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

Bản án số: 60/2018/DS-PT
Ngày: 13 - 6- 2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Phương - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2018/TLPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2018 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 34/2018/DS-ST, ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã LM, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2018/QĐPT- DS, ngày 20 tháng 4 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 172/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Duy B.

1.2 Trần Thị B1.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị B1: Ông Nguyễn Duy B (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018).

Cùng địa chỉ cư trú: khu vực B, phường T, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Huỳnh Thành L.

2.2 Bà Trần Tứ M.

Cùng địa chỉ cư trú: khu vực B, phường T, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn H. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dượng Tọa L. Chức vụ: Phó Phòng giao dịch thị xã LM. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 2, phường A, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Bà Nguyễn Thị Thu N. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, phường T, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 trình bày: Vào ngày 13/9/2016, ông, bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 tại khu vực 2, phường A, thị xã LM, tỉnh Hậu Giang cho ông Huỳnh Thành L và bà Trần Tứ M, với giá 3.000.000.000đồng, hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng theo quy định. Do con ông là bà Nguyễn Thị Thu N có làm chủ hụi và còn nợ bà Trần Tứ M số tiền hụi là 1.925.000.000 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu đồng). Do đó, ông, bà có thỏa thuận với L, bà M cho ông, bà gật số tiền hụi của bà N còn nợ bà M là 1.925.000.000 đồng qua giá trị hợp đồng chuyển nhượng, ông bà xin bớt số tiền 1.925.000.000 đồng còn 1.400.000.000 đồng, được ông L, bà M đồng ý; ông L, bà M chỉ phải đưa thêm cho ông, bà số tiền 1.600.000.000 đồng. Ngược lại, ông L, bà M phải làm đơn bãi nại, giấy xóa nợ, bản tự nguyện thỏa thuận cho bà N trong vụ án hình sự bị Công an tỉnh Hậu Giang khởi tố. Nhưng sau đó, tờ bãi nại không được chấp nhận, bà N vẫn bị khởi tố. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu ông L, bà M trả số tiền chuyển nhượng đất và nhà còn thiếu là 1.400.000.000 đồng; ông, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M trình bày: Ông, bà thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất như nguyên đơn ông B, bà B1 trình bày, giá hợp đồng chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Thu N là con ông B có nợ bà M tiền hụi 1.925.000.000 đồng, nhưng ông B, bà B1 xin bớt 525.000.000 đồng, còn lại 1.400.000.000 đồng được tính trừ vào số tiền hợp đồng chuyển nhượng. Ông, bà có thỏa thuận làm đơn bãi nại cho bà N để trừ tiền như phía nguyên đơn trình bày; ông, bà đã thực hiện đúng theo thỏa thuận và đã giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.600.000.000 đồng. Nay ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Hiện nay, ông L đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, phòng giao dịch thị xã LM để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu ông B, bà B1 bồi thường các khoản:

- Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến tháng 01/2018, ông không được vào nhà ở, giá thuê nhà tại thời điểm là 5.000.000 đồng/tháng x 16 tháng= 80.000.000đồng.

- Số tiền ông trả cho ông B, bà Bg 1.600.000.000 đồng x 9,5%/năm x 16 tháng = 202.000.000 đồng nhưng không được vào nhà ở.

- Chi phí đi lại trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án là 5.000.000 đồng.

Tổng cộng là 287.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Hậu Giang - Phòng giao dịch thị xã LM trình bày: Việc ông L, bà M có vay 1.500.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Nay ngân hàng không có yêu cầu ông L, bà M trả nợ trong cùng vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N trình bày: Năm 2012, bà có làm chủ hụi, trong đó bà M có tham gia 04 dây hụi gồm dây 10.000.000 đồng, 03 dây 5.000.000 đồng, đối với các dây hụi này chưa mãn nhưng đã bể hụi. Bà và bà M chưa xác định được số tiền bà còn nợ bà M là bao nhiêu. Việc ông B, bà Bg và ông L, bà M có hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận gật số tiền 1.400.000.000 đồng bà không hay biết vì lúc này bà đang bị tạm giam. Bà không đồng ý việc gật hụi số tiền 1.400.000.000 đồng, vì đây là trách nhiệm của bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân thị xã LM tuyên xử như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/9/2016 giữa ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 với ông Huỳnh Thành L.

Ông Huỳnh Thành L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 73,3m^2 tại thửa 475 tờ bản đồ số 02 và căn nhà cấp 3 trên đất theo mãnh trích đo đạc ngày 27/3/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

Ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 số tiền 1.400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M về việc yêu cầu ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 bồi thường các khoản 287.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần chi phí đo đạc, thẩm định; về án phí; quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy đinh pháp luật.

Ngày 09/2/2018, ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông B trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nếu bị đơn ông L, bà M đồng ý trả nhà lại cho ông thì nguyên đơn đồng ý trả lại bị đơn 1.600.000.000đồng.

Bị đơn ông L, bà M trình bày: Ông, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo vì thỏa thuận giao kèo hai bên, phía bị đơn đã thực hiện đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, với lý do: Thẩm phán, Thư ký đã tham gia giải quyết vụ án này, vụ án đình chỉ do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện lại, Thẩm phán, Thư ký lại tiếp tục giải quyết vụ án là vi phạm khoản 3 Điều 53, Điều 54 Bộ luật tố tụng dân sự, vi phạm này là nghiêm trọng không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 11/11/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 có đơn khởi kiện yêu cầu bị dơn ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu là 1.400.000.000 đồng, được Tòa án nhân dân thị xã LM thụ lý vụ án số 21/2016/TLST-DS, ngày 30/11/2016. Ngày 17/3/2017, Tòa án nhân dân thị xã LM tiến hành xem xét thẩm định phần đất tranh chấp do Thẩm phán là ông Trần Văn L và Thư ký Tòa án là bà Trần Ngọc N tiến hành tố tụng.

Ngày 08/5/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên cùng ngày, Thẩm phán Trần Văn L ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 38/2017/QĐST-DS, Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Ngày 6/9/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Duy B, bà Trần Thị B1 tiếp tục có đơn khởi kiện lại vụ án, yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu là 1.400.000.000đồng, được Tòa án nhân dân thị xã LM thụ lý, giải quyết. Ngày 06/02/2018, Tòa án nhân dân thị xã LM đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 06/2/2018 thể hiện ông Trần Văn L là Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và bà Trần Ngọc N là Thư ký phiên tòa. Căn cứ vào Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Thẩm phán phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi trong trường hợp *"Họ đã tham gia giải quyết theo thủ tục sơ thẩm... và đã ra ... quyết định đình chỉ vụ việc...."* và Điều 54 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Thư ký Tòa án phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi trong trường hợp *"Họ đã tham gia tiến hành tố tụng trong vụ việc đó với tư cách là ..., Thư ký Tòa án..."*. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm này không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về nội dung: Do bản án dân sự sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử chưa xem xét nội dung.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 309, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST, ngày 06/2/2018 của Tòa án nhân dân thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã LM để thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự chưa phải chịu.

Ông Huỳnh Thành L, bà Trần Tứ M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0015447, ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã LM, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/6 /2018).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TX LM;
- Chi cục THADS TX LM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Hồng Thanh