

Bản án số: 598/2020/DS-PT

Ngày: 26/6/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa mua  
hứa bán nhà, tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại

**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 Phạm Hồng Loan

***Các Thẩm phán:*** Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2020, ngày 18 và 26/6/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1955/2020/QĐPT-DS ngày 24/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa 4470/2020/QĐ-PT ngày 14/5/2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm 1979.

Địa chỉ thường trú: Số 697 đường L, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số 79/158 đường P, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông **Dương Như Q**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 15 đường Ph, Phường H, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 25013, quyền số 10 ngày 17/10/2018 do Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

*2. Bị đơn:*

- Bà **Nguyễn Thị Như Q**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 28/30 đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Thùy Tr**, sinh năm 1983.

- Ông **Nguyễn Hữu Đ**, sinh năm 1985.

- Ông **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ thường trú: Số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 28/30 đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Q, bà Tr, ông Đ, ông L:* Ông **Nguyễn Minh Đ**, sinh năm 1995 hoặc ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985(Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 25/2 đường H, Phường D, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 046722, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018; Giấy ủy quyền số công chứng 046714, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018; Giấy ủy quyền số công chứng 046718, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2018; Giấy ủy quyền số công chứng 007693, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2019 cùng do Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

- Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1936 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 50/31 đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh B.

Địa chỉ tạm trú: Số 188/53 đường V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Nguyễn Thị Thùy Tr**.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Như Q trình bày:*

Bà Hồ Thị Nguyệt Ng là chủ sở hữu căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà số 73A đường B) theo Bản án phúc thẩm số: 387/2017/DSPT ngày 20/04/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “Tranh chấp đòi nhà” đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Bùi Thanh H yêu cầu bà Hồ Thị Nguyệt Ng phải trả lại căn nhà số 73A đường B (bản án có hiệu lực pháp luật). Trên cơ sở bản án này bà Ng đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số 73A đường B và được cấp Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 20/06/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 10. Các giấy tờ chứng minh bà Ng là chủ sở hữu căn nhà số 73A đường B đã được bà Ng nộp bản chính ghi nhận tại Phiếu tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 gồm: Bản tường trình nguồn gốc, Giấy bán nhà, Kê khai năm 1999, Quyết định số nhà, Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở và bản vẽ hiện trạng.

Ngày 14/05/2018 giữa bà Trần Thị Kim H và bà Hồ Thị Nguyệt Ng ký hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Hợp đồng) có nội dung: Bà Ng bán cho bà Hồng căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 2.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 1.400.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng sẽ giao tiếp khi hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng.

Ngay sau khi ký Hợp đồng, bà H đã giao cho bà Ng số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng, bà Ng có ký xác nhận. Bà Ng giao cho bà H giữ bản chính Phiếu tiếp nhận và trả kết quả ngày 20/06/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 10 vì bà H đã mua nhà của bà Ng.

Trong thời gian đang thực hiện hợp đồng thì bà Ng chết (không nhớ chính xác ngày) do đó việc thực hiện Hợp đồng ngừng lại.

Trước giao dịch về việc hứa mua bán căn nhà số 73A đường B thì bà Ng đã vay của bà H số tiền 400.000.000 đồng theo 02 giấy mượn tiền: Giấy mượn tiền ngày 24/02/2017, số tiền mượn 300.000.000 đồng hẹn ngày 24/03/2018 sẽ trả; Giấy mượn tiền ngày 12/04/2017 mượn số tiền 100.000.000 đồng, hẹn ngày 12/07/2017 sẽ trả, hai giấy mượn tiền đều do bà Ng ký tên.

Bà Ng và bà H là bà con xa, bà Ng mượn tiền để làm việc riêng và có hẹn ngày trả nên bà H cho mượn mà không tính lãi. Quá hạn bà Ng không trả nhưng vì là chỗ quen biết nên bà H vẫn để thời gian cho bà Ng trả. Sau này thấy bà Ng không có khả năng chi trả số tiền đã vay của bà H nên bà H mới phải mua lại căn nhà số 73A đường B của bà Ng để có thể cân trừ số tiền mua nhà vào tiền cho vay.

Bà Ng đã chết vào tháng 07/2018 (không biết chính xác ngày chết của bà Ng và không cung cấp được giấy chứng tử) nên bà H yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Nguyễn Thị Như Q, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu L, bà Võ Thị T là những người được hưởng thừa kế di sản của bà Hồ Thị Nguyệt Ng phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà Hồ Thị Nguyệt Ng chết để lại như sau:

1. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 14/05/2018 về việc hứa mua bán căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa bà Trần Thị Kim H và bà Hồ Thị Nguyệt Ng. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.400.000.000 đồng, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng.

2. Trả cho bà Trần Thị Kim H số tiền bà Hồ Thị Nguyệt Ng vay của bà H là 400.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 24/10/2017 và giấy mượn tiền ngày 12/04/2017 do bà Ng ký tên.

*Tại bản khai ngày 28/03/2019 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn là ông Nguyễn Minh Đ và ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Nguyên căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị L. Tháng 06/2000, bà Hồ Thị Nguyệt Ng mua lại của bà L căn nhà số 73A đường B bằng giấy tay. Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp giữa bà Ng và bà L theo Bản án phúc thẩm số: 387/2017/DSPT ngày 20/04/2017, ngày 20/06/2017 bà Ng nộp hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số 73A đường B tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10. Bà Ng chết ngày 20/07/2018, có giấy chứng tử.

Bà Q không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H vì các lý do:

Theo Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/05/2018 do nguyên đơn cung cấp thì giá mua bán căn nhà số 73A đường Ba Tháng Hai là 2.000.000.000 đồng, trong khi giá thị trường căn nhà số 73A đường Ba Tháng Hai thời điểm tháng 5/2018 vào khoảng 6.000.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường là điều rất vô lý.

Hơn nữa, trước và sau ngày 14/05/2018 (ngày của Hợp đồng) bà Nga phát bệnh rất nặng, ngày 15/05/2018 phải cấp cứu tại Bệnh viện Nhân dân Gia Định. Theo giấy ra viện, bà Ng điều trị bệnh từ ngày 15/06/2018 đến ngày 16/06/2018. Từ ngày 14/05/2018 bà Ng nằm liệt giường trong thời gian dài, không đi lại được, mọi sinh hoạt đều cần con cái trợ giúp nên không thể nào ký kết Hợp đồng với bà H và nhận số tiền lớn 1.400.000.000 đồng của bà H mà các con của bà Ng không biết.

Đại diện bà H cho rằng bà Ng giao cho bà H giữ bản chính Phiếu tiếp nhận và trả kết quả ngày 20/06/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 10 nhưng lại không cung cấp được bản chính Phiếu tiếp nhận này.

Vì các lý do trên, bà Q và các đồng bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Th trình bày:*  
Ông Nguyễn Văn Th là người đang thuê căn nhà số 73A đường B của gia đình

bà Nguyễn Thị Thùy Tr. Ông Th không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông Th có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Vấn đề xác minh, thu thập chứng cứ:*

Theo đơn yêu cầu của đại diện nguyên đơn, ngày 15/05/2019 Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định số: 07/2019/QĐ-TCGD. Nội dung yêu cầu giám định: Đối với chữ ký, chữ viết của người bán trong bản Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/05/2018; chữ ký, chữ viết của người mượn tiền trong Giấy mượn tiền ngày 24/02/2017 và Giấy mượn tiền ngày 12/04/2017. Kết luận giám định số 946/KLGĐ-TT ngày 30/05/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Chữ ký, chữ viết tên Hồ Thị Nguyệt Ng trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết của bà Nga trên các tài liệu làm mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim H:

Bà Nguyễn Thị Như Q, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu L, bà Võ Thị T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do bà Hồ Thị Nguyệt Ng chết để lại là trả cho bà Trần Thị Kim H tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), theo Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/05/2018, Giấy mượn tiền ngày 12/04/2017 và Giấy mượn tiền ngày 24/02/2017.

Việc trả tiền được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Trần Thị Kim H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị Như Q, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu L, bà Võ Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bà Nguyễn Thị Như Q, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu L, bà Võ Thị T chỉ phải thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi tài sản của bà Hồ Thị Nguyệt Ng chết để lại. Trường hợp bà Nguyễn Thị Như Q, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu L, bà Võ Thị T không thực hiện thì bà H có quyền yêu cầu phát mãi tài sản của bà Hồ Thị Nguyệt Ng (khi có đủ điều kiện phát mãi) là căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi số tiền 3.200.000.000 đồng và tiền lãi trong giai đoạn thi hành án theo quy định pháp luật. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi căn nhà số 73A đường B ít hơn số tiền thực hiện nghĩa vụ thì bà H có quyền yêu cầu phát mãi tiếp những tài sản khác mà bà Q, bà Tr,

ông Đ, ông L, bà T được thừa kế di sản của bà Ng nếu sau này bà H có thông tin về tài sản của bà Ng để lại.

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

Ngày 08/01/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy Tr có ông Nguyễn Minh Đ và ông Nguyễn Văn H làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Theo giấy mượn tiền ngày 12/4/2017 có nội dung là bà Ng mượn của bà H số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, giấy mượn tiền này không có chữ ký của người cho vay, người vay cũng không có ký xác nhận đã nhận đủ tiền và bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao nhận số tiền như thế nào, giao ở đâu. Do đó, các thừa kế của bà Ng không thừa nhận bà Ng có nợ số tiền này.

Đối với hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán thì tại Điều 4 của Hợp đồng có ghi: Trong trường hợp khách quan do cơ quan nhà nước mà bên A không được cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nhà thì bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc mà không phải bồi thường cho bên B. Thực tế, đến thời điểm này, căn nhà vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và ngày 29/5/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ra Công văn số 2096/UBND- TNMT yêu cầu bà Q liên hệ bộ phận tiếp dân để nhận lại hồ sơ xin cấp giấy. Theo quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 thì điều kiện của nhà ở để tham gia giao dịch là phải có Giấy chứng nhận trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 của điều này. Trường hợp của bà Ng không rơi vào khoản 2 nên nhà và đất nêu trên chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã phạt cọc bị đơn với số tiền là 1.400.000.000 đồng là không đúng.

Tòa án nhân dân Quận 10 căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 25013 lập tại Phòng công chứng số 2 chấp nhận ông Dương Như Q đại diện cho bà H tham gia trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm là không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ nội dung Hợp đồng ủy quyền không đề cập bà H đang khởi kiện ai, vụ án nào.

Vì các lý do trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung giải quyết của bản án sơ thẩm.

*Nguyên đơn bà Trần Thị Kim H do ông Dương Như Q làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Căn cứ vào Hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 14/5/2018 thì bà Ng hứa chuyển nhượng căn nhà 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H. Nay bà Ng đã chết, các con của bà Ng không đồng ý tiếp tục Hợp đồng mua bán này nữa nên bà H cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng phải thực hiện đúng theo thỏa thuận là bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc. Ngoài ra,

bà H còn yêu cầu các thừa kế của bà Ng phải trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng theo 02 giấy mượn tiền ngày 24/02/2017 và ngày 12/4/2017.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Theo quy định của pháp luật thì người thừa kế của bà Nga chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của người chết trong phạm vi di sản. Tại phiên tòa, bị đơn xác định ngoài căn nhà 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bà Ng không có tài sản nào khác. Tuy nhiên, theo Công văn số 1390/CNQ10 ngày 21/5/2020 thì căn nhà nêu trên chưa đủ điều kiện để xem xét công nhận sở hữu cho các thừa kế của bà Ng. Bản án sơ thẩm tuyên buộc các thừa kế của bà Ng phải chịu nghĩa vụ dân sự do bà Ng chết để lại nhưng chưa xác minh làm rõ di sản bà Ng để lại có những gì là chưa đủ cơ sở để giải quyết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét về nội dung giải quyết của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà Võ Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa, cụ thể lúc 14 giờ 00 phút ngày 14/5/2020 và lúc 8 giờ 00 phút ngày 27/5/2020 nhưng bà T vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Về tư cách tham gia tố tụng của ông Dương Như Q: Xét, trong hợp đồng ủy quyền số 25013 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Trần Thị Kim H và ông Dương Như Q có nội dung: Bà H ủy quyền cho ông Q trong vụ việc “hiện đang tiến hành thủ tục khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2018”. Đơn khởi kiện được nêu trong Hợp đồng ủy quyền chính là tài liệu khởi kiện trong vụ án mà Tòa án đang thụ lý giải quyết. Mặt khác, nội dung mà bà H ủy quyền cho ông Q như sau: Bên B (người được ủy quyền) được quyền liên hệ với Tòa án nhân dân Quận 10, Tp. HCM, Tòa án nhân dân các cấp và các cơ quan có thẩm quyền liên quan để nộp đơn khởi kiện...tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn. Như vậy, ông Q đại diện cho bà H tham gia tố tụng trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoặc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 14/05/2018 về việc hứa mua bán căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 1.400.000.000 đồng, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn trả số tiền mà bà Ng đã vay của bà H là 400.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền ngày 12/04/2017 và Giấy mượn tiền ngày 24/02/2017.

Xét, theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự thì những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định ngoài tài sản là căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn không biết bà Ng có tài sản nào khác. Còn phía bị đơn thì khẳng định căn nhà trên là tài sản duy nhất của bà Ng.

Xét, căn cứ Bản án số 387/2017/DSPT ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì chưa xác định căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Ng mà chỉ nhận định rằng, nếu không ai tranh chấp nhà và đất đồng thời đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì bà Ng, ông Ph được quyền liên hệ cơ quan chức năng xin cấp giấy chủ quyền nhà theo quy định. Theo Công văn số 1390/CNQ10 ngày 21/5/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 thông tin cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh biết rằng: Hiện nay, chưa đủ cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho các thừa kế của bà Ng. Ngoài ra, phía bị đơn cũng cung cấp cho Tòa án Công văn số 2096/UBND- TNMT ngày 29/5/2020 với nội dung là Ủy ban nhân dân Quận 10 thông báo cho các thừa kế của bà Ng đến nhận lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận căn nhà nêu trên bà Ng mua từ năm 2000 và hiện đang cho thuê nhưng lời khai của bị đơn và người thuê nhà có sự mâu thuẫn về giá thuê cũng như thời hạn thuê. Như vậy, cần phải làm rõ căn nhà số 73A đường B, Phường R, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có phải là di sản của bà Ng để lại không và bà Ng còn tài sản nào khác không, giá trị tài sản như thế nào thì mới có căn cứ để giải quyết vụ án. Vấn đề này không thể bổ sung ngay ở cấp phúc thẩm được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Thùy Tr không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:



1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 640/2019/DS-ST ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thùy Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tr là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0014252 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- Chi cục THADS Quận 10;
- TAND Quận 10;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

**Phạm Hồng Loan**

