TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2021/DS-PT
Ngày: 29/10/2021
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang

Ông Lê Ngọc Minh

***-Thư ký phiên toà*:** Ông Phạm Quang– Thẩm tra viên của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên.

-Đại diệnViện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Nguyễn Hùng Việt – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2021/QĐXX-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Ngọc T, sinh năm 1975; bà Trần Thị Tố G, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hương Q, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phúc L, Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố L1, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Đình Uyên Tr, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 14C/8, khu phố P, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

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

3.1. Bà Mai Thị Hưng Y, sinh năm 1972; Địa chỉ tại: Số 72/2E1, đường Phạm Văn C (nay là số 15/5 đường 59) phường 14, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y đã ủy quyền cho ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ tạm trú hiện nay: Số 26, đường Đ, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Bà Y vắng mặt, ông Đ có mặt.

3.2. Ông Trần B, sinh năm 1944; Địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người kháng cáo:

Bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hưng Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Hương Q trình bày: Vào ngày 12/4/2009 Âm lịch (tức ngày 03/5/2009 Dương lịch), vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr làm hợp đồng bán cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G một căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp nhà ông Huỳnh Văn B1, phía Nam giáp nhà ông Trần B, phía Tây giáp đường 3/2, phía Đông giáp đường ray xe lửa. Giá trị chuyển nhượng là 200 triệu đồng (Hai trăm triệu đồng), các bên đã tiến hành giao tiền, nhận nhà và vợ chồng ông T, bà G quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Sau đó vợ chồng ông L, bà Tr nói mượn sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thế chấp bên ngoài vay tiền, hứa sẽ lấy lại và làm thủ tục ký hợp đồng công chứng trước bạ, sang tên theo quy định. Nhưng từ tháng 5/2009 đến nay, vợ chồng ông L, bà Tr vẫn không thực hiện. Nay vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 Âm lịch (tức ngày 03/5/2009 Dương lịch) đối với căn nhà gắn liền thửa đất số: 20a, Tờ bản đồ số 328-B-9-C, số vào sổ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00431, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006, đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông L, bà Tr phải giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 để vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G thực hiện làm thủ tục trước bạ, sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr trình bày: Xuất phát từ việc vay mượn tiền giúp của vợ chồng ông T, bà G cho vợ chồng bà Tr, ông L (đã ly hôn vào năm 2018) để kinh doanh nghề xây dựng. Vì làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà Tr,

ông L viết giấy bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp nhà ông Huỳnh Văn B1, phía Nam giáp nhà ông Trần B, phía Tây giáp đường 3/2, phía Đông giáp đường ray xe lửa. Giá trị chuyển nhượng là 200 triệu đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau đó các bên đã tiến hành nhận tiền và giao nhận nhà từ tháng 5 năm 2009 như vợ chồng ông T, bà G trình bày. Nhưng đây chỉ là hợp thức hóa khoản nợ vay. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Tr và ông L đã thế chấp cho bà Mai Thị Hưng Y để vay số tiền 1,8 tỷ đồng nên bà Tr không đồng ý thực hiện hợp đồng cho vợ chồng bà G, ông T.

Riêng ông L vắng mặt, nhưng có ý kiến trình bày thống nhất theo yêu cầu của vợ chồng bà G, ông T. Ông L sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm các thủ tục để cho vợ chồng bà G, ông T trước bạ, sang tên, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần B (cha của ông Trần Thanh L) trình bày: Nhà và đất đang tranh chấp, có nguồn gốc của ông Trần B tạo lập. Do thấy vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr làm ăn thua lỗ và không có nhà ở nên vào năm 2005, ông B đã cho ông L diện tích đất 96m^2 (04m x 24m), trên đất có một phần nhà của ông B, để vợ chồng ông L, bà Tr xây dựng nhà ở gắn liền thửa đất số: 20a, Tờ bản đồ số: 328-B-9-C, số vào sổ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00431, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006, đứng tên ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr. Đến ngày 12/4/2009 Âm lịch (tức ngày 03/5/2009 Dương lịch) vợ chồng ông L, bà Tr làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên. Giá trị chuyển nhượng là 200 triệu đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau đó các bên đã tiến hành giao tiền, nhận nhà và vợ chồng ông T, bà G quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp. Do đó, ông B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra ông Bồng không có yêu cầu gì khác.

Bà Mai Thị Hưng Y và ông Nguyễn Công Đ (người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Hưng Y) đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng, nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày, không tiến hành hòa giải được về việc bà Mai Thị Hưng Y đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr.

Riêng khoản tiền 1,8 tỷ đồng mà vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr vay và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Hưng Y giữ để làm tin, Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi thông báo số 103/TB-TA ngày 16/12/2020 cho bà Mai Thị Hưng Y được quyền khởi kiện, yêu cầu độc lập

để tham gia tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bà Mai Thị Hưng Y không thực hiện theo Thông báo này. Hiện nay, bà Mai Thị Hưng Y đã khởi kiện đối với ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr, Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý, đang xem xét giải quyết riêng theo hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm số: 04/TLST-DS ngày 07/01/2021 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DSST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng các áp dụng Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 116, Điều 117, Điều 118 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 12/4/2009 Âm lịch (tức ngày 03/5/2009 Dương lịch) thuộc thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9-C, diện tích 96m^2 tại: Số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Huỳnh Văn B1, phía Nam giáp nhà ông Trần B, phía Tây giáp đường 3/2, phía Đông giáp đường ray xe lửa, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 118154 ngày 07/7/2006 do ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr đứng tên chủ sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông L, bà Tr, bà Mai Thị Hưng Y trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải có nghĩa vụ giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 để vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G thực hiện các thủ tục trước bạ, sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Tố G có nghĩa vụ kê khai, làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 4 năm 2021, bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 10/6/2021 có đơn kháng cáo bổ sung.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hưng Y kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr giữ nguyên kháng cáo và kháng cáo bổ sung, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Công Đ (đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Hưng Y) giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, nhập vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Yên và ông L, bà Tr giải quyết cùng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà G và ông L, bà Tr để xem xét quyền lợi của bà Y trong việc bà đang nhận thế chấp tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất đang có tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thẩm tra viên trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308,Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh L tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bị đơn ông Trần Thanh L, bị đơn bà Nguyễn Đình Uyên Tr yêu cầu Tòa triệu tập ông L đến Tòa để đối chất. Xét thấy, ông L đã có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 26/10/2021, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử.

[2]Xét đơn kháng cáo đề ngày 05/4/2021, bổ sung ngày 10/6/2021, trình bày của bị đơn Nguyễn Đình Uyên Tr; Đơn kháng cáo đề ngày 07/4/2021, trình bày của ông Nguyễn Công Đ (người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Hưng Y) tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy:

[2.1]Tại đơn khởi kiện ngày 27/7/2020, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện ký kết lại các hợp đồng, hồ sơ và các thủ tục khác để sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, công nhận phần căn nhà và đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hồ sơ không có tài liệu thể hiện bên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm ghi nội dung khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực mà không yêu cầu các bên thực hiện hình thức của hợp đồng là chưa chính xác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông T, bà G, bà Tr, ông Trần B đều thống nhất việc vợ chồng ông B có cho ông L, bà Tr diện tích đất đang tranh chấp nêu trên, trên đất có một phần nhà của vợ chồng ông Bồng, nhà của ông L, bà Tr chỉ được bán cho người nhà chứ bán cho người ngoài thì sẽ ảnh hưởng nghiêm

trọng đến ngôi nhà của ông B. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/10/2020 (BL53) thể hiện: Đất ở diện tích 97,1m^2, giá Nhà nước 5.000.000đ/m^2, giá thị trường x 3 lần = 1.456.500.000đ, nhà ở diện tích 46,61m^2 trị giá 83.415.140đ; Tại bản vẽ mặt bằng hiện trạng (BL56) có thể hiện phần xây dựng của nhà ông Bồng trong phạm vi đất theo GCNQSDĐ đứng tên ông L, bà Tr nhưng không đo vẽ diện tích và định giá phần xây dựng nêu trên. Trong khi diện tích theo GCNQSDĐ là 96m^2, dư ra 1,1m^2 nhưng sơ thẩm chưa xác minh về diện tích dư ra là đất của ai, phần nhà của ông L, bà Tr có xây trên phần đất dư ra đó hay không. Tại Giấy bán nhà cũng chỉ nêu nội dung bán nhà và chỉ rõ giới cận nhà phía nam giáp nhà Trần B mà nhà Trần B có một phần diện tích được xây dựng trên đất đã được cấp GCQSDĐ cho ông L, bà Tr, sơ thẩm chưa làm rõ việc ông L, bà Tr bán nhà có gắn với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, chưa giải quyết phần nhà của vợ chồng ông B trên đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà Tr, bản án sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực hợp đồng nhưng không tuyên công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu căn nhà số 31, đường 3/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 96m^2 thuộc thửa đất số 20a, tờ bản đồ số 328-B-9-C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, số vào sổ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00431 do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006 cho ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Đình Uyên Tr là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

[2.2]Tại Bản tự khai ngày 23/8/2020 (BL26), ngày 10/12/2020 (BL77), ông L trình bày nội dung bán nhà và vay tiền bà Y giao sổ đỏ cho bà Y, không có đơn xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ông L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa đề ngày 02/02/2021 (BL96), ngày 22/3/2021 (BL109). Các đương sự đều thống nhất quá trình giải quyết vụ án ông L vắng mặt, tuy nhiên, tại các biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đều ghi lời trình bày và có chữ ký của ông Trần Thanh L là vi phạm quy định tại Điều 210 BLTTDS.

[2.3]Quá trình giải quyết vụ án ở sơ thẩm, bà Tr đều trình bày "Giấy bán nhà đề ngày 12/4/2009 (ÂL)" thực tế chỉ là hợp thức hóa cho khoản bà G vay giùm ông L, bà Tr, khi số nợ lên đến 200 triệu đồng thì viết giấy bán nhà để làm tin cho ông T (chồng bà G), bà Tr đã trả lãi cho bà G đối với các khoản vay giùm có lúc qua tài khoản ngân hàng của bà G, có lúc trả trực tiếp. Sơ thẩm không yêu cầu bị đơn nộp tài liệu, chứng cứ thể hiện việc vay giùm, việc trả nợ, chưa cho đối chất để làm rõ các khoản vay trên có liên quan gì đến việc các bên ký giấy bán nhà giá 200 triệu đồng, giấy bán nhà này có phải che dấu cho Hợp đồng vay hay không là có thiếu sót.

[2.4]Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà G trình bày về nội dung "Giấy bán nhà" chỉ ghi bán nhà mà không ghi thông tin về đất là do ông L, bà Tr nói giấy tờ đất đang thế chấp Ngân hàng vay tiền, sau này trả nợ xong lấy sổ về

làm thủ tục chuyển nhượng sau, giữa bà G và ông L là anh em ruột, đất có nguồn gốc của cha mẹ cho nên tin tưởng không yêu cầu ông L, bà Tr cho xem giấy tờ đất và làm thủ tục ngay nhưng thực tế vợ chồng bà G, ông T đã giao tiền đủ, sử dụng nhà đất từ năm 2009 đến nay. Trình bày này của bà G là phù hợp với trình bày của bà Tr về thời điểm viết giấy bán nhà thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, bà Tr đang được thế chấp Ngân hàng. Theo bà Tr thì bà Mai Thị Hưng Y cho ông L, bà Tr vay tiền trả Ngân hàng, xóa thế chấp và bà Yên hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên nên tài sản không còn là của ông L, bà Tr để bán cho vợ chồng ông T, bà G. Tòa án đã có Thông báo số 103 ngày 16/12/2020 cho bà Mai Thị Hưng Y được quyền khởi kiện, yêu cầu độc lập để tham gia tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng khi bà Y có đơn khởi kiện thì TAND thành phố T lại thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số: 04/TLST-DS ngày 07/01/2021 và xem xét, giải quyết riêng đối với quan hệ pháp luật về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa bà Y với ông L, bà Tr. Bà Y, bà Tr đều có yêu cầu nhập vụ án để giải quyết chung đảm bảo quyền lợi của bà Y đối với việc bà đang giữ GCNQSDĐ của ông L, bà Tr liên quan đến khoản vay nhưng sơ thẩm không nhập vụ án mà tuyên "buộc ông L, bà Tr, bà Y giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 118154, do Uỷ ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp ngày 07/7/2006" là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Do đó, cần thiết nhập vụ án dân sự sơ thẩm số: 04/TLST-DS ngày 07/01/2021 giải quyết chung trong vụ án này, tiến hành đối chất giữa ông L, bà Tr, bà Y về việc ông L, bà Tr có thế chấp GCNQSDĐ số AD118154 cấp ngày 07/7/2006 để vay tiền của Ngân hàng nào, thời gian vay, số tiền vay, có việc bà Y đưa 1.8 tỷ vô Ngân hàng để giải thế chấp hay không, GCNQSDĐ đưa cho bà Y giữ có được sự thống nhất của ông L và các bên có thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm hay không, bà Y có biết nhà đất theo sổ đỏ trên ông L, bà Tr đã bán cho T, G hay không, lý do tại sao từ năm 2009 đến nay bà Y không yêu cầu ông L, bà Tr trả nợ và xử lý tài sản thế chấp.

[2.5]Đối với số tiền tạm ứng chi phí định giá, bản án tuyên "Về chi phí tố tụng khác: Các bên đương sự đã nộp đủ chi phí thực tế 20 triệu đồng về xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu" nhưng hồ sơ không có biên lai thu tiền, không có bảng kê chi phí, bà Tr kháng cáo yêu cầu được biết chi phí. Đây là yêu cầu chính đáng của bà Tr, do đó cấp sơ thẩm cần có bảng kê chi phí để đương sự được biết.

[3]Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đình Uyên Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị Hưng Y, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để thụ lý giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4]Về án phí phúc thẩm: Do án bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên thụ lý giải quyết lại theo thủ tục tố tụng.

2. Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm quyết định.

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Đình Uyên Tr không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004574 ngày 18/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

Bà Mai Thị Hưng Y không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004565 ngày 17/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP T(2);
- CCTHADSTP T;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà