

QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM SỐ 43/2006/DS-GĐT
NGÀY 08-11-2006 VỀ VỤ ÁN “TRANH CHẤP
VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT”

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

...

Ngày 08 tháng 11 năm 2006, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao, đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Trịnh Thị Lộc, trú tại 467 Trần Hưng Đạo, phường 2, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Bùi Văn Nha đại diện, trú tại số 4, lô 8, khu phố 2, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Bị đơn: Bà Đỗ Xuân Nhi, trú tại 37-39 Tôn Thất Thiệp, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam, có ông Lê Quang Quảng, Trưởng phòng xử lý rủi ro đại diện theo ủy quyền;

Trụ sở: 26-28 Hai Bà Trưng, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Nguyễn Tấn Tài, trú tại 346 Huỳnh Văn Bánh, phường 14, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;

3. Chị Nguyễn Thị Ngọc Diệp, trú tại 45/8 khu phố 1, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

4. Ông Nguyễn Văn Bồn (tức James Bond Nguyễn) đang trú tại Z30D Hàm Tân; ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Thịnh đại diện, trú tại 508/5 C, xóm Cù Lao, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh;

5. Ông Hồ Văn Trước, trú tại 42/14E2 Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

NHẬN THẤY:

Theo nguyên đơn là cụ Trịnh Thị Lộc trình bày thì: đầu năm 1996, cụ Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất nông nghiệp tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, quận 7), thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Bồn (ông Bồn có quốc tịch Mỹ nên để con gái là Nguyễn Thị Ngọc Diệp đứng tên trong hợp đồng) với giá 2.310.000.000đ; ngoài số tiền đặt cọc 647.388.000đ (là số tiền ông Bồn đại diện cụ Lộc đền bù cho 3 hộ đang canh tác trên đất và chi phí đi lại) thì ông Bồn chỉ có khả năng thanh toán thêm cho cụ Lộc 100 triệu đồng. Để nhận tiền chuyển nhượng đất, cụ Lộc phải

đồng ý để cha con ông Bồn bán đất trên cho ông Nguyễn Tấn Tài với giá 3 tỷ đồng và phải ký giấy ủy quyền cho ông Tài được thế chấp 10.002m² đất để vay tiền Ngân hàng. Sau khi vay được tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam, ông Tài chỉ trả cho cha con ông Bồn một phần tiền và cũng không có khả năng trả được nợ cho Ngân hàng khi đến hạn nên chị Diệp làm đơn tố cáo ông Tài gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông Tài đã ký giấy bán lô đất trên cho bà Đỗ Xuân Nhị với giá 4,5 tỷ đồng. Cụ Lộc yêu cầu cha con ông Bồn trả tiền cho cha con ông Bồn đề nghị cụ Lộc liên hệ với ông Tài để đòi tiền. Ngày 5-6-1997, ông Tài ký giấy xác nhận còn nợ cụ Lộc 500 triệu đồng, hẹn trả trong vòng 6 tháng. Do ông Tài nhiều lần lánh mặt khi cụ Lộc đòi tiền nên cụ Lộc đã viết thư có nội dung cho ông Tài 250 triệu đồng và yêu cầu ông Tài trả số tiền 250 triệu đồng còn lại. Cụ Lộc cho rằng chỉ ký Giấy ủy quyền ngày 28-6-1996 cho ông Tài được thế chấp để vay tiền Ngân hàng, còn Giấy cam kết thế chấp đất ngày 28-6-1996, Giấy thỏa thuận ngày 4-5-1997 và Giấy ủy quyền không đề ngày tháng là giả mạo, yêu cầu được giám định chữ ký của cụ Lộc trong các giấy trên. Sau khi có kết quả giám định chữ ký của cụ Lộc trong các giấy ủy quyền, giấy cam kết thế chấp đất (Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam không cung cấp được bản gốc thỏa thuận ngày 4-5-1997 để giám định), cụ Lộc cho rằng bị ông Tài và Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam lừa dối trong việc ký các giấy này vì cụ Lộc chỉ ký giấy ủy quyền cho ông Tài theo yêu cầu của cha con ông Bồn tại thời điểm ký cụ Lộc không có quan hệ với Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế, không biết bà Thái Thị Thanh Liêm là ai. Cụ Lộc còn cho rằng việc lập Di chúc ngày 24-11-1997 có nội dung cụ Lộc để lại diện tích 10.002m² đất cho bà Nhị và phải ký hợp đồng ngày 27-11-1997 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho bà Nhị là do Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam liên tục đòi tiền, ép buộc cụ Lộc ký và cũng là điều kiện do ông Tài, bà Nhị đưa ra trong việc bà Nhị trả thay số tiền 250 triệu đồng mà ông Tài còn nợ không chịu trả cho cụ Lộc.

Theo bị đơn là bà Đặng Xuân Nhị trình bày thì: bà Nhị đã mua lô đất 10.002m² đang thế chấp tại Ngân hàng bằng việc mua nợ của Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế (do ông Tài làm Phó giám đốc) tại Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam. Sở dĩ bà Nhị mua lô đất này không theo thủ tục đấu giá phát mại là do có sự thỏa thuận của các bên (cụ Lộc, ông Tài, bà Nhị và Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam) ngày 4-5-1997. Thực chất việc cụ Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng 10.002m² đất cho bà Nhị vào ngày 27-11-1997 tại Phòng tư pháp huyện Nhà Bè là theo lệnh của Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam và sự điều đình của ông Tài. Bà Nhị đã thanh toán xong số nợ gốc và tiền lãi của ông Tài cho Ngân hàng. Bà Nhị đã thay ông Tài trả 195 triệu đồng cho cụ Lộc, số tiền 55 triệu đồng còn lại sẽ được trả ngay cho cụ Lộc khi bà Nhị nhận được sổ đỏ. Bà Nhị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc với bà Nhị.

Ông Nguyễn Văn Bồn trình bày: ông Bồn trực tiếp nhận chuyển nhượng lô đất 10.002m² của cụ Lộc với giá 2.310.000.000 đồng và nhượng lại đất này cho ông Tài với giá 3 tỷ đồng, chị Diệp chỉ là người đứng tên dùm ông Bồn trong các hợp đồng. Ông Bồn xác định trong việc chuyển nhượng lô đất trên, ông Tài không thanh toán đủ tiền cho ông Bồn nên ông Bồn không có tiền trả cho cụ Lộc. Ông Bồn đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc với cha con ông Bồn, giữa cha con ông Bồn với ông Tài.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Diệp trình bày: việc mua bán lô đất 10.002m² đều do ông Bồn trực tiếp thực hiện, chị Diệp chỉ đứng tên dùm trong hợp đồng (do ông Bồn có quốc tịch Mỹ). Chị Diệp không biết và không lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc mua bán này. Chị Diệp xin được xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án liên hệ với ông Bồn theo địa chỉ K4, đội 4, Z30D, Hàm Tân.

Ông Nguyễn Tấn Tài trình bày: cha con ông Bồn có ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất 10.002m² cho ông Tài với giá 3,2 tỷ đồng (sau giảm xuống còn 2,2 tỷ đồng). Ông Tài đã giao cho cha con ông Bồn 1,6 tỷ đồng. Cụ Lộc đã ký giấy ủy quyền cho ông Tài được thế chấp đất trên để vay tiền Ngân hàng. Với chức danh Phó giám đốc Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế, ông Tài đã ký hợp đồng vay tổng cộng 3,6 tỷ đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam. Ông Tài không nhớ việc sử dụng số tiền này vào mục đích của công ty hay mục đích cá nhân. Ông Tài thừa nhận do không có tiền trả cho Ngân hàng khi đến hạn nên ngày 1-2-1997 ông Tài đã ký Hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà Nhị với giá 4,5 tỷ đồng. Sau khi ông Tài bị Công an thành phố Hồ Chí Minh bắt tạm giam thì Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế giải thể. Hiện nay, ông Tài không còn nợ tiền Ngân hàng và cụ Lộc vì bà Nhị đã đồng ý mua nợ tại Ngân hàng và trả số tiền còn lại cho cụ Lộc.

Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam trình bày: cụ Lộc đồng ý thế chấp lô đất 10.002m² và bảo lãnh số nợ do Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế vay. Do ông Tài không trả được nợ nên bà Nhị đã mua số nợ đó. Cụ Lộc đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà Nhị, bà Nhị thanh toán các khoản nợ, lãi đầy đủ và đã thanh lý hợp đồng tín dụng. Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam không tổ chức đấu giá, phát mại lô đất trên do có sự thỏa thuận của bên mua và bên bán. Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc và bà Nhị.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2397/DSST ngày 5-11-2004, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Bác yêu cầu của cụ Trịnh Thị Lộc về việc xin hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Đỗ Xuân Nhị được lập ngày 23-12-1997 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Xuân Nhị được quyền sử dụng 10.002m² đất tại phường Bình Thuận, quận 7 thuộc các thửa 225, 234, 232, 231, 30, 226, 227, 228, 229, 224, 264 tờ bản đồ số 3.

- Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật này, bà Đỗ Xuân Nhị được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12-11-2004, cụ Lộc có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định đính chính số 2397/QĐĐC ngày 2-12-2004, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Đính chính lại phần đánh máy sai tại bản sao cấp cho các đương sự cho đúng với bản án gốc số 2397/DSST ngày 5-11-2004 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung đính chính là:

1. Phần nhận định trang 4 là: “Ngày 26-12-1997 hợp đồng ủy quyền chuyển mục đích sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Lộc với bà Đỗ Xuân Nhị được lập tại Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 90496.

2. Phần quyết định là “Bác yêu cầu của cụ Trịnh Thị Lộc về việc xin hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang bà Đỗ Xuân Nhị được lập ngày 26-12-1997 tại Phòng công chứng nhà nước số 1 thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 90496.

Riêng các phần khác của quyết định vẫn giữ y. Quyết định đính chính này có giá trị như một phần của quyết định bản án sơ thẩm số 2397/DSST ngày 5-11-2004 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. (Quyết định này do ông Lê Xuân Hà ký với tư cách Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 4-2-2005, ông Bồn có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27-4-2005, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Bác yêu cầu kháng cáo của cụ Trịnh Thị Lộc, của ông Nguyễn Văn Bồn về việc xin hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-11-1997 với bà Đỗ Xuân Nhị.

- Bà Đỗ Xuân Nhị được quyền sử dụng 10.002m² đất tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, quận 7) thuộc các thửa 225, 234, 232, 231, 30, 226, 227, 228, 229, 224, 264 tờ bản đồ số 3.

Bà Đỗ Xuân Nhị được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Bà Đỗ Xuân Nhị phải thanh toán lại cho cụ Trịnh Thị Lộc số tiền là 266.953.380 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Tại Quyết định số 259/PT ngày 17-5-2005, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định đính chính bổ sung:

Bà Đỗ Xuân Nhị phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 11.008.601 đồng (mười một triệu, tám ngàn sáu trăm lẻ một đồng).

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Lộc có nhiều đơn khiếu nại.

Tại Công văn số 1834/CV-TA ngày 27-6-2005, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 119/2006/DS-KN ngày 27-7-2006, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27-4-2005, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nói trên và hủy bản án dân sự sơ thẩm số số 2397/DSST ngày 5-11-2004 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nói trên và hủy bản án dân sự sơ thẩm số số 2397/DSST ngày 5-11-2004 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

XÉT THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23-9-2002 và trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Trịnh Thị Lộc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc với cha con ông Nguyễn Văn Bồn, hủy toàn bộ các giấy tờ ủy quyền, thế chấp, bảo lãnh giữa cụ Lộc với ông Nguyễn Tấn Tài và Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy tờ này đều có liên quan đến diện tích 10.002m² đất tại xã Tân Thuận Tây, huyện Nhà Bè (nay là phường Bình Thuận, quận 7), thành phố Hồ Chí Minh hiện các bên đang tranh chấp).

Căn cứ vào nội dung của Giấy ủy quyền đề ngày 28-6-1996, Giấy cam kết thế chấp đề ngày 28-6-1996, Giấy ủy quyền không đề ngày tháng và nội dung chứng thực của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh thì thể hiện: cụ Lộc ủy quyền cho ông Tài được thế chấp quyền sử dụng 10.002m² đất để vay tiền Ngân hàng; bảo lãnh cho ông Tài vay vốn tại Ngân hàng, ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam tiến hành thủ tục bán 10.002m² đất trong trường hợp ông Tài không được nợ cho Ngân hàng khi đến hạn. Như vậy có căn cứ để xác định cụ Lộc khi ký các giấy ủy quyền, cam kết nói trên là ủy quyền, bảo lãnh cho cá nhân ông Tài vay tiền tại Ngân hàng và nghĩa vụ bảo lãnh cụ Lộc chỉ phát sinh khi cá nhân ông Tài vay tiền Ngân hàng mà vi phạm nghĩa vụ

thanh toán. Trên thực tế, Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam lại cho Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế (do ông Tài, Phó giám đốc đại diện) vay 3,6 tỷ đồng và khi Công ty này không có khả năng chi trả thì ngân hàng xử lý tài sản thế chấp bằng cách bán khoản nợ của Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế cho bà Nhị (cũng Phó giám đốc Công ty này) là không đúng nội dung các giấy ủy quyền, cam kết mà cụ Lộc đã ký. Cụ Lộc cho rằng cụ Lộc bị lừa dối, ép buộc khi ký các giấy ủy quyền, cam kết và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-11-1997. Bà Nhị cũng thừa nhận là thực chất cụ Lộc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nhị là theo lệnh của Ngân hàng và điều đình giữa ông Tài và cụ Lộc. Như vậy, có căn cứ để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 10.002m² đất giữa cụ Lộc và bà Nhị không thể hiện ý chí tự nguyện của cụ Lộc khi giao kết. Hơn nữa, trước khi cụ Lộc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-11-1997 bà Nhị đã nộp tiền trả thay cho Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế tại Ngân hàng để mua lô đất này từ ông Tài theo Hợp đồng ngày 1-2-1997 và đã được Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam chấp nhận cho bà Nhị mua lại toàn bộ khoản nợ còn lại của Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế (bằng cách bà Nhị mua lại lô đất trên và nhận số nợ của Công ty này theo Giấy nhận nợ ngày 16-10-1997 và Đơn ngày 22-11-1997 của bà Nhị). Tại Biên bản hòa giải ngày 16-6-2004 và tại phiên tòa ngày 5-11-2004, bà Nhị xác định đã mua lô đất trên cho Ngân hàng, do Ngân hàng bán trên cơ sở mua số nợ của Công ty giao thông và thương mại Hiền Huế; Hợp đồng đề ngày 27-11-1997 chỉ là hợp thức hóa thỏa thuận bốn bên, cụ Lộc không được nhận tiền vì tiền cho bà Nhị trả cho Ngân hàng. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27-11-1997 cụ Lộc đã ghi bổ sung: ông Tài đã nhận toàn bộ số tiền từ Ngân hàng và của bà Nhị giao thêm nên ông Tài phải chịu mọi án phí hoàn tất thủ tục mua bán, cụ Lộc chỉ ký giấy tờ liên quan mà thôi. Mặt khác, theo các Điều 24,26 Nghị định số 31/CP ngày 18-5-1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản phải được chứng nhận tại Phòng công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có bất động sản đó. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.002m² đất (lô đất này thuộc địa hạt quản lý của Ủy ban nhân dân quận 7, thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 1-4-1997) ngày 27-11-1997 giữa cụ Lộc và bà Nhị lại do ông Vương Huy Nghiệp, Trưởng phòng Tư pháp huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh ký tên, đóng dấu Phòng tư pháp huyện Nhà Bè để chứng thực là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra các tài liệu do các đương sự giao nộp cho Tòa án gồm các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.002m² đất giữa cụ Lộc với cha con ông Bồn, giữa cha con ông Bồn với ông Tài, giữa ông Tài với bà Nhị, giữa cụ Lộc với bà Nhị; các giấy ủy quyền, giấy nhận tiền, giấy thỏa thuận giữa cụ Lộc với ông Tài, bà Nhị đều là bản photocopy, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không được Tòa

xác nhận đã đối chiếu với bản chính, nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm coi là chứng cứ, là vi phạm Điều 81, khoản 1 Điều 83 Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, trong hồ sơ vụ án không có bản án sơ thẩm viết tay (bản án gốc), không có bản án chính (bản án có chữ ký của các thành viên Hội đồng xét xử), chỉ có bản án do Thẩm phán chủ tọa phiên tòa ký sao y bản chính (sao cùng ngày với bản cấp cho đương sự) và biên bản nghị án mang số bút lục 620, trong đó Hội đồng xét xử gồm các ông, bà Lê Xuân Hà, Đặng Hồng Minh, Lê Thị Nhung. Cụ Lộc có đơn tố cáo và xuất trình Biên bản nghị án (bản photo copy) về vụ án dân sự sơ thẩm giữa nguyên đơn là cụ Trịnh Thị Lộc và bị đơn là bà Đỗ Xuân Nhị cũng mang số bút lục 620 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, với Hội đồng xét xử như trên (có ký tên và đóng dấu) cùng bản án sơ thẩm do Tòa án cấp nhưng lại có một phần nội dung khác với phần quyết định trong bản án sơ thẩm và biên bản nghị án có lưu trong hồ sơ. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có hai biên bản nghị án và ra hai bản án có nội dung khác nhau trong cùng một vụ án, nên đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đình chính, nhưng việc đình chính này lại không đúng với nội dung vụ án và trái pháp luật về tố tụng). Tòa án cấp phúc thẩm, khi xét xử phúc thẩm, không hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại mà chỉ sửa án sơ thẩm là không đúng quy định tại Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc với bà Nhị mà không xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lộc với cha con ông Bồn cùng các giao dịch dân sự giữa cụ Lộc với ông Tài và Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam là không giải quyết toàn diện vụ án, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Do không xem xét, đánh giá, giải quyết tổng thể các hợp đồng giữa các bên trong cùng một vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định ngay bà Nhị chỉ còn thiếu cụ Lộc 55 triệu đồng (được tính theo thời giá là 266.953.380 đồng) là chưa có căn cứ vững chắc, chưa đảm bảo được quyền lợi của cụ Lộc. Mặt khác, số tiền này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm lại sửa một phần án sơ thẩm, buộc bà Nhị thanh toán cho cụ Lộc 266.953.380 đồng là chưa đúng pháp luật.

Vi các lẽ trên và căn cứ vào khoản 3 Điều 291; khoản 3 Điều 297 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 134/DSPT ngày 27-4-2005 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 2397/DSST ngày 05-11-2004 và Quyết định đình chính số 2397/QĐĐC ngày 2-12-2004 của Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là cụ Trịnh Thị Lộc với bị đơn bà Đỗ Xuân Nhi và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần hàng hải Việt Nam, ông Nguyễn Tấn Tài, chị Nguyễn Thị Ngọc Diệp, ông Nguyễn Văn Bôn, ông Hồ Văn Trước; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Lý do hủy các bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm:

1. Cần xác minh, đánh giá lại một số tài liệu, chứng cứ chứng cứ trong vụ án;
2. Tòa án cấp phúc thẩm không quyết định hủy bản án sơ thẩm khi Hội đồng xét xử sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (có hai biên bản nghị án và hai bản án có nội dung khác nhau trong cùng một vụ án) là không đúng với quy định tại Điều 277 của Bộ luật tố tụng dân sự.
3. Vụ án chưa được xem xét và giải quyết toàn diện.

- Nguyên nhân dẫn đến việc hủy các bản án sơ thẩm và phúc thẩm:

1. Thiếu sót trong việc xác minh, đánh giá chứng cứ.
2. Thiếu sót trong việc áp dụng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về những trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.