

Bản án số: 87/2017/DS-PT

Ngày: 20-9-2017

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Nguyễn Đình Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2017/DSPT ngày 16 tháng 3 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1975

Ông Nguyễn Bạch L, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Khu phố Thanh Bình, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.
(Đều có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Đăng Minh, đường Hùng Vương, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Xuân Bình, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Trần Văn H, sinh năm 1993

+ Chị Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1991

+ Chị Trần Thị Mỹ H1, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Khu phố Xuân Bình, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.
(Đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, anh H, chị H, chị H1: Ông N, sinh năm 1976

Địa chỉ: 455 Quốc lộ 14, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Ngọc D, Ông Nguyễn Bạch L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông V trình bày: Vào năm 2006 bà A và ông N nợ bà D, ông L tổng số tiền 50.000.000đồng. Năm 2007 bà A, ông N đến nhà bà D năn nỉ bà D mua nhà và đất mà bà A, ông N đang ở tại khu phố Phước Thiện, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số T 085267 cho hộ ông Trần Văn N vào ngày 25/9/2005 với giá 290.000.000đồng. Bà D, ông L đồng ý mua. Nhưng do lúc này GCNQSDĐ của ông N, bà A đang bị bà C (không rõ họ) sống ở đường Hùng Vương, khu phố Thanh Bình, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước giữ nên bà D, ông L đưa cho bà A, ông N 210.000.000đồng để bà A, ông N chuộc GCNQSDĐ từ bà Cảnh về và đưa cho bà D giữ cho đến nay. Như vậy tổng số tiền bà A, ông N đã nhận của bà D, ông L là 260.000.000đồng, do vậy, bà D cùng ông L, bà A, ông N cùng thống nhất làm giấy mua bán bằng tay thỏa thuận giá mua bán nhà và thửa đất trên là 290.000.000đồng – 260.000.000đồng mà bà A, ông N đã nhận còn lại là 30.000.000đồng bà D giữ lại khi nào làm xong thủ tục sang tên sổ đất thì bà D sẽ trả đủ. Tuy nhiên trong Giấy sang nhượng đất hai bên thống nhất ghi giá mua bán là 320.000.000đồng (tăng 30.000.000đồng so với giá mua bán thực tế) và như vậy số tiền bà A, ông N nhận cũng được ghi lên thành 290.000.000đồng (thực tế nhận 260.000.000đồng).

Sau đó ngày 20/12/2007, ông N đến lấy thêm số tiền 5.000.000đồng, như vậy tổng số tiền mà bà A, ông N đã nhận của bà D là 265.000.000đồng. Lúc này, bà D cùng ông L và ông N, bà A làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) theo mẫu đề ra Ủy ban nhân dân (UBND) Phường chứng thực. Khi này bà D và ông L mới biết nhà của ông N, bà A là nhà tình thương nên UBND phường E không chứng thực cho HĐ CNQSDĐ trên và chuyển hồ sơ lên xin ý kiến của Phòng thương binh, xã hội. Phòng thương binh xã hội cho ý kiến là nếu muốn chuyển nhượng căn nhà trên thì bà A, ông N phải có nhà khác để ở. Do vậy, bà A, ông N xin bà D hỗ trợ thêm 50.000.000đồng nhưng bà D chỉ đồng ý hỗ trợ 30.000.000đồng + 25.000.000đồng còn nợ. Như vậy, tổng số tiền mà bà D còn phải đưa cho bà A, ông N là 55.000.000đồng. Điều này đã được các bên thống nhất và ghi trong biên bản hòa giải vào ngày 19/8/2009 tại UBND phường E. Tuy nhiên, tại thời điểm này bà A, ông N còn nợ Quỹ tín dụng 10.000.000đồng nên UBND phường và Phòng thương binh xã hội nói với bà D nếu muốn thực hiện hợp đồng sang nhượng thì bà A, ông N phải thanh toán số tiền trên, do vậy, bà D lại đưa tiếp cho bà A, ông N số tiền 10.000.000đồng để trả Quỹ tín dụng. Như vậy tổng số tiền

bà D đã đưa cho bà A, ông N là 275.000.000đồng và còn thiếu lại là 45.000.000đồng.

Tuy nhiên, sau đó đã rất nhiều lần bà D yêu cầu bà A, ông N thực hiện việc sang sổ đất cho hộ bà D, ông L nhưng bà A, ông N không thực hiện đúng thỏa thuận. Đến năm 2012 ông N chết nên việc sang sổ không thực hiện được, do vậy bà D khiếu nại, đến năm 2015 UBND phường E tiến hành hòa giải và sau đó được Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa ông Việt – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cả Bà Nguyễn Ngọc D yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2007 giữa bà D, ông L và bà A, ông N là vô hiệu và yêu cầu bà A phải bồi thường cho bà D, ông Long giá trị tài sản đang tranh chấp theo giá trị trường.

Bị đơn Bà Trần Thị Ngọc A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về các nội dung sau: Số tiền vay và nợ của bà D là 50.000.000đồng, vì không có tiền trả nên bà A và ông N đồng ý bán đất và nhà (hiện đang tranh chấp) cho bà D, ông L với giá thỏa thuận là 290.000.000đồng nhưng ghi trong giấy tờ là 320.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận, bà A, ông N đã nhận của bà D tổng số tiền là 275.000.000đồng nhưng ghi trong giấy thành 290.000.000đồng, số tiền bà D còn nợ bà A, ông N là 55.000.000đồng. Nay bà D khởi kiện, tôi có yêu cầu như sau: Do nhà và đất trên không được Phòng lao động thương binh và xã hội cho phép bán hơn nữa do điều kiện kinh tế của hộ bà A quá khó khăn (chồng mất, con nhỏ, không có thu nhập ổn định và cũng không có chỗ khác để ở) nên hộ bà A xin Tòa án và bà D, ông L không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nhằm để nhà, đất cho hộ bà A ở, hộ bà A đồng ý trả lại tiền cho bà D, ông L số tiền đã nhận trên thực tế là 275.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của Pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Hải trình bày: Năm 2006 ông Hải có thỏa thuận với Bà Trần Thị Ngọc A, ông Trần Văn N về việc bà A, ông N sang nhượng lại cho ông Hải 01 góc nhỏ đất ở phía sau đất của bà A, ông N và giáp ranh với đất của ông Hải, có diện tích $1,8m \times 02m = 3,6m^2$. Việc mua bán đã được thỏa thuận xong. Ông Hải đã giao tiền đầy đủ, vợ chồng ông N, bà A đã giao phần đất trên cho Hải. Ông Hải đã làm nhà, hàng rào bao quanh đất đúng với diện tích đất của ông Hải (bao gồm cả diện tích đã nhận chuyển nhượng của bà A, ông N). Việc chuyển nhượng giữa ông Hải và bà A, ông N là hoàn toàn hợp pháp, cho đến nay không có tranh chấp gì. Còn việc bà A, ông N chuyển nhượng lại thửa đất của bà A, ông N cho bà D, ông L thì ông Hải không biết nên ông Hải không đồng ý với việc tòa án đưa ông vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên. Do vậy ông Hải cũng xin vắng mặt tại Tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án dân thị xã Đồng Xoài đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2007 là vô hiệu

Buộc bị đơn Bà Trần Thị Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà H và bà H1 phải hoàn trả và bồi thường cho Bà Nguyễn Ngọc D, Ông Nguyễn Bạch L là 1.175.516.000đồng (*Một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm mười sáu ngàn đồng*)

Ngay sau khi bị đơn Bà Trần Thị Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà H và bà H1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, bà D, ông L có trách nhiệm trả lại cho Bà Trần Thị Ngọc A và ông H, bà H và bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T085267 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Trần Văn N vào ngày 25/9/2001.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2017, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B vì Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông V đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2017/DSST của Tòa án nhân dân thị xã B do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thiếu sót về thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án chưa triệt để mà Tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N cùng với các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy trong trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

Về tố tụng:

[1] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2016/QĐST-DS ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, vụ án nêu trên được xét xử vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 22/12/2016. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên tòa số 20/2016/QĐST-DS ngày 22/12/2016 và ấn định thời gian xét xử lại vụ án là vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 12/01/2017 nhưng không có biên bản phiên tòa, biên bản thảo luận tại phòng nghị án là vi phạm Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, do không có biên bản phiên tòa nên không xác định được phiên tòa ngày 22/12/2017, các đương sự trong vụ án có mặt hay không, Hội đồng xét xử có thông báo công khai Quyết định hoãn phiên tòa nêu trên cho các đương sự có mặt hay không. Mặc dù, trong ngày 22/12/2017, Tòa án nhân dân thị xã B có tiến hành giao Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2016/QĐST-DS cho ông N nhưng lại không giao trực tiếp cho ông N mà giao cho bà Trần Thị Thanh T (*Biên bản giao nhận bút lục 133*)- là nhân viên Văn phòng luật sư nơi ông N làm việc và bà Tâm có cam kết giao cho ông N nhưng theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự thì *“người được cấp tổng đạt, thông báo là cá nhân thì văn bản tố tụng phải giao trực tiếp cho họ....Trường hợp người được cấp, tổng đạt, thông báo vắng mặt thì người thực hiện việc cấp tổng đạt phải lập biên bản và giao cho người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự cùng cư trú với họ hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc để thực hiện ký nhận hoặc điểm chỉ....”*. Như vậy, thủ tục tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2016/QĐST-DS ngày 22/12/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm cho bà T là không hợp lệ. Nên việc Tòa cấp sơ thẩm xét xử xét xử vắng mặt ông N tại phiên tòa ngày 12/01/2017 là vi phạm Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà A, anh H, chị H, chị H1.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án anh Trần Văn H, chị Trần Thị Mỹ H, chị Trần Thị Mỹ H1 là những người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặc dù anh H, chị H, chị H1 ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm không yêu cầu anh H, chị H1, chị H hoặc người đại diện theo ủy quyền viết bản tự khai hoặc lấy lời khai để thu thập ý kiến của họ đối với việc giải quyết vụ án là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H, chị H, chị H1.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu định giá tài sản đang tranh chấp nên Tòa án nhân dân thị xã B đã ra Quyết định định giá tài sản và tiến hành định giá tài sản. Sau khi có kết quả định giá tài sản, phía nguyên đơn có đơn yêu cầu thẩm định, định giá độc lập vì không đồng ý với kết quả định giá mà Hội đồng định giá đã thực hiện. Theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự thì các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các bên thực hiện việc thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản; phía nguyên đơn tự yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá E xin thực hiện việc định giá tài sản mà không có ý kiến của các đương sự khác trong vụ án là không đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư

pháp, Bộ tài chính; vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc Tòa cấp sơ thẩm sử dụng kết quả định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá E xin để làm căn cứ giải quyết vụ án là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung:

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất nội dung: Vào năm 2006, bà A, ông N có vay của bà D, ông L số tiền 50.000.000đồng, do không có tiền trả nợ nên bà A, ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà D, ông L căn nhà và thửa đất số 102, tờ bản đồ 45, có diện tích 327,2m² tọa lạc tại khu phố Phước Thiện, phường E, thị xã B, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T085267 ngày 25/9/2001 cho hộ ông Trần Văn N với giá 290.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận bà D, ông L đã đưa cho bà A, ông N số tiền 210.000.000đồng. Bà A, ông N đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T085267 ngày 25/9/2001 cho bà D, ông L giữ. Đến ngày 20/12/2007 bà D, ông L đã đưa cho bà A, ông N số tiền 265.000.000đồng rồi ra Ủy ban nhân dân phường C (cũ) để chứng thực thì bà D, ông L mới biết căn nhà nhận chuyển nhượng của bà A, ông N là nhà tình nghĩa được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú cấp cho ông Trần Văn N theo quyết định số 336/QĐ – UB ngày 15/8/1998, vậy việc chuyển nhượng chỉ được chứng thực khi bà A, ông N phải đảm bảo có chỗ ở ổn định sau khi chuyển nhượng, do đó Ủy ban nhân dân phường C (cũ) không chứng thực cho hợp đồng trên và tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận lại với nhau, ngày 19/8/2009 bà D, ông L đồng ý hỗ trợ thêm cho bà A, ông N số tiền 30.000.000đồng để tìm nơi chỗ ở khác nhằm tiếp tục hợp đồng. Bà A, ông N đồng ý và cam kết thực hiện thỏa thuận trên trong thời hạn 30 ngày. Sau khi thỏa thuận bà D, ông L đưa tiếp cho bà A, ông N số tiền 10.000.000đồng, vậy tổng số tiền bà A, ông N đã nhận là 275.000.000đồng nhưng được ghi thành 290.000.000đồng trong giấy sang nhượng. Từ đó cho đến nay bà A, ông N vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trên, do vậy, bà D, ông L khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà A không đồng ý tiếp tục hợp đồng mà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, ông N với bà D là vô hiệu. Tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được xác lập vào ngày 15/12/2007 giữa bà Đông L với bà A, ông N là vô hiệu. Xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/12/2007, đây là sự thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định pháp luật nên việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà được xác lập vào ngày 15/12/2007 giữa bà Đông L với bà A, ông N là vô hiệu và buộc bà A phải hoàn trả số tiền đã nhận 275.000.000đồng là có căn, đúng quy định của pháp luật.

[5] Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng ông N, bà A biết đối tượng chuyển nhượng là nhà tình nghĩa nhưng không thông báo cho bà D và ông L được biết dẫn đến việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L, bà D và hợp đồng không được chính quyền địa phương chứng thực. Bà D, ông L sau khi biết việc nhà tình

nghĩa không được chính quyền địa phương cho phép bán và không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, hơn nữa sau khi hòa giải tại phường E vào ngày 19/8/2009, bà D, ông L đã đồng ý hỗ trợ cho bà A, ông N số tiền 30 triệu đồng cùng với số tiền 25 triệu đồng còn lại, tổng cộng là 55 triệu đồng để ông N, bà A mua nhà khác nhưng bà D, ông L chỉ trả cho ông N, bà A số tiền 15 triệu đồng là vi phạm nghĩa vụ giao tiền, không thực hiện đúng với nội dung thỏa thuận trong biên bản hòa giải ngày 19/8/2009 dẫn đến việc bà A, ông N không thực hiện việc mua nhà được. Như vậy, lỗi dẫn đến hậu quả của hợp đồng không thực hiện được là do cả hai bên nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do bà A là đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện.

[6] Mặt khác, từ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì bà A, ông N và các con là anh H, chị H1, chị H vẫn quản lý sử dụng căn nhà các bên đang tranh chấp. Trong quá trình quản lý và sử dụng có tiến hành sửa chữa, coi nói căn nhà, xây dựng nhà tạm thêm, xây cổng rào. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định công sức của bị đơn trong việc sửa chữa, coi nói căn nhà và xây dựng thêm các công trình khác để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[7] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ được chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng pháp luật.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DS-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài trả lại cho ông N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001766 ngày 23/02/2017.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Viết Phong (đã ký)