TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 469/2022/DS-PT Ngày: 15/8/2022 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Lê Thị Anh Minh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Bích Lương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 15 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2022/TLPT-DS ngày 11/5/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất". Do Bản án sơ thẩm số 618/2022/DS - ST ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố U - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4229/2022/QĐPT-DS ngày 29/7/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950.

2. Ông Hà Minh T, sinh năm 1946 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

2.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950

2.2. Ông Hà Minh H, sinh năm:1973

2.3. Ông Hà Minh T1, sinh năm:1981

Cùng địa chỉ: Số 76 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh D.

Ông Hà Minh H và ông Hà Minh T1 cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C (theo Giấy ủy quyền số 2795 quyển số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 20/7/2022 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh D).

2.4. Bà Hà Thị Tuyết H1, sinh năm:1978

Địa chỉ: 374 đường N, Phường K, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hà Thị Tuyết H1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C (theo Giấy ủy quyền số 16832 quyển số 08/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 8/08/2022 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số 520/32/7 đường Q, Khu phố S, phường P, Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Dương Quốc A, sinh năm 1993 hoặc bà Hồ Thị Kim C, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: số 35/1 đường Y, Phường X, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 009468 quyển số 07/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 06/7/2022 tại Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đoàn Anh V1, sinh năm 1979, địa chỉ: 243/74 đường N1, Phường O, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 18/10/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/11/2019, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đại diện hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày: Do cần tiền nên vào ngày 26/01/2019 vợ chồng ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bà Trần Thị Thu Đ về việc chuyển nhượng thửa đất có tài sản gắn liền với đất tại số 104/19 đường Q cũ, , phường P, quận U (nay là thành phố U), với diện tích 103.9m^2, nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 3405/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U) cấp ngày 31/7/2009, cập nhật biến động sang tên ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C vào ngày 03/8/2012. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 2.300.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc bà Đ đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, cho vợ chồng ông T, hai bên

thống nhất ngày 20/3/2019 thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại số 104/19 đường Q cũ, Khu phố R, phường P, thành phố U, mọi chi phí trước bạ sang tên do bà Đ nộp.

Tuy nhiên chưa đến ngày ký hợp đồng và trong thời gian này bà Đ chuyển nhượng lại nhà đất này cho ông Nguyễn Đoàn Anh V1 và yêu cầu vợ chồng ông T ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất cho ông V1. Trước khi ký hợp đồng vợ chồng ông T yêu cầu bà Đ chuyển đủ số tiền 2.250.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Ngày 14/02/2019 vợ chồng ông T nhận được số tiền chuyển qua ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh B, phòng giao dịch N.T.T số tiền 2.150.000.000 đồng với nội dung chuyển "trả tiền mua đất hẻm 104 diện tích 103.9m^2".

Do đó cùng ngày 14/02/2019 ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001297, chuyển nhượng nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 104/19 đường Q cũ, Khu phố R, phường P, thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 3405/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận U cấp ngày 31/7/2009, cập nhật biến động sang tên ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C vào ngày 03/8/2012. Khi ký hợp đồng bà Đ yêu cầu giữ lại 100.000.000 đồng để khi bà C về B lấy các giấy tờ liên quan, sổ hộ khẩu, giấy kết hôn giao cho bà Đ rồi bà Đ thanh toán đủ. Khi về lại B vợ chồng ông T đã chuyển gửi bưu điện giấy tờ theo yêu cầu của bà Đ, sau đó vợ chồng ông có yêu cầu bà Trần Thị Thu Đ trả số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu chưa thanh toán đủ tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông T nhưng bà Đ không thực hiện.

Do đó ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C yêu cầu bà Trần Thị Thu Đ trả số tiền mua bán nhà đất còn nợ lại 100.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất phát sinh từ ngày 20/3/2019 cho đến khi thanh toán xong số tiền nêu trên.

* *Bị đơn, bà Trần Thị Thu Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Mạnh D1:* Không có lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện về nội dung vụ kiện.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đoàn Anh V1:* Không có lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện về nội dung vụ kiện.

- Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu bà Trần Thị Thu Đ và ông Nguyễn Đoàn Anh V1 cùng thanh toán số tiền mua bán nhà còn nợ 100.000.000 đồng và tiền lãi suất 36 tháng tính từ ngày 14/02/2019 cho đến ngày xét xử là 25.200.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2022/DS-ST ngày: 08/03/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị Thu Đ trả cho bà Nguyễn Thị C và ông Hà Minh T số tiền chuyển nhượng nhà đất còn nợ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền lãi suất 25.200.000 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1341/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (là vợ) đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Minh T (là chồng, đã chết ngày 03/07/2022) và là người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Minh H, ông Hà Minh T1, bà Hà Thị Tuyết H1 (các con) không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn bà Trần Thị Thu Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Quốc A đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án đồng thời không nộp thêm chứng cứ mới ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa phúc thẩm giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện và xác định bà Đ là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận giá chuyển nhượng, đặt cọc và thanh toán tiền chuyển nhượng, chỉ định người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng, nên bà Đ là người có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng còn thiếu. Nguyên đơn cung cấp các chứng cứ như: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở) ngày 26/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị Thu Đ; Giấy báo chuyển tiền ngày 14/02/2019 có nội dung *"trả tiền mua đất hẻm 104 diện tích 103.9m^2";* Giấy tay giữa bà C với bà Đ ngày 14/02/2019 có nội dung *"Hợp đồng này em trai đứng tên dùm Nguyễn Đoàn Anh V1. Nếu có tranh chấp tôi chịu trách*

nhiệm"; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C, ông T với ông V1 tại Văn phòng công chứng M.

Căn cứ theo tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện bà Đ là người trực tiếp giao dịch với bà C về việc chuyển nhượng nhà và đất tại số 104/19 đường Q cũ, Khu phố R, phường P, quận U, giá thỏa thuận là 2.300.000.000 đồng. Nguyên đơn xác nhận bà Đ đã đặt cọc 50.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2019 phù hợp với nội dung của hợp đồng về phương thức thanh toán đợt 1. Sau đó, bà Đ đã thanh toán tiếp đợt 2 là 2.150.000.000 đồng vào ngày 14/02/2019 thông qua chuyển khoản. Do vậy, cùng ngày 14/02/2019 có 03 tài liệu chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng là: Thỏa thuận giữa bà C với bà Đ có nội dung *"Hợp đồng này em trai đứng tên dùm Nguyễn Đoàn Anh V1. Nếu có tránh chấp tôi chịu trách nhiệm*", Giấy báo của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh B, phòng giao dịch N.T.T và Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng đứng tên bên nhận chuyển nhượng là ông V1.

Bản án sơ thẩm cho rằng: Nguyên đơn ký hợp đồng trực tiếp với ông Nguyễn Đoàn Anh V1 cùng thời điểm nguyên đơn nhận được số tiền 2.150.000.000 đồng, vì vậy hợp đồng đặt cọc với bà Đ đã kết thúc và không thể thực hiện do đối tượng giao dịch không còn. Nhận định này là suy đoán và không phù hợp với tài liệu chứng cứ và nếu hợp đồng đặt cọc giữa bà C và bà Đ kết thúc như bản án sơ thẩm nhận định thì tại sao lại có thỏa thuận cho ông V1 đứng tên dùm, nội dung thỏa thuận đứng tên dùm không trái với thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc mà bà Đ đã ký với bà C thể hiện bà Đ là người trực tiếp giao dịch với bà C nên nghĩa vụ thanh toán tiền thuộc về bà Đ, số tiền bà C nhận cọc trực tiếp và số tiền chuyển qua tài khoản phù hợp với giá trị giao dịch theo nội dung hợp đồng đặt cọc (chỉ còn thiếu 100.000.000 đồng), vì lẽ đó bà Đ vẫn là chủ sở hữu thực sự đối với tài sản đã nhận chuyển nhượng và trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng còn thiếu vẫn thuộc về bà Đ, nên nguyên đơn không cần phải chứng minh có thỏa thuận về việc bà Đ chịu trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng như bản án sơ thẩm nhận định. Việc nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà Đ và không tranh chấp hợp đồng với ông V1 vì giữa bà Đ với bà C đã có thỏa thuận về việc để cho ông V1 đứng tên dùm nên không có chứng cứ nào thể hiện ông V1 có thỏa thuận giao dịch với bà C, nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu thanh toán tiền còn lại của giao dịch chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm nhận định việc chuyển khoản cùng ngày ký hợp đồng tại công chứng với ông V1 để cho rằng nguyên đơn đã ký hợp đồng tại công chứng với ông V1 nên mặc nhiên hợp đồng đặt cọc với bà Đ đã kết thúc là mâu thuẫn, từ đó không xem trách nhiệm của bà Đ là không đúng với bản chất của sự việc. Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ buộc bà Đ phải

có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100 triệu đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Trần Thị Thu Đ có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và ông Hà Minh T số tiền 100 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm không xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, không xác minh thu thập chứng cứ, nhận định không phù hợp với các tài liệu do nguyên đơn cung cấp. Cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai hoặc yêu cầu làm bản tự khai trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tiến hành đối chất.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do không đồng ý với những quyết định của bản án sơ thẩm.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm thì nguyên đơn ông Hà Minh T là chồng của bà Nguyễn Thị C đã chết vào ngày 03/07/2022, theo giấy Trích lục khai tử số 75/TLKT ngày 04/7/2022 của UBND phường L, thành phố B, tỉnh D. Qua các chứng cứ do bà C cung cấp thì ông Hà Minh T có cha là ông Hà M1 (chết năm 1963) và mẹ là Lê Thị X1 (chết năm 2005). Bà C và ông T có 03 người con là ông Hà Minh H, ông Hà Minh T1 và bà Hà Thị Tuyết H1 (theo Tờ tường trình về quan hệ nhân thân số 96 quyển số 01 ngày 09/8/2022 tại Phòng công chứng số 1 - tỉnh D). Do đó Hội đồng xét xử xác định các ông, bà Nguyễn Thị C, Hà Minh H, Hà Minh T1 và Hà Thị Tuyết H1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T. Tại phiên

tòa phúc thẩm các ông, bà H, T1, H1 cùng ủy quyền toàn bộ cho mẹ là bà Nguyễn Thị C trong vụ án này.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn bà C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn vợ chồng bà C và ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đ thanh toán số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ ngày 14/02/2019 cho đến ngày Tòa án xét xử với số tiền 25.200.000 đồng. Lý do xuất phát từ việc hai bên thỏa thuận mua bán nhà số tiền là 2.300.000.000 đồng nhưng bà Đ chỉ mới thanh toán 2.200.000.000 đồng, còn thiếu lại 100.000.000 đồng chưa trả.

Trong quá trình Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết, nguyên đơn cung cấp các chứng cứ như sau: "*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở) ngày 26/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị Thu Đ* (bút lục số 77, 78); *Giấy báo chuyển tiền ngày 14/02/2019 có nội dung "trả tiền mua đất hẻm 104 diện tích 103.9m^2"* (bút lục số 82); *Giấy tay giữa bà C với bà Đ ngày 14/02/2019 có nội dung "Hợp đồng này em trai đứng tên dùm Nguyễn Đoàn Anh V1. Nếu có tranh chấp tôi chịu trách nhiệm"* (bút lục số 114). *Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C, ông T với ông V1 tại Văn phòng công chứng M ngày 14/02/2019* (bút lục số 94 - 98)". Tất cả các tài liệu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận và đối chiếu với bản chính, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được cấp sơ thẩm công khai chứng cứ và cho phô tô các tài liệu này.

Căn cứ theo tài liệu nguyên đơn cung cấp nêu trên thể hiện bị đơn bà Đ là người trực tiếp giao dịch với nguyên đơn bà C về việc chuyển nhượng nhà và đất tại số 104/19 đường Q cũ, Khu phố R, phường P, quận U với giá thỏa thuận là 2.300.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là 20/3/2019, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 3405/2009/GCN do UBND quận Ucấp ngày 31/7/2009, cập nhật biến động sang tên ông Hà Minh T và bà Nguyễn Thị C vào ngày 03/8/2012.

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn xác nhận bị đơn bà Đ đã đặt cọc 50.000.000 đồng ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2019 là phù hợp với nội dung của Hợp đồng về phương thức thanh toán đợt 1. Đến ngày 14/02/2019 bà Đ đã thanh toán tiếp số tiền là 2.150.000.000 đồng thông qua chuyển khoản theo Giấy báo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh B - phòng giao dịch N.T.T. Cùng ngày 14/02/2019 giữa bà C với bà Đ có xác lập thỏa thuận là bà Đ nhờ ông Nguyễn Đoàn Anh V1 đứng tên trên Hợp đồng mua

bán nên vợ chồng nguyên đơn đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng với bên nhận chuyển nhượng là ông V1.

Như vậy, trong cùng ngày 14/02/2019 có 03 tài liệu chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng là: *"Thỏa thuận giữa bà C với bà Đ"*, "*Giấy báo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh B, phòng giao dịch N.T.T"* và *"Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng đứng tên bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đoàn Anh V1"*

Xét các tài liệu chứng cứ nêu trên, nhận thấy: Ngày 14/02/2019 nguyên đơn bà C và ông T ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001297 với ông Nguyễn Đoàn Anh V1, tại Văn phòng công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn ông T và bà C xác định việc ký Hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Đoàn Anh V1 là thực hiện theo *"Giấy thỏa thuận giữa bà C với bà Đ ngày 14/02/2019"* có nội dung *"Hợp đồng này em trai đứng tên dùm Nguyễn Đoàn Anh V1. Nếu có tranh chấp tôi chịu trách nhiệm*". Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được cấp sơ thẩm công khai chứng cứ và cho phô tô các tài liệu này nhưng không có bất cứ ý kiến khiếu nại, phản đối về nội dung các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án. Trong hồ sơ cũng không có bất cứ chứng cứ nào thể hiện trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001297 ngày 14/02/2019, giữa nguyên đơn ông T, bà C và ông V1 có sự bàn bạc thỏa thuận về việc mua bán nhà đất này.

Cùng ngày 14/02/2019 vợ chồng ông T, bà C cũng nhận được 2.150.000.000 đồng thanh toán tiền mua nhà 104/19 điều này là phù hợp với thỏa thuận thanh toán tại "*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở) ngày 26/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị Thu Đ"*. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh ai là người chuyển khoản cho bà C mà chỉ nhận định việc chuyển khoản cùng ngày ký hợp đồng tại công chứng với ông V1 để cho rằng nguyên đơn đã ký hợp đồng tại công chứng với ông V1 nên mặc nhiên hợp đồng đặt cọc với bà Đ đã kết thúc là mâu thuẫn và không phù hợp với các chứng cứ khác vì nếu hợp đồng đặt cọc giữa bà C và bà Đ kết thúc như bản án sơ thẩm nhận định thì lại có văn bản thỏa thuận cho ông V1 đứng tên giùm vào ngày 14/02/2019. Đồng thời, nội dung thỏa thuận đứng tên giùm này lại phù hợp với Hợp đồng đặt cọc mà bà Đ đã ký với bà C, số tiền bà C nhận cọc trực tiếp và số tiền nhận qua tài khoản lại phù hợp với giá trị giao dịch theo nội dung Hợp đồng đặt cọc (chỉ còn thiếu 100.000.000 đồng). Do đó cấp sơ thẩm cho rằng theo thỏa thuận giữa đôi bên về việc ông V1 đứng tên dùm trên hợp đồng, nhưng nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng và từ đó không xem trách nhiệm của bà Đ là không đúng với bản chất của sự việc vụ kiện này.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để xác định ông Nguyễn Đoàn Anh V1 chỉ là người được bị đơn bà Đ nhờ đứng tên để ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất

với vợ chồng nguyên đơn ông T - bà C, thực chất bị đơn bà Đ mới là người nhận chuyển nhượng đối với tài sản nhà và đất tại số 104/19 đường Q cũ, Khu phố R, phường P, quận U (nay là Thành phố U) nên bà Đ phải có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng cho vợ chồng nguyên đơn ông T - bà C. Do bị đơn bà Đ chậm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng, nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T - bà C là chưa xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên cần phải sửa lại phần này.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu ông Nguyễn Đoàn Anh V1 có trách nhiệm cùng bà Trần Thị Thu Đ trả số tiền nêu trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện do đó cấp sơ thẩm đã không xem xét về phần này là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận. Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2022/DS-ST ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 440, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2022/DS-ST ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh T (do các ông, bà Nguyễn Thị C, Hà Minh H, Hà Minh T1 và Hà Thị Tuyết H1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ) và bà Nguyễn Thị C. Buộc bà Trần Thị Thu Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị C và ông Hà Minh T (do ông, bà Nguyễn Thị C, Hà Minh H, Hà Minh T1 và Hà Thị Tuyết H1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ) số tiền chuyển nhượng nhà - đất còn nợ là 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) và tiền lãi suất 25.200.000 đ (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng), tổng cộng là: 125.200.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động) 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.260.000đ (sáu triệu hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Tp Thủ Đức, TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Chi cục THADS Tp Thủ Đức, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Ngọc Hương