

Bản án số: **125/2018/DS-PT**
Ngày: 25-01-2018
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Kim Phượng

Bà Mai Thị Thanh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – 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:** Bà Hoàng Anh N1 – Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 01 năm 2018 và ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại
trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai
vụ án thụ lý số 330/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017 về việc “*Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa
án nhân dân huyện X bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2837/2017/QĐ-PT
ngày 30/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7471/QĐ-PT ngày
28/12/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1939; Địa chỉ: số C4/29 ấp 3,
xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh
năm 1943; Địa chỉ: số 140/D17 L1, Phường 9, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh
(có mặt).

(Giấy ủy quyền lập ngày 18/01/2013 số công chứng: 000261.2013,
quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Tạo)

Bị đơn: Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1964; Địa chỉ: số 33B/34 Tân
Hương, phường Tân Quý, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Trung K, sinh năm 1991; Địa
chỉ: B10/191 ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Giấy ủy quyền số công chứng 010994, quyền số 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2017 của Văn phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1943 (có mặt)

Địa chỉ: số 140/D17 Lạc Long Quân, phường 9, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị J, sinh năm 1972 (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1974 (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

9. Bà Nguyễn Thị Kim Z, sinh năm 1973 (vắng mặt)

10. Bà Phạm Thị Thái H1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

11. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

12. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Ông Bình, bà Phượng, bà N1, ông L1, ông Hoàng, bà D, bà L2, bà Phượng, bà Hòa, ông Tơ, ông Đức trú cùng địa chỉ: số C4/29 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Phạm Đình H, sinh năm 1963 Địa chỉ: số 501 Hương lộ 3, khu phố 10, phường Bình Hưng Hòa, quận B1, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

14. Ông Trần A, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Mai Thanh S, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: 142 đường Tân Hương, phường Tân Quý, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI D V U Á N:

Theo nội D bản án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vào ngày 19/01/2008, ông B có bán cho ông H ba thửa đất số 22, 93, 94 tờ bản đồ số 09, xã V (phần đất này do bà E đứng tên quyền sử dụng đất đã chia cho ông B nhưng chưa làm thủ tục sang tên) với giá 500.000 đồng/1m². ông H có đặt cọc cho ông B 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Nhưng sau đó hợp đồng không thực hiện được, vì thửa 94 có trại nuôi heo nên hợp đồng này bị hủy bỏ.

Đến ngày 05/4/2008, ông B và ông H thỏa thuận ký lại hợp đồng mua bán sang nhượng đất (hợp đồng lần 2) với nội D ông B bán cho ông H hai thửa đất số 22, 93 diện tích 2.880 m² với giá 500.000 đồng/1m². Đến khi ra xã V ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H yêu cầu ghi tên bà N vào hợp đồng với tư cách là người nhận chuyển nhượng đất, mà không ghi tên ông H, vì ông H và bà N làm ăn chung, ghi tên ai cũng được.

Do tin tưởng nên bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 07/7/2008, theo thỏa thuận khi ra xã ký hợp đồng thì bên mua giao hết tiền nhưng bà N không giao tiếp tiền còn lại nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do bà E không có nhận tiền của bà N nên nay bà E khởi kiện đối với bà N với nội D yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2008 giữa bà Nguyễn Thị E và bà Trần Thị Phương N được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh L1 A chứng thực ngày 07/7/2008;

- Bà E không phải trả cho bà N bất kỳ số tiền nào.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 07/7/2008, bà N có nhận chuyển nhượng của bà E phần đất có diện tích 2.880m² thuộc thửa đất số 22, 93 tờ bản đồ số 09 xã V với giá 500.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước cho gia đình bà E số tiền 400.000.000 đồng, theo thỏa thuận sau khi làm thủ tục tách thửa đăng bộ sang tên xong bà N sẽ trả hết số tiền còn lại 100.000.000 đồng cho bà E.

Sau khi ra xã ký hợp đồng xong, bà E không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu bà N phải trả hết số tiền còn lại 100.000.000 đồng, bà N không đồng ý nên việc chuyển nhượng bị ngưng lại cho đến nay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đã bỏ ra chi phí đầu tư trên đất khoảng 200 triệu đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 26/3/2012, bà N có yêu cầu phản tố đối với bà E như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2008,

- Yêu cầu bà E trả lại cho bà N số tiền đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là 400.000.000 đồng;

- Yêu cầu bà E bồi thường cho bà N số tiền 600.000.000 đồng do bà N vi phạm hợp đồng (đã được Tòa án nhân dân huyện X thụ lý ngày 18/4/2012 theo thông báo thụ lý vụ án số 343/TB-TLVA (bút lục số 10)).

Tại đơn phản tố do ông Trần Quang Phương (đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Phương N) có yêu cầu phản tố như sau đối với ông H: yêu cầu ông H hoàn trả lại cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, đã được Tòa án thụ lý theo thông báo thụ lý vụ án ngày 24/3/2015.

Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 22, 93, 94 tờ bản đồ số 09, xã V do bà Nguyễn Thị E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà E chia lại cho ông B phần đất nêu trên nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 19/01/2008, ông B có bán cho ông H ba thửa đất số 22, 93, 94 tờ bản đồ số 09, xã V với giá 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng)/m², ông H có đặt cọc cho ông B 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Nhưng sau đó hợp đồng không thực hiện được, vì thửa 94 có trại nuôi heo nên hợp đồng này bị hủy bỏ.

Ngày 05/4/2008, ông B và ông H thỏa thuận ký lại hợp đồng mua bán sang nhượng đất (hợp đồng lần 2) với nội D ông B bán cho ông H hai thửa đất số 22, 93 diện tích 2.880 m² với giá 500.000 đồng/m².

Đến khi ra xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H yêu cầu ghi tên bà N vào hợp đồng với tư cách là người nhận chuyển nhượng đất, mà không ghi tên ông H, vì ông H và bà N làm ăn chung, ghi tên ai cũng được. Còn về phía người chuyển nhượng: do ông B chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B nhờ bà E đứng tên trên hợp đồng.

Ông B xác định: liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E và bà N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông B thì ông B chỉ nhận của ông H 400.000.000 đồng, ông B không có nhận tiền của bà N, bà E không có nhận tiền của ông H và bà N.

Đối với việc ông B nhận tiền của ông H trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông H và việc ông H yêu cầu ông trả cho ông H số tiền ông H đã đặt cọc cho ông là 400.000.000 đồng và 360.000.000 đồng tiền lãi suất thì ông B chỉ đồng ý trả cho ông H số tiền 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng).

Ông Phạm Đình H trình bày:

Ngày 19/01/2008, ông B có bán cho ông H ba thửa đất số 22, 93, 94 tờ bản đồ số 09, xã V với giá 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng)/m², ông H có đặt cọc cho ông B 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Nhưng sau đó hợp đồng không thực hiện được, vì thửa 94 có trại nuôi heo nên hợp đồng này bị hủy bỏ. Ngày 05/4/2008, ông B và ông H thỏa thuận ký lại hợp đồng mua bán sang nhượng đất (hợp đồng lần 2) với nội D ông B bán cho ông H hai thửa đất số 22, 93 diện tích 2.880 m² với giá 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng)/m².

Sau đó, ông H đã bán lại phần đất trên cho bà Trần Thị Phương N và ông Khanh với giá là 770.000 đ (bảy trăm bảy mươi ngàn đồng)/m². Bà N và ông Khanh đã đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) nhưng giữa ông H, ông Khanh và bà N không có lập hợp đồng mà ông H chỉ yêu cầu bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho bà N.

Ông H có yêu cầu độc lập đối với ông B như sau: yêu cầu ông B trả cho

ông H số tiền 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng) mà ông H đã đặt cọc cho ông B và yêu cầu ông B trả số tiền lãi suất từ năm 2007 cho đến nay là 360.000.000 đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng). Tổng cộng là 760.000.000 đ (bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị J, ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị Kim Z, bà Phạm Thị Thái H1, ông Nguyễn Văn T1 - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông P, bà J, ông Đ, ông H, bà N1, ông L1, bà D, bà L2, bà Z, bà Hòa, ông Tơ là con của bà E. Ông Bình, bà J, ông Đ, ông Hoàng, bà N1, ông L1, bà D, bà L2, bà J, bà Hòa, ông Tơ Biết và đồng ý với việc bà E bán đất cho bà N. Nay giữa bà E và bà N tranh chấp với nhau việc mua bán đất thì Ông Bình, bà Phụng, ông Đức, ông Hoàng, bà N1, ông L1, bà D, bà L2, bà J, bà H1, ông T1 có ý kiến giống với ý kiến của bà E.

Ông Trần A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trần A có hợp đồng thuê diện tích 2.151 m² để canh tác và chăn nuôi heo của bà Nguyễn Thị E trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 10.194 m². Ông Trần A không có liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị E và bà Trần Thị Phương N tại Tòa án nhân dân huyện X, không tranh chấp và khiếu nại đối với vụ án của bà E và bà N.

Ông Mai Thanh S - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông S có ý kiến như ý kiến của bà N. Tuy nhiên, ông S và bà N đã ly thân từ lâu và đã ly hôn cách nay 4 năm nên việc mua bán và tranh chấp không có liên quan đến ông S. Số tiền mua bán và thanh toán là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E đối với bà Trần Thị Phương N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2008 giữa bà Nguyễn Thị E và bà Trần Thị Phương N được chứng thực ngày 07/7/2008 tại Ủy ban nhân dân xã V với nội dung: bà E chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích 2867.4 m² thuộc thửa đất số 22, 93 tờ bản đồ số 9, xã V, huyện X (Tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thửa đất số 134, 150 tờ bản đồ số 16, 17 (BĐĐC/2006) là vô hiệu.

2. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương N đối với bà Nguyễn Thị E về việc bà N yêu cầu bà E trả cho bà N số tiền 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đ (sáu trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương N đối với ông Phạm Đình H về việc bà N yêu cầu ông H trả cho bà N số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H đối với ông Nguyễn Văn B về việc ông H yêu cầu ông B trả cho ông H số tiền 760.000.000đ (bảy trăm sáu mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả cho ông Phạm Đình H số tiền 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng) .

Ông Nguyễn Văn B và ông Phạm Đình H thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận thì ông Phạm Đình H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc ông Nguyễn Văn B trả tiền. Kể từ khi ông Phạm Đình H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn B chậm trả tiền thì ông Nguyễn Văn B còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị E số tiền 12.000.000 đ (mười hai triệu đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị E đã nộp theo Bên lai thu tiền tạm ứng án phí số 023323 ngày 10/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

5.2. Bà Trần Thị Phương N chịu 200.000 đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Sung công quỹ nhà nước số tiền 21.000.000 đ (hai mươi một triệu đồng) là số tiền tạm ứng án phí dân sự mà bà Trần Thị Phương N đã nộp theo Bên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2011/00264 ngày 17/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

5.4. Sung công quỹ nhà nước số tiền 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí dân sự mà bà Trần Thị Phương N đã nộp theo Bên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/08650 ngày 24/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

5.5. Sung công quỹ nhà nước số tiền 17.200.000đ (mười bảy triệu hai trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Đình H đã nộp theo Bên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/08903 ngày 23/4/2015 của Chi Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà N có trách nhiệm trả cho bà E chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá là 3.618.420đ (ba triệu sáu trăm mười tám ngàn bốn trăm hai mươi đồng).

Bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị E thực hiện việc giao và nhận số tiền nêu trên tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo phương thức thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Trần Thị Phương N không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận thì bà Nguyễn Thị E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc bà Trần Thị Phương N trả tiền. Kể từ khi bà Nguyễn Thị E có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Phương N chậm trả tiền thì bà Trần Thị Phương N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 07/6/2017, bà Trần Thị Phương N làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm do bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 09/6/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X có Quyết định số 06/QĐKNPT-DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Trung K trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng trong việc tổng đạt cho bị đơn khi tham gia các phiên tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ vào 8 giờ 30 ngày 20/01/2017 và 8 giờ 30 ngày 13/3/2017. Từ đó cấp sơ thẩm đã căn cứ vào việc vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của bị đơn để đình chỉ yêu cầu của bị đơn là không đúng quy định pháp luật.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X; hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày: Ông không có ý kiến gì về yêu cầu kháng cáo của bà N và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm: Trong quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đại diện của bà Trần Thị Phương N và ông Phạm Đình H trong việc triệu tập các đương sự tham gia phiên hòa giải và xét xử. Việc tổng đạt cho đại diện của bà N, ông H không đúng theo Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào kết quả này để đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà N và ông H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Phương N và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X; hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát Bêu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương N trong hạn luật định, hợp L2 nên được chấp nhận.

Quyết định số 06/QĐKNPT-DS ngày 09/6/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị J, ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị Kim Z, bà Phạm Thị Thái H1 và ông Nguyễn Văn T1, ông Mai Thanh S và ông Trần A đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. *Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện X và kháng cáo của bà Trần Thị Phương N:*

Theo nội dung Giấy ủy quyền ngày 02/6/2016 tại Văn phòng Công chứng An Lạc (từ bút lục 349 đến bút lục 351) thì bà Trần Thị Phương N ủy quyền cho ông Nguyễn Chí I (*hộ khẩu thường trú: An Phú, An Thạnh Tây, Cù Lao D, Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: A8/3 Nguyễn Hữu, thị trấn T1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh*)

Ngày 17/4/2017, bà N ủy quyền cho ông Trần Trung K theo Giấy ủy quyền số công chứng 010994, quyền số 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy từ ngày 02/6/2016 cho đến trước ngày 17/4/2017, ông Nguyễn Chí I là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị Phương N tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện X.

- *Xét thủ tục triệu tập các đương sự tham gia Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 8 giờ 30 ngày 20/1/2017.*

+ *Đối với việc tổng đạt cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Theo nội dung Giấy triệu tập đương sự ngày 20/12/2016, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Nguyễn Chí I tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ vào 08 giờ 30 ngày 20/01/2017.

Căn cứ vào Biên bản tổng đạt do Văn phòng thừa phát lại huyện X lập ngày 03/01/2017 thể hiện tại thời điểm tổng đạt ông I vắng mặt mà không rõ thời điểm trở về, không có người nhận thay, nên Văn phòng thừa phát lại huyện X đã tiến hành niêm yết Giấy triệu tập đương sự ngày 20/12/2016 cho ông I tại A8/3 Nguyễn Hữu Trí, thị trấn T1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn T1, huyện X.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Việc niêm yết công khai văn bản tố tụng do Tòa án trực tiếp thực hiện hoặc ủy quyền cho người có chức năng tổng đạt hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đương sự cư trú, nơi cơ quan, tổ chức có trụ sở thực hiện theo thủ tục sau đây:*

a) *Niem yết bản chính tại trụ sở Tòa án, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của cá nhân, nơi có trụ sở hoặc trụ sở cuối cùng của cơ quan, tổ chức được cấp, tổng đạt, thông báo;*

b) *Niem yết bản sao tại nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của cá nhân, nơi có trụ sở hoặc trụ sở cuối cùng của cơ quan, tổ chức được cấp, tổng đạt, thông báo;*

c) *Lập biên bản về việc thực hiện thủ tục niêm yết công khai, trong đó ghi rõ ngày, tháng, năm niêm yết.”*

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh địa chỉ nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của ông Nguyễn Chí I mà tiến hành thủ tục niêm yết tại địa chỉ A8/3 Nguyễn Hữu Trí, thị trấn T1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn T1 huyện X (địa chỉ liên lạc của ông I) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt Giấy triệu tập đương sự cho ông I mà không tổng đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

+ *Đối với việc tổng đạt cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H.*

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt Giấy triệu tập đương sự cho ông H mà không tổng đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- *Xét thủ tục triệu tập các đương sự tham gia Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải vào lúc 8 giờ 30 ngày 13/3/2017.*

Tại thời điểm này bà N vẫn còn ủy quyền cho ông Nguyễn Chí I tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện X. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ đề ngày 17/02/2017 và Giấy triệu tập đương sự đề ngày 17/02/2017 cho ông Nguyễn Chí I mà thực hiện thủ tục niêm yết cho bà Trần Thị Phương N là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Không những thế, theo Biên bản niêm yết ngày 28/02/2017, Văn phòng Thừa phát lại huyện X niêm yết công khai Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ đề ngày 17/02/2017 và Giấy triệu tập đương sự đề ngày 17/02/2017 là vi phạm thời hạn niêm yết công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm dựa trên hai lần tổng đạt cho đương sự vào các ngày 20/01/2017 và ngày 13/3/2017 và căn cứ điểm c, điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà N và yêu cầu độc lập của ông H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và ông H.

Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng nghị của viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X và kháng cáo của bà N.

Về nội dung vụ án: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên về nội dung Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Phương N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trần Thị Phương N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của 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 L2 phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Phương N và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện X.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện X xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị E và bị đơn bà Trần Thị Phương N; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Phương N không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Trần Thị Phương N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0022042 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X,

Thành phố Hồ Chí Minh và Bên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0030059 ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đào Quốc Thịnh