TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2021/DS-PT
Ngày 30 - 6- 2021
"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 ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến;
Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương
Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77A/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 365/2021/QĐ-HPT ngày 31 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 173/2021/QĐ-HPT ngày 15 tháng 6 năm 2021của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1964
Địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có luật sư: ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982- Công ty luật TNHH hai thành viên Long Khánh- Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1959
Địa chỉ: Ấp 1, xã Q, huyện C, tỉnh Đồng Nai

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Nguyễn Lâm H, sinh năm 1964
Địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện C, tỉnh Đồng Nai
3.2. Ông Vương Đại P, sinh năm 1983
Địa chỉ: khu phố Trần Cao Vân, thị trấn G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Vương Khánh P, sinh năm 1961 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện C, tỉnh Đồng Nai

(Bà T, bà H, ông P, ông H và bà Bùi Thị Minh N có đơn khiếu nại có mặt tại phiên tòa).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2020, các lời khai bổ sung và bản tự khai nguyên đơn bà Hồ Thị H trình bày*:**

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 08/2019 ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà Đặng Thị T có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị H và ông Nguyễn Lâm H số tiền 429.150.000 đồng. Bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 21/QĐ – CCTHADS ngày 21/11/2019, đến ngày 10/3/2020 ban hành Thông báo về việc đề nghị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gửi cho bà H và ông H.

Tuy nhiên sau khi Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 08/2019 ngày 28/8/2019 thì bà T đã không trả tiền cho bà H mà sau đó một ngày, tức ngày 29/8/2019 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q cho ông Vương Đại P được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực ngày 29/8/2019 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà H, vì đây là tài sản duy nhất của bà T, ngoài ra bà T không còn tài sản nào khác. Bà T cũng không dùng số tiền đã chuyển nhượng đất này để trả nợ cho vợ chồng bà H.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đặng Thị T với ông Vương Đại P đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực ngày 29/8/2019 do vô hiệu.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà T về việc đề nghị Tòa án nhân dân huyện C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực được xác lập giữa bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P đối với diện tích đất 1587.6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật.

Đối với tiền chi phí tố tụng bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

****** *Tại bản tự khai, các lời khai bổ sung và đơn yêu cầu phản tố bị đơn Đặng Thị T trình bày:*

Bà xác định theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số: 08/2019 ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà có trách nhiệm trả

cho bà H, ông H số tiền 429.150.000 đồng và hiện tại bà chưa trả số tiền này cho vợ chồng bà H. Tuy nhiên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q, bà đã bán cho ông Vương Đại P bằng giấy thỏa thuận mua bán nhà đất viết tay ngày 25/11/2018 trước thời điểm bà H khởi kiện tại Tòa án huyện C yêu cầu bà thanh toán nợ. Do thời gian đó bà đang vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C số tiền 100 triệu đồng, nên Ngân hàng đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54 để bảo đảm cho khoản tiền vay này nên vào ngày 27/8/2019 sau khi thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng thì bà và ông P mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực ngày 29/8/2019. Việc bà chuyển nhượng đất cho ông P cũng không phải nhằm tẩu tán tài sản như bà H đã trình bày. Số tiền còn lại từ việc chuyển nhượng đất cho ông P bà cũng không trả cho bà H được vì số tiền bán đất bà phải dùng để chi trả tiền chữa bệnh cho con trai bà nên bà không còn tiền để trả nợ cho vợ chồng bà H. Bà thừa nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q là tài sản duy nhất của bà, ngoài ra bà không còn tài sản nào khác.

Đồng thời bà khởi kiện yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực được xác lập giữa bà và ông Vương Đại P đối với diện tích đất 1587.6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật.

Đối với tiền chi phí tố tụng bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo bản tự khai, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm ông Vương Đại P trình bày:*

Ông T với lời trình bày của bà T về việc chuyển nhượng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54 xã Q giữa bà T và ông đã được thực hiện từ ngày 25/11/2018 bằng giấy tờ tay, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 29/8/2019 thì hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực. Vì tại thời điểm mua bán ngày 25/11/2018 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54 do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C đang giữ để bảo đảm cho khoản tiền vay 100 triệu đồng, nên hai bên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà T về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD

ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực được xác lập giữa bà Đặng Thị T và ông đối với diện tích đất 1587.6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật. Vì việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông là hợp pháp đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, hiện tại thửa đất này đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Vương Đại P. Tuy nhiên ông không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

** Theo bản tự khai, các lời khai bổ sung trong hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Lâm H trình bày:*

Ông T với tất cả ý kiến và yêu cầu của bà H. Ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đặng Thị T với ông Vương Đại P đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực ngày 29/8/2019 do vô hiệu.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T về việc đề nghị Tòa án nhân dân huyện C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực được xác lập giữa bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P đối với diện tích đất 1587.6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm quyết định: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228 Điều 266, Điều 273, 483 của Bộ luật TTDS năm 2015. Khoản 2 điều 75 của Luật thi hành án dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 124, Điều 131của Bộ luật dân sự năm 2015.Căn cứ Điều 105 luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất 1587.6m^2 đượcVăn phòng công chứng Huỳnh Thị L công chứng ngày 29/8/2019, số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Đặng Thị T về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất 1587.6m^2 đượcVăn phòng công chứng Huỳnh Thị L công chứng ngày 29/8/2019, số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ việc chỉnh lý, chuyển nhượng cho ông Vương Đại P, sinh năm 1983 CMND số 271515341, địa chỉ

thường trú khu phố Trần Cao Vân, thị trấn G, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 001596. CN.001. Mã vạch 2633219000643, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 525064 do bà Đặng Thị T đứng tên được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/9/2015.

4. Tách và dành quyền khởi kiện về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị T có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị H số tiền 750.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

6. Về án phí: bà Đặng Thị T phải nộp 600.000(*sáu trăm ngàn)* đồng án phí DSST.Nhưng được khấu trừ 300.000 (*ba trăm ngàn)* đồng theo biên lai thu số 0002003 ngày 15/7/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C. Bà T còn phải nộp thêm 300.000 (*ba trăm ngàn)* đồng tiền án phí.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Hsố tiền tạm ứng án phí 300.000 (*ba trăm ngàn)* đồng theo biên lai thu số 0001753 ngày 17/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Ngày 04/02/2021 bà Đặng Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Kháng cáo của bà T là trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thị Minh N có nộp đơn khiếu nại đề nghị Tòa án bổ sung bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ đơn xin vắng mặt ngày 09/9/2019 bà N cho rằng không liên quan đến tranh chấp trong vụ án và xin vắng mặt do nuôi con nhỏ. Mặc dù phần cập nhật chỉnh lý sang tên chỉ có tên ông P nhưng đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông P với bà N. Ông P cũng có ý kiến trình bày đã nhận tiền do bà N để nộp Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm các thủ tục sang tên. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Biên bản phiên tòa (BL 194) tại phần hỏi và trả lời. Chỉ thể hiện Luật sư đặt câu hỏi đối với bị đơn, bà T xong đến chủ tọa hỏi Luật sư.

Biên bản phiên tòa ở phần tranh tụng không thể hiện việc nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan đặt câu hỏi đối với các đương sự khác, qua phần tranh tụng Hội đồng xét xử không tạo điều kiện để các đương sự tranh tụng tại phiên tòa. Như vậy vi phạm điểm a khoản 1 điều 249 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xác định tư cách tố tụng: Tại (BL 93) bà Bùi Thị Minh N trình bày "Tôi không liên quan đến việc tranh chấp đất quyền sử dụng đất giữa ông P và bà T, bà H", lời trình bày của bà N là chưa rõ ràng, đồng thời ông P trình bày tiền để nhận quyền sử dụng đất là do bà N đưa. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà N có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà T hay không để đưa bà N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách tố tụng không đưa bà N tham gia với tư cách tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, để làm rõ yêu cầu của bà N về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu hợp đồng vô hiệu. Để giải quyết triệt để vụ án cần phải làm rõ, xác định tư cách tham gia tố tụng đầy đủ, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, xác định thiếu tư cách tố tụng nên hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Nội dung vụ án:

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực được xác lập giữa bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P đối với diện tích đất 1587.6m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã Q, tỉnh Đồng Nai do vô hiệu vì vi phạm quy

định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết hợp đồng, các bên trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Bà T cho rằng bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q, bà đã bán cho ông Vương Đại P bằng giấy thỏa thuận mua bán nhà đất viết tay ngày 25/11/2018 trước thời điểm bà H khởi kiện tại Tòa án huyện C yêu cầu bà thanh toán nợ. Do thời gian đó bà đang vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C số tiền 100 triệu đồng, nên Ngân hàng đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54 để bảo đảm cho khoản tiền vay này nên vào ngày 27/8/2019 sau khi thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng thì bà và ông P mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ 54, bản đồ địa chính xã Q được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực ngày 29/8/2019

Các tài liệu chứng cứ thể hiện vào ngày 25/11/2018 bà Đặng Thị T và ông Vương Đại P có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tờ tay, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông P và bà T trình bày việc thanh toán nhiều lần và lần cuối cùng ông P thanh toán cho Ngân hàng vào ngày 27/8/2019 (Bút lục 57,58), chứng từ này không có chữ ký của khách hàng chứng minh ai là người nộp tiền, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Vì tại thời điểm mua bán ngày 25/11/2018 đến ngày làm Hợp đồng công chứng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 54 do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C đang giữ để bảo đảm cho khoản tiền vay 100 triệu đồng, nên hai bên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ông P nộp tiền cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) ra, đến ngày 29/8/2019 thì hai bên mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, quyển số 01/2019/TPC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị L chứng thực.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông P vẫn không yêu cầu gì đối số tiền 500.000.000 đồng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà T.

Tại phiên Tòa hôm nay bà N trình bày do bà không được tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trong vụ án, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khiếu nại của bà N.

[3] Về yêu cầu kháng cáo: Bà T kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do Hủy bản án sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0009155 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai xét xử vụ án ***"****Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Hồ Thị H với bị đơn bà Đặng Thị T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Được xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

Án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0009155 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyến