

**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: 1214/2019/DS-PT

Ngày: 27/12/2019

V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**NHÂN DÂN NH  
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 Thanh Hiền

Ông Nguyễn Bá Thịnh

***- 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 Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 12 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/2019/DSPT ngày 07 tháng 10 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5137/2019/QĐ-PT ngày 25/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9708/2019/QĐ-PT ngày 15/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11068/2019/QĐ-PT ngày 26/11/2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông **Lâm Văn Q**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 793/60B đường Tr, tổ 9, khu phố 4, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà **Võ Anh Th**, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 172 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 022482, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn D** – Công ty Luật TNHH MTV D – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 172 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn X**, sinh năm 1958.

Bà **Nguyễn Thị Bé H**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 21/22 đường L, tổ 12, khu phố 2, phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Vũ Hữu Thiên A**, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C11.09 Lô C Chung cư T, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 010830, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2016 do Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

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

- Ông **Võ Văn Ch**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 793/62/5 đường Tr, tổ 9, khu phố 4, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Ch:* Ông **Vũ Hữu Thiên A**, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C11.09 Lô C Chung cư T, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 014448, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/8/2019 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

- Ông **Võ Đình Ph**, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35/13 khu phố 6, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1956. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 53 đường số 12, Khu đô thị H, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lâm Văn Q.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Trong Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lâm Văn Q trình bày:* Nguyên vào ngày 25/5/2009 ông Võ Văn Ch có đại diện cho bà Nguyễn Thị Bé H sang nhượng cho ông Q phần đất thuộc thửa 361 tờ bản đồ số 11, thị trấn N, loại đất ở tại đô thị có diện tích 720m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 15/3/2005 cho ông Nguyễn Văn X với giá tiền 3.400.000.000 (Ba tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ông Võ Văn Ch có nhận của ông Q số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Sau đó vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé H và ông Nguyễn Văn X ký xác nhận: “Vợ chồng tôi là Nguyễn Văn X và vợ là Nguyễn Thị Bé H có nhận 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng tiền sang nhượng đất”.

Nhưng sau đó vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H nại ra nhiều lý do để không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q.

Ông Q khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009, ông Q đã trả trước 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng còn lại 2.500.000.000 (H tỷ năm trăm triệu) đồng ông Q sẽ trả đủ cho ông X, bà Bé H khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q.

- Trường hợp vợ chồng ông X, bà Bé H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải giao phần diện tích 195,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 11, thị trấn N tương ứng với số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Hoặc phải bồi thường cho ông Q phần đất diện tích 195,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 11, thị trấn N theo giá thị trường hiện nay.

Ngày 17/11/2016, Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 232/2016/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự với lý do nguyên đơn chưa đủ điều kiện để khởi kiện.

Ngày 28/11/2016, nguyên đơn ông Lâm Văn Q kháng cáo Quyết định số 232/2016/QĐST-DS ngày 17/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện N. Ngày 23/3/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 288/2017/QĐ-PT chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Q, hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 232/2016/QĐST-DS ngày 17/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện N.

Ngày 19/6/2017, Tòa án nhân dân huyện N thụ lý lại vụ án dân sự trên. Do phần đất tranh chấp được vợ chồng ông X, bà Bé H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 12/7/2016 nên ông Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H phải trả cho ông Q số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do chiếm giữ số tiền 900.000.000 đồng của ông Q

theo lãi suất cơ bản của nhà nước 9%/năm kể từ ngày Tòa án nhân dân huyện N ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 04/TB-TLVA ngày 12/01/2016 cho đến ngày Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có bản án sơ thẩm. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền bồi thường là 290.250.000 (H trăm chín mươi triệu H trăm năm mươi ngàn) đồng.

*Các lời kH trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H do ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H xác định giữa bị đơn và ông Lâm Văn Q không có giao dịch trực tiếp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 25/5/2009, ông Ch có đại diện cho bà Nguyễn Thị Bé H chuyển nhượng cho ông Lâm Văn Q phần đất có diện tích 546m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128806 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 06/4/2005 cho bà Nguyễn Thị Bé H. Ông Q có trả trước số tiền 900.000.000 đồng cho ông Ch. Ông Ch đã đưa lại số tiền này cho ông X, bà H. Theo yêu cầu của ông Q, ông X, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Võ Đình Ph. Khi đưa tiền, ông Ch nói là tiền đưa trước cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ quyết toán số tiền mua đất vào ngày hôm sau (tức ngày 26/5/2009).

Do không được ông Ch hay ông Ph trả số tiền mua đất còn lại nên ông X, bà H đã sử dụng tờ biên nhận ngày 25/5/2009 khởi kiện ông Võ Đình Ph để đòi số tiền mua đất còn thiếu chưa thanh toán. Vì tờ biên nhận ông Ch viết cho ông Q ngày 25/5/2009 chỉ có 01 bản chính do ông Q giữ và ông Q không đưa bản chính ra để giải quyết nên khi đó các bên trong vụ kiện đã ký xác nhận nội dung tờ biên nhận ngày 25/5/2009 trên bản phô-tô lưu trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 85/2010/TLST-DS ngày 28/6/2010 của Tòa án nhân dân huyện N. Tại thời điểm đó, tờ biên nhận ngày 25/5/2009 không có phần nội dung: Thửa đất 361 tờ 11, thị trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ tư) với chữ viết tay của ông Q.

Tại phiên tòa, ông A đại diện bị đơn xác định lại số tiền 900.000.000 đồng ông Q trả cho ông Ch theo Tờ biên nhận ngày 25/5/2009 là để thanh toán cho việc mua bán thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện N. Do đó, bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Q.

*Tại bản tự kH ngày 06/9/2017, các lời kH trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ch trình bày:* Ngày 25/5/2009, ông Ch có đại diện cho bà Nguyễn Thị Bé H nhận của ông Q số tiền 900.000.000 đồng để bán cho ông Q một lô đất với giá 3.400.000.000 đồng, lô đất có diện tích 546 m<sup>2</sup> thuộc thửa 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N. Ngoài ra bà H, ông X không có giao dịch với ông Q về lô đất nào khác. Sau đó, ông Q bán lại lô đất này cho ông Võ Đình Ph với giá ghi trên hợp đồng là

3.270.000.000 (Ba tỷ H trăm bảy mươi triệu) đồng và nhờ bà Nguyễn Thị Bé H cùng chồng là ông Nguyễn Văn X ký hợp đồng trực tiếp sang tên lô đất cho ông Võ Đình Ph. Do việc thanh toán tiền có mâu thuẫn nên vào năm 2010, bà Nguyễn Thị Bé H và ông Nguyễn Văn X khởi kiện ông Võ Đình Ph tại Tòa án nhân dân huyện N và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011. Tài liệu, chứng cứ để xác định ông Ch đại diện cho bà Nguyễn Thị Bé H và ông Q có đại diện cho ông Võ Đình Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X, bà H giá 3.400.000.000 đồng chính là tờ biên nhận ghi ngày 25/5/2009 có trong hồ sơ của Tòa án nhân dân huyện N.

Nay ông Q lại lấy bản chính tờ biên nhận ghi ngày 25/5/2009 (do ông Ch viết) rồi tự tay ông Q viết thêm vào nội dung “thửa đất số 361 tờ 11, thị trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000đ (ba tỷ tư) để đi kiện bà Nguyễn Thị Bé H và ông Nguyễn Văn X yêu cầu thực hiện giao dịch chuyển nhượng lô đất số 361 tờ 11 thị trấn N là hết sức vô lý, không đúng sự thật. Ông Ch đề nghị Tòa án xem xét, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, giải quyết trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 85/2010/TLST-DS ngày 28/6/2010 với vụ án hiện nay để có kết luận thấu tình đạt lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình Ph* đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Ph đều vắng mặt không lý do.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Ngày 28/9/2015, bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H thửa đất số 361, tờ bản đồ số 11, thị trấn N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông X, bà Bé H đã hoàn tất và bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Bà B xác định không có liên quan đến vụ việc tranh chấp giữa ông Q và ông X, bà Bé H. Bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án nhân dân huyện N xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 203/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn Q về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H trả lại số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng 290.250.000 (H trăm chín mươi triệu H trăm năm mươi ngàn) đồng theo tờ biên nhận ngày 25/5/2009.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lâm Văn Q được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Lâm Văn Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 01965 ngày 12/01/2016 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.820.000 (Ba mươi sáu triệu tám trăm H mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008105 ngày 05/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 9/9/2019, nguyên đơn ông Lâm Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lâm Văn Q là Luật sư Nguyễn Duy trình bày:* Căn cứ tờ Biên nhận ngày 25/5/2009 thì ông X, bà H chuyển nhượng cho ông Q phần đất thuộc thửa 361 và nhận 900.000.000 đồng của ông Q. Bị đơn cho rằng dòng chữ “Thửa đất 361 tờ 11 Thị Trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000 đ (ba tỷ tư)” trong Tờ biên nhận là do ông Q viết thêm nhưng tài liệu này được cho đi giám định và kết quả là không xác định được ông Q có hành vi gian dối thêm bớt nội dung trên đó.

Tại Bản tự KH ngày 27/3/2019 và Biên bản hòa giải ngày 12/4/2019, ông X, bà H đã thừa nhận sau khi vụ kiện do ông X và bà H khởi kiện vào năm 2010 được giải quyết xong, ông X, bà H đã trả lại cho ông Ch số tiền 900.000.000 đồng để ông Ch quyết toán với ông Q. Lời KH này của ông X, bà H phù hợp với lời KH của ông Ch, phù hợp với tài liệu do cơ quan Công an cung cấp cho thấy rằng: Ông Ch, ông X, bà H hiện vẫn còn giữ tiền của ông Q. Ông Q đã từng khởi kiện ông Ch yêu cầu trả lại số tiền 900.000.000 đồng nhưng ông Ch KH không biết nên ông Q phải kiện lại ông X, bà H.

Do thửa đất 937 ông X, bà H ký với ông Ph và trong Biên bản hòa giải thành ngày 19/9/2011, ông X bà H xác định đã nhận 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng nên rõ ràng 02 thửa đất là khác nhau.

Về Biên bản cam kết ngày 12/9/2011 mà ông Ch xuất trình tại Tòa là văn bản thỏa thuận về 11 vụ kiện khác không liên quan đến vụ kiện ông Q đang khởi kiện ông X, bà H. Hơn nữa, ông Ch đang khởi kiện ông Q yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận nêu trên tại Tòa án nhân dân Quận 7 và Tòa án nhân dân huyện N nên Biên bản cam kết ngày 12/9/2011 không thể coi là chứng cứ trong vụ án này.

Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông X, bà H trả cho ông Q số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và tiền lãi là 290.250.000 (H trăm chín mươi triệu H trăm năm mươi ngàn) đồng.

*Nguyên đơn ông Lâm Văn Q do bà Võ Anh Thư là người đại diện theo ủy quyền không có ý kiến bổ sung.*

*Bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H do ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguyên đơn khởi kiện ông X, bà H trên cơ sở Tờ biên nhận ngày 25/5/2009. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án được Tòa án nhân dân huyện N thụ lý và giải quyết xong vào năm 2011 thì Tờ biên nhận này đã là căn cứ để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Mặc dù Tờ biên nhận trong hồ sơ chỉ là bản photo nhưng ông Q có biết và không có ý kiến phản đối. Trong bản photo này không có dòng chữ “Thửa đất 361 tờ 11 thị trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000 đồng (ba tỷ tư)”. Điều đó chứng tỏ không có giao dịch nào đối với thửa 361, giao dịch thật sự liên quan đến tờ biên nhận này là thửa 937. Mặt khác, thửa đất 361 được cấp cho ông Nguyễn Văn X, trong khi ông Q khi mua đất có xem giấy tờ nhưng Tờ biên nhận lại ghi là bán cho ông Q thửa đất mang tên Nguyễn Thị Bé H là điều vô lý, có sự mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ch do ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Vào ngày 25/5/2009, ông Ch chỉ đại diện cho ông X, bà H bán cho ông Q thửa đất 937. Cùng ngày, theo yêu cầu của ông Q, ông X, bà H đã ký chuyển nhượng thửa đất này cho ông Ph. Do ông Ph không trả tiền đúng theo thỏa thuận nên ông X, bà H đã khởi kiện ông Ph tại Tòa án nhân dân huyện N. Vụ kiện được giải quyết xong vào năm 2011. Trong vụ kiện đó, ông Q có tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Q thừa nhận có đại diện cho ông Ph mua đất và không có ý kiến gì về bản photo mà ông X, bà H cung cấp là chứng cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra, giữa ông Ch và ông Q còn cam kết là mọi chứng từ giao nhận tiền giữa ông Ch và ông Q trước ngày 24/9/2011 không còn giá trị nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*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: Trong vụ án này có 02 tài liệu được xem xét là 02 tờ biên nhận, một bản chính và một bản photo có cùng chữ viết, cùng ngày, nội dung hoàn toàn giống nhau nhưng trong bản chính có thêm “Thửa đất 361 tờ 11 thị trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000 đ (ba tỷ tư)” là do ông Q viết và không được ông Ch, ông X, bà H thừa nhận. Theo hồ sơ phản ánh thì biên nhận tiền bản photo đã được đưa vào làm chứng cứ trong vụ án do ông X, bà H khởi kiện ông Ph đòi tiền bán đất còn thiếu được Tòa án nhân dân huyện N thụ lý vào năm 2010. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q cũng được mời tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan và không có ý kiến phản đối. Mặt khác, trong Tờ biên nhận ngày 25/5/2009 có ghi H bên sẽ quyết toán vào ngày hôm sau, tức là ngày 26/5/2009, nếu cho rằng bên bán đã không thực hiện việc mua bán, quyền và lợi ích của ông Q đã bị xâm phạm thì ông Q sẽ phải yêu cầu giải quyết ngay thì mới hợp lẽ. Tuy nhiên cho đến ngày 29/12/2015 ông Q mới đi khởi kiện, trong khi không có chứng cứ nào chứng minh ông Q có yêu cầu ông X, bà H tiếp tục thực hiện việc mua bán mà ông X, bà H không thực hiện. Như vậy, biên nhận này đã được xem xét giải quyết xong. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên 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 thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Đình Ph, bà Nguyễn Thị B để tham gia phiên tòa vào ngày 15/11/2019, ngày 26/11/2019 và ngày 23/12/2019 nhưng ông Ph, bà B vẫn vắng mặt. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ông Q khởi kiện cho rằng, bà H và ông X thông qua ông Ch đã chuyển nhượng cho ông phần đất thuộc thửa 361 tờ bản đồ số 11, Thị Trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp với giá là 3.400.000.000 (Ba tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ông Q đã đưa 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng theo Biên nhận ngày 25/5/2009. Do bà H, ông X đã chuyển nhượng phần đất này cho bà B, hợp đồng đã được các bên thực hiện xong nên ông Q không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu bà H, ông X trả lại cho ông số tiền gốc là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại theo lãi suất ngA hàng do bị chiếm dụng vốn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 256.500.000 (H trăm năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn) đồng.

Người đại diện của bị đơn ông Vũ Hữu Thiên A không thừa nhận có việc chuyển nhượng cho ông Q phần đất thuộc thửa 361 nêu trên. Tờ Biên nhận ngày 25/5/2009 là biên nhận được lập cho việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 937, tờ bản đồ số 13 có diện tích là 546m<sup>2</sup> mà ông Q là đại diện cho ông Võ Đình Ph đứng ra giao dịch. Đối với dòng chữ “Thửa đất 361 tờ 11, Thị Trấn N có diện tích 720m<sup>2</sup> (Bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000đ (Ba tỷ tư)” là ông Q tự ghi thêm. Tài liệu này đã là chứng cứ được Tòa án nhân dân huyện N sử dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn là bà H, ông X và bị đơn là ông Võ Đình Ph, ông Q cũng được mời tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi,



nghĩa vụ liên quan. Vụ án đã được Tòa giải quyết xong, ông Q đại diện cho ông Ph đưa thêm cho bà H số tiền còn thiếu là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Do đó, ông X, bà H không chấp nhận yêu cầu của ông Q.

Xét về mặt thực tế, ngày 13/6/2010 ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H có làm đơn khởi kiện ông Võ Đình Ph đòi số tiền mua đất còn thiếu là 2.376.000.000 (H tỷ ba trăm bảy mươi sáu) đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký giữa ông X, bà H và ông Ph. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện N thụ lý số 85/2010/TLST-DS ngày 28/6/2010.

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2009 được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng nhận số 180/2009, thể hiện: Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H chuyển nhượng cho ông Võ Đình Ph thửa đất số 937 tờ bản đồ số 13, thị trấn N, huyện N diện tích 546m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 3.276.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông X, bà H cho rằng đã nhận được số tiền bán đất là 900.000.000 đồng theo tờ biên nhận ngày 25/5/2009 nên yêu cầu ông Ph trả tiếp số tiền còn thiếu là 2.376.000.000 đồng. Phía ông Ph thì cho rằng đã giao đủ tiền mua bán đất ngay sau khi ký hợp đồng. Đối với tờ Biên nhận ngày 25/5/2009 ông không biết, đề nghị đưa ông Q vào tham gia tố tụng để được đối chất (BL 399).

Tại Biên bản đối chất vào ngày 02/6/2011, ông Q có trình bày ý kiến như sau: *Về Biên nhận ngày 25/5/2009 thì ông Q có được do Ủy ban nhân dân thị trấn N photocopy cho ông Q trong đó xác định rõ ông Võ Văn Ch đại diện cho bà Nguyễn Thị Bé H sang nhượng phần đất trên cho ông Lâm Văn Q với giá 3.400.000.000 đồng, vợ chồng ông X với bà Bé H có ký nhận ông Q 900.000.000 đồng. Ông Q yêu cầu xác minh làm rõ bà Nguyễn Thị Bé H và ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng đất cho ai? Cho ông Võ Đình Ph hay cho ông Lâm Văn Q. Nếu chuyển nhượng cho ông Ph tại sao ký xác nhận bán phần đất trên cho ông Q và nhận tiền của ông Q*". Mặc dù, ông Q không xác định là tờ Biên nhận bản photo và tờ Biên nhận bản chính ông đang giữ có phải là một hay không nhưng ông Q hoàn toàn không có ý kiến phản đối. Trong bản photo này không có dòng chữ "Thửa đất 361 tờ 11, thị trấn N có diện tích 720 m<sup>2</sup> (bảy trăm H chục mét) với giá 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ tư).

Theo Tờ Biên nhận ngày 25/5/2009 có chữ ký của ông Lâm Văn Q, ông Võ Văn Ch, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H thể hiện, ông Võ Văn Ch đại diện bán đất (không ghi số thửa) mang tên chủ quyền bà Nguyễn Thị Bé H với giá 3.400.000.000 đồng cho ông Lâm Văn Q. Ông Q cho rằng, ông mua thửa 361, tờ bản đồ số 11 của ông X, bà H. Tuy nhiên, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00145 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 15/3/2005 thì thửa 361 tờ bản đồ số 11, thị trấn N, loại đất ở tại đô thị có diện tích 720m<sup>2</sup> mang tên ông Nguyễn Văn X không phải là Nguyễn Thị Bé H như trong Tờ biên nhận ngày 25/5/2009. Tại phiên tòa hôm nay, ông Q xác

định có được xem Giấy tờ đất khi làm giấy Biên nhận nhưng ông sơ suất không để ý nên để tên Nguyễn Thị Bé H. Nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2011, ông Q lại xác nhận: “Ông Q có đại diện cho ông Võ Đình Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông X, bà H giá 3.400.000.000 đồng...”. Ông Q không chứng minh được ngoài thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N mà các bên đang tranh chấp, ông còn đại diện cho ông Ph trong giao dịch nào khác.

Với các chứng cứ nêu trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Tờ Biên nhận đề ngày 25/5/2009 được lập để chuyển nhượng thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N là có cơ sở. Song, số tiền 900.000.000 đồng trong Tờ biên nhận này đã được cân trừ trong số tiền 3.400.000.000 đồng mà ông Ph thanh toán cho bà H, ông X theo Biên bản hòa giải thành ngày 19/9/2011 tại Tòa án nhân dân huyện N hay chưa? Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2011 (BL 430), nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé H, ông Nguyễn Văn X có bà Nguyễn Thị B làm đại diện với bị đơn là ông Võ Đình Ph có ông Nguyễn Đức Chánh làm đại diện đều có ý kiến rằng: Ngày 25/5/2009, bà H, ông X có giao dịch chuyển nhượng với ông Võ Đình Ph phần đất diện tích 546m<sup>2</sup> thuộc thửa 937 tờ bản đồ số 13, thị trấn N, huyện N dưới hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2009, giá chuyển nhượng trong hợp đồng được ghi là 3.276.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 3.400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ph đã thanh toán cho bà H, ông X số tiền là 3.000.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông Ph đồng ý trả tiếp số tiền 400.000.000 đồng cho bà H, ông X.

Trên cơ sở Biên bản hòa giải này, Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2011/QĐST-DS ngày 27/9/2011. Như vậy, căn cứ vào Biên bản hòa giải trên không thể hiện được số tiền 900.000.000 đồng nhận từ ông Q nằm trong số tiền 3.000.000.000 đồng mà ông Ph đã thanh toán cho ông X, bà H.

Căn cứ vào Bản tự KH ngày 27/3/2019 (BL 344), Biên bản hòa giải ngày 12/4/2019 (BL 352- 356), bị đơn bà Nguyễn Thị Bé H, ông Nguyễn Văn X trình bày: Vào ngày 25/5/2009 ông Ch có thỏa thuận với ông X, bà H mượn thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N, diện tích 546m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128806 ngày 06/4/2005 cho bà Nguyễn Thị Bé H để chuyển nhượng cho người khác và có đưa cho ông X, bà H số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) và yêu cầu vợ chồng ông X, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Võ Đình Ph. Khi đưa tiền, ông Ch nói là tiền đưa trước cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ tất toán vào ngày hôm sau. Do không được ông Ch hay ông Ph trả tiền mua đất còn lại nên ông X, bà H đã sử dụng tờ Biên nhận ngày 25/5/2009 khởi kiện đòi ông Ph tiền mua đất còn thiếu...*Tại hồ sơ đó, ông Ph đã đồng ý hòa giải trả đủ số tiền mua đất còn thiếu nên ông X, bà H*

*đã trả lại cho ông Ch số tiền 900.000.000 đồng để ông Ch quyết toán với ông Q theo đúng tinh thần nội dung thỏa thuận giữa ông Ch và ông Q trên tờ biên nhận ngày 25/5/2009.*

Tại Biên bản hòa giải ngày 12/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ch trình bày rằng, có mượn của bà Bé H mảnh đất để bán cho ông Q với giá 3.400.000.000 đồng và làm Biên nhận ngày 25/5/2009. Do ông Q không tiếp tục việc chuyển nhượng đất nên ông Ch trả đất cho ông X, bà H và ông X, bà H đã đưa lại 900.000.000 đồng cho ông Ch.

Theo Công văn số 33/CV-ĐTTH ngày 22/01/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện N (BL314), Công an huyện N cho biết: Qua làm việc với ông Võ Văn Ch được biết, ngày 25/5/2009, ông Ch có đại diện cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé H đứng ra chuyển nhượng thửa đất 937, tờ bản đồ số 13, thị trấn N, diện tích 546 m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện N cho ông Lâm Văn Q với giá tiền là 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu), đồng thời ông Ch có lập một tờ giấy biên nhận xác nhận có nhận trước của ông Q số tiền 900.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn ngày mai (26/5/2009) thanh toán số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó việc giao dịch không được thực hiện và đến nay ông Ch chưa trả số tiền 900.000.000 đồng cho ông Q.

Như vậy có căn cứ cho thấy ông Ph đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà H, ông X và số tiền 900 triệu không được cản trừ vào trong số tiền ông Ph đã thanh toán cho ông X, bà H.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ch xuất trình chứng cứ là Giấy cam kết điền ngày 24/9/2011 trong đó có nội dung: Kể từ ngày 24/9/2011 mọi chứng từ giao nhận tiền giữa ông Ch và ông Q trước ngày 24/9/2011 đã được H bên giải quyết xong để chứng minh rằng Tờ biên nhận ngày 25/5/2009 không còn giá trị.

Người đại diện cho ông Q cho rằng Giấy cam kết ngày 24/9/2011 có được trên cơ sở Biên bản hòa giải thành ngày 23/8/2011, ngày 30/8/2011 tại Ủy ban nhân dân huyện N và Biên bản thỏa thuận các đương sự ngày 12/9/2011. Song, nội dung thỏa thuận ghi nhận tại các Biên bản này các bên cũng chưa thực hiện xong và thực tế ông Ch đang khởi kiện ông Q tại Tòa án nhân dân huyện N để yêu cầu tuyên vô hiệu Biên bản thỏa thuận ngày 12/9/2011. Nguyên đơn cung cấp Bản án số 01/2018/DS-ST ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, Bản án phúc thẩm số 422/2018/DSPT ngày 26/4/2018 và Thông báo về việc thụ lý lại vụ án số 207/2018/TB-TLVA ngày 26/6/2018 với nội dung giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông Ch là tuyên bố giao dịch dân sự diễn ra ngày 23/8/2011, ngày 30/8/2011 và ngày 12/9/2011 giữa ông Ch và ông Q cùng những người có liên quan vô hiệu một phần.

Như vậy, với nội dung ông Ch đang khởi kiện ông Q như các Bản án và Thông báo thụ lý mà nguyên đơn xuất trình đã chứng tỏ ông Ch không thừa

nhận giá trị của Giấy cam kết ngày 24/9/2011. Bởi lẽ, Giấy cam kết này được lập trên cơ sở thỏa thuận của các Biên bản được lập vào ngày 23/8/2011, ngày 30/8/2011 và ngày 12/9/2011. Trong khi ông Ch còn đang tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu một phần các giao dịch được thỏa thuận trong các Biên bản nêu trên nhưng lại dùng Biên bản thỏa thuận ngày 24/9/2011 để chứng minh những giao dịch trước ngày 24/9/2011 giữa các bên đã thực hiện xong là có sự mâu thuẫn.

Vì vậy, để có cơ sở giải quyết vụ án thì cần thu thập chứng cứ để làm rõ giữa ông Q và ông Ch có sự thỏa thuận như thế nào? Việc thỏa thuận của các bên đã được thực hiện xong chưa? Nếu chưa thực hiện xong thì phần nào đã được thực hiện, phần nào chưa được thực hiện? Ông Ch yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần các giao dịch dân sự liên quan đến thỏa thuận thể hiện trong Biên bản được lập vào ngày 23/8/2011, ngày 30/8/2011 và ngày 12/9/2011 là nội dung nào trong các giao dịch được lập trong các Biên bản trên? Có liên quan gì đến Biên nhận nhận tiền ngày 25/5/2009 không? Do trong các Biên nhận mà ông Ch xuất trình có sự hiện diện của bà X nên cần phải đưa bà X vào tham gia tố tụng. Khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên mà đã bác hay chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đều không có cơ sở vững chắc. Do đó, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Q theo Biên lai đã thu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 203/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn Q không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Q là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2018/0034520 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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;

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

- Chi cục THADS huyện N;
- TAND huyện N;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

**Phạm Hồng Loan**

