Trần Hữu P thì: ông P đứng tên để vay ngân hàng, thời hạn cho vay 01 năm đáo hạn. Trong quá trình vay, vợ chồng ông R, bà T có trách nhiệm đóng lãi hàng tháng, cuối năm phải trả gốc vay. Nếu vợ chồng ông R, bà T không có khả năng đóng lãi mà để trễ hạn 02 tháng thì ông P trọn quyền bán 02 căn nhà bằng số tiền vay ngân hàng;

Tại Hợp đồng mua bán nhà và đất viết tay ngày 11/12/2007 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T với bà Đỗ Thị Thu Q có nội dung: Vợ chồng ông R, bà T đồng ý bán 02 căn nhà sau cho bà Q:

- Tài sản thứ nhất: 439m² đất tại thửa 742⁻¹, 743⁻¹, 745⁻¹, tờ bản đồ số 8, xã L, huyện A, Giấy chứng nhận QSDĐ số 1701 QSDĐ/trang 140 Q9 ngày 17/05/2004;

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 128,51m² số H00811 cấp ngày 25/10/2006 tọa lạc tại 12/3 ấp 4, xã L, huyện A.

Với số tiền 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Vợ chồng ông R, bà T cam kết trong vòng 15 ngày kể từ ngày 11/12/2007 đến 26/12/2007 nếu vay ngân hàng không được hoặc không hoàn trả lại số tiền nói

trên vợ chồng ông R sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng số tài sản nói trên cho bà Đỗ Thị Thu Q.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2009, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu P thừa nhận: Vợ chồng ông R đã sang tên và ủy quyền 02 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông để ông đứng ra vay ngân hàng 01 tỷ đồng, trừ đi tiền ông R nợ bà S còn lại ông giao cho ông R, ông R đã viết cam kết sẽ trả lãi và gốc số tiền vay trên đúng hạn. Do ông R không thực hiện đúng cam kết nên ông đã sang nhượng hai tài sản trên cho bà Q.

Tại Biên bản hòa giải ngày 25/9/2008 tại UBND xã L và tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 29/6/2011, nguyên đơn bà Q trình bày: Vào tháng 12/2007, bà Q và vợ chồng ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T có ký hợp đồng mua bán căn nhà diện tích $64,6m^2$ tọa lạc trên mảnh đất $128,51m^2$ thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 41, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất $439m^2$ thuộc thửa 742⁻¹, 743⁻¹, 745⁻¹, tờ bản đồ số 8 xã L, huyện A – Tổng giá trị hai hợp đồng là 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 15 ngày nếu vợ chồng ông R không thể vay tiền để trả số tiền trên cho bà thì phải tiến hành làm các thủ tục sang tên nhà, đất cho bà.

Ngoài ra cùng một tài sản chuyển nhượng $64,6m^2$ tọa lạc trên mảnh đất $128,51m^2$ và $439m^2$ đất nhưng giá trong Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 013466 quyền số 1 ngày 28/3/2008 của Phòng công chứng O và 013467 quyền số 1, ngày 28/3/2008 của Phòng công chứng O, Tp. Hồ Chí Minh chỉ có 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng trong khi tại Hợp đồng mua bán nhà và đất viết tay ngày 11/12/2007 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T với bà Đỗ Thị Thu Q là 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/5/2015 thì tổng giá trị của hai nhà, đất trên là 3.609.098.400 (ba tỷ sáu trăm lẻ chín triệu chín mươi tám nghìn bốn trăm) đồng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 296/2013/DS-GĐT ngày 05/7/2013 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao (tuyên hủy Bản án phúc thẩm và sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND huyện A giải quyết) nhận định: “Các hợp đồng số 013466 và 013467 ngày 28/3/2008 có dấu hiệu giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn tiền với nhau”.

Như vậy, có cơ sở xác định: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14522, quyền số 2 TT/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2007 của Phòng công chứng O, Tp. Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T với ông Trần Hữu P; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/4/2007 do UBND xã L lập giữa ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T với ông Trần Hữu P; Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 013466 quyền số 1 ngày 28/3/2008 của Phòng công chứng O, Tp. Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông R, bà

T do ông Trần Hữu P làm đại diện với vợ chồng bà Q, ông I và Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 013467 quyển số 1, ngày 28/3/2008 của Phòng công chứng O, Tp. Hồ Chí Minh giữa ông Trần Hữu P với vợ chồng bà Q là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (thực chất là vay mượn tiền) giữa vợ chồng ông R, bà T với ông P và bà Q.

Do vậy, việc bản án sơ thẩm công nhận các hợp đồng trên và buộc ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T và các con cháu đang cư trú tại 12/3 ấp 4, xã L, huyện A, Tp. Hồ Chí Minh phải giao cho bà Đỗ Thị Thu Q, ông Vũ Hữu I toàn bộ nhà, đất thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số 1701 QSDĐ/trang 140 Q9 ngày 17/05/2004 và Giấy chứng nhận QSDĐ số H00811 ngày 25/10/2006 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R là không đúng, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của bị đơn.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông R phải cùng bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm 104.181.968 (một trăm lẻ bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn chín trăm sáu mươi tám) đồng trong khi ông Bình là người cao tuổi là trái với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 210 Tổ tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, gây thiệt hại cho ông R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đã phát sinh các tình tiết sau:

- Bị đơn cho rằng hiện ngụ tại 02 căn nhà, đất tranh chấp có 13 người – nhiều hơn số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà bản án sơ thẩm đã xác định;

- Sau khi giao dịch với nguyên đơn khoảng 02 năm, bị đơn có ký giấy hên nhà, đất cho ông Thái Thanh E do bị ép buộc và thấy có giấy mua bán giữa nguyên đơn với ông Thái Thanh E;

- Cả 02 căn nhà và đất tranh chấp hiện đã được UBND huyện A cập nhật, sang tên qua vợ chồng nguyên đơn.

Hiện nay, 02 căn nhà và đất tranh chấp đã được UBND huyện A cập nhật, sang tên qua vợ chồng nguyên đơn nên không thể sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố các hợp đồng giữa vợ chồng ông R, bà T với ông P; giữa vợ chồng ông R, bà T do ông Trần Hữu P làm đại diện với vợ chồng bà Q, ông I và giữa ông P với vợ chồng bà Q vô hiệu để giải quyết về hợp đồng vay tài sản mà phải hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND huyện A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Văn R và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 597/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn và các con cháu của bị đơn giao toàn bộ nhà đất cho nguyên đơn ngay khi án có hiệu lực pháp luật vì cho rằng nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp trực tiếp từ ông P và do bị đơn ủy quyền cho ông Trần Hữu P chuyển nhượng hợp pháp cho nguyên đơn từ năm 2007 nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa giao nhà đất cho nguyên đơn, gồm:

+ Nhà, đất diện tích 430,4m² nhằm (lô thửa, BK) Tờ bản đồ: 41, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 2006). Nhằm (lô thửa, BK) Tờ bản đồ số: 8, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 1992). Nay thuộc: xã L, huyện A. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1701 QSDĐ/ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R đã cập nhật biến động ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q;

+ Nhà, đất diện tích 146,3m² nhằm (lô thửa, BK): Tờ bản đồ: 41, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 2006). Nhằm (lô thửa, BK) tờ bản đồ số: 8, Bộ địa chính xã L, huyện A (Theo tài liệu năm 1992). Nay thuộc: xã L, huyện A. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00811 ngày 25/10/2006 do UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R và bà Trần Thị T đã cập nhật biến động ngày 15/7/2008 sang tên ông Vũ Hữu I, bà Đỗ Thị Thu Q.

[2]. Ngược lại, phía bị đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1452, quyển số 2 TT/CC ngày 18/4/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/4/2007 giữa ông R, bà T với ông P; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013466 ngày 28/3/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 013467 ngày 28/3/2008 giữa ông P với bà Q, ông I là giả tạo nhằm che dấu việc là vay mượn tiền giữa bị đơn với ông P. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị hủy các giao dịch: “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/12/2007 giữa vợ chồng ông R – bà T với bà Đỗ Thị Thu Q; “Bản cam kết” ngày 07/02/2007 của ông R; “Hợp đồng ủy quyền” ký 18/4/2007 tại Phòng công chứng O giữa ông R – bà T với ông Trần Hữu P; “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có tài sản gắn liền với đất” số 013467 và “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” số 013466 ngày 28/3/2008; hủy phần cập nhật sang tên ông Trần Hữu P trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Huyện A cấp cho ông Nguyễn Văn R, số vào sổ cấp giấy 1701/QSDĐ trang 140 Q9 ngày 17/5/2004; hủy phần cập nhật sang tên ông Vũ Hữu I và bà Đỗ Thị Thu Q trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn

Văn R số AD645062 ngày 25/10/2006 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[4]. Xét, đây là những tình tiết mới phát sinh nhưng việc xét những yêu cầu này trong cùng một vụ án là cần thiết và để đảm bảo việc giải quyết khách quan, toàn diện, triệt để vụ án nên không thể tách ra giải quyết thành vụ án khác mà cần cho thụ lý, giải quyết trong vụ án này. Mặt khác, cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục được do cần phải triệu tập đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng O, Văn phòng đăng ký đất đai TP. Hồ Chí Minh và các đương sự liên quan khác vào tham gia tố tụng. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ làm rõ thực chất của việc các bên ký các giao dịch với nhau mục đích là chuyển nhượng QSHN & QSDĐ hay các giao dịch trên là giả tạo che dấu việc cho vay tài sản.

Nếu việc ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng QSHN & QSDĐ nhằm che dấu việc cho vay tài sản thì cần làm rõ mối quan hệ cho vay giữa các bên liên quan mục đích để xác định trong trường hợp tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & QSH nhà vô hiệu thì ai phải trả tiền cho vợ chồng bà Q và xác định số tiền vay gốc ban đầu là bao nhiêu? 1.236.000.000 (một tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu) đồng, theo Hợp đồng mua bán nhà đất 11/12/2007 giữa vợ chồng ông R, bà T với bà Q; 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà 18/12/2007 giữa ông R, bà T với ông P; 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng theo Bản cam kết của ông R ngày 07/12/2007 hay số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng theo “Giấy cam kết” ngày 20/5/2009 giữa ông R và ông Thái Thanh E, hay theo lời khai của ông R là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng? Xác định thời điểm vay là thời gian nào? Vay có lãi hay không có lãi?

Cần triệu tập ông Thái Thanh E đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ quyền lợi, nghĩa vụ của ông Thái Thanh E trong vụ án này. Vì sao sau khi giữa ông P với vợ chồng bà Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 013466 và 013467 ngày 28/3/2008 thì ngày 20/5/2009 giữa ông R, bà Q và ông Thái Thanh E ký cam kết trên.

[6]. Do đương sự có yêu cầu hủy phần cấp nhật trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7]. Từ sự phân tích trên, có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị của đại diện Viện

kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Không có cơ sở chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của nguyên đơn và đề nghị sửa bản án sơ thẩm của bị đơn và luật sư.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho ông R.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và một phần kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn R.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 597/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, giữa nguyên đơn - bà Đỗ Thị Thu Q với bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn R số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004058 ngày 05/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa