TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **944**/2019/DS-PT
Ngày: 24-10-2019
V/v tranh chấp về 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: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Phạm Thị Thảo

- 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 Nga – Kiểm sát viên.

Vào ngày 18/10/2019 và ngày 24/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc *''Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất''*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4479/2019/QĐ-PT ngày 30/9/2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông Đào H, sinh năm 1958

Bà Ung Thị Hồng T , sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Căn hộ AA-5-3 Lô S5-2 khu phố C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lý Trung D, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ : 185/24 đường C, Phường 11, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 000915 quyển số: 01.TP/CC-SCC/UQ ngày 22/01/2019 của Văn phòng Công chứng Bến Thành)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Nguyễn An N – Công ty luật hợp danh N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- Luật sư Bùi Quang G – Công ty luật hợp danh N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 18/10/2019, vắng mặt ngày 24/10/2019)

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 19 tổ 22, J, Quận I, Thành phố E.

Địa chỉ liên hệ: 662/15 V, Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/7/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm – nguyên đơn ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Trung D trình bày:

Ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T là chủ sử dụng thửa đất số 829 – 999, diện tích 331m^2 thuộc tờ bản đồ số 5 tại xã X, huyện Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T992937, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00367/2a QSDĐ/10121/UB do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 31/12/2001, đăng ký biến động ngày 31/10/2003.

Ngày 30/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận A, ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T và ông Nguyễn Hữu Đ, ký Hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc)* với nội dung:

- Ông H , bà T chuyển nhượng thửa đất số 829 – 999 tờ bản đồ số 5 tại xã X, huyện Yvới diện tích 331m^2 với giá chuyển nhượng 22.000.000.000 đồng cho ông Đ.

- Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã cọc cho ông H, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Ngày 05/5/2017 các bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc:

- Ông Đ đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông H, bà T.

- Ngày 05/5/2017, tại Văn phòng Công chứng Quận A các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007742 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán*) với nội dung thỏa thuận thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Ông Đ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) đã đặt cọc;

+ Đợt 2: Ông Đ thanh toán tiếp số tiền 19.000.000.000 đồng (mười chín tỷ đồng) ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng;

+ Đợt 3: Ông Đ thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) còn lại bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng sau khi hoàn tất thủ tục thuế.

Thực hiện Hợp đồng mua bán, tại buổi chiều ngày 5/5/2017, ông Đ có đi cùng 02 người lạ mặt và ngay sau khi ký xong hợp đồng thì ông Đ đã vi phạm

ngay việc thanh toán số tiền 19.000.000.000 đồng cho ông H, bà T và tự ý rời khởi Văn phòng Công chứng Quận A mà không thông báo cho ông H, bà T biết. Sau đó, hai người lạ mặt đi cùng ông Đ đã đề nghị ông H và bà T trực tiếp ký nhận 6.000.000.000 đồng từ họ chứ không phải của ông Đ. Do không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nên ông H và bà T từ chối ký nhận tiền của hai người lạ mặt này, đồng thời ông H và bà T có gọi điện thoại trao đổi với ông Điệp thì ông Đ cho biết đang ở ngân hàng rút tiền. Sau đó, ông Đ lại hẹn 02 ngày sau mới giao tiền nhưng nguyên đơn không chấp nhận.

Do phía ông Đ không có mặt tại Văn phòng Công chứng Quận A nên Ông H và bà T phải để lại toàn bộ bản chính hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký cho Văn phòng Công chứng Quận A giữ và đề nghị văn phòng chỉ giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng khi có mặt đầy đủ cả hai bên.

Mặc dù, phía ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H và bà T vẫn thể hiện thiện chí của mình qua các lần trao đổi bằng điện thoại để hẹn gặp thỏa thuận thời gian thanh toán nhưng ông Đ vẫn không có thiện chí tiếp tục mua đất của ông H , bà T. Cụ thể, ngoài các buổi gặp mặt trực tiếp tại Công ty Luật Hợp danh N thì ông H , bà T đã gửi đến ông Đ 02 văn bản đề nghị thanh toán ngày 12-5-2017, ngày 19-5-2017 và văn bản yêu cầu ông Đ ký phụ lục hợp đồng vào ngày 20-6-2017 để gia hạn thời hạn thanh toán theo đề nghị của ông Đ. Tuy nhiên, cho đến nay phía ông Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thể hiện bất kỳ thiện chí nào.

Mặt khác, do ông H và bà T không nhận được đề nghị mở tài khoản tại Ngân hàng L trước khi công chứng và ngày khi ký công chứng. Vì vậy, ông H , bà T mới mời đại diện ngân hàng đến để kiểm tra giúp số tiền 19.000.000.000 đồng của việc thanh toán đợt 2 ngày trong buổi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nhưng ông Đ đã bỏ đi sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông Đ mới đề nghị ông H, bà T mở tài khoản tại Ngân hàng L và ông Đ sẽ dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này làm thủ tục vay tại Ngân hàng L, đồng thời Ngân hàng L sẽ chuyển số tiền 19.000.000.000 đòng vào tài khoản của Ông H , bà T và phong tỏa tài khoản của ông H, bà T cho đến khi hoàn tất giao dịch mới được sử dụng số tiền đó. Vì vậy, ông H, bà T không đồng ý.

Vì vậy, ông H và bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-5-2017 giữa ông H, bà T và anh Nguyễn Hữu Đ đối với phần đất có diện tích 331m2 thuộc thửa 829-999, tờ bản đồ số 5 tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Đào H và bà Ung Thị Hồng T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là tuyên anh Nguyễn Hữu Đ mất tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng do ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-5-2017 giữa ông H , bà T và ông Đ

đối với phần đất có diện tích 331m2 thuộc thửa 829-999, tờ bản đồ số 5 tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn phản tố ngày 16-11-2017 và các lời khai trong quá tình giải quyết vụ án – Bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Ông xác nhận là có ký với ông Đào H và bà Ung Thị Hồng T hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-5-2017 tại Văn phòng Công chứng Quận A.

Tuy nhiên, trước khi có công chứng và ngay khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng ông có đề nghị ông H, bà T mở tài khoản tại Ngân hàng L để ông chuyển khoản tiền thanh toán cho ông H, bà T nhưng ông H, bà T không đồng ý mở tài khoản theo đề nghị của ông. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ông đã chuẩn bị đầy đủ tiền thanh toán nhưng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông H và bà T đã giữ toàn bộ giấy tờ, hợp đồng mua bán bản chính và không bàn giao cho ông bất kỳ giấy tờ gì.

Sau đó, ông đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện thoại, gửi thông báo để yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H, bà T vẫn cố tình tránh mặt và đưa luật sư ra giải quyết.

Theo điều 2 khoản 3 của hợp đồng công chứng số 007742 ngày 05-5-2017 đã nêu rõ: Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Ông đã thực hiện đầy đủ những thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng cho nên ông đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05-5-2017 giữa ông và ông H, bà T.

Về phương thức thanh toán tiền, ông đề nghị ông H và bà T mở tài khoản tại Ngân hàng An Bình và ngay khi ông H, bà T bàn giao đầy đủ giấy tờ bản chính cho ông thì ông sẽ chuyển tiền thanh toán còn lại vào tài khoản ông H, bà T tại Ngân hàng An Bình và ngân hàng sẽ phong tỏa lại để chờ hoàn thành thủ tục theo quy định của pháp luật, ngân hàng sẽ làm trung gian đảm bảo việc ngay khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên ông thì ông H, bà T sẽ rút toàn bộ số tiền trong tài khoản tại Ngân hàng L.

Số tiền mà ông dùng để đặt cọc cho ông H, bà T là tài sản riêng của ông, không phải tài sản chung vợ chồng. Vợ ông là bà Nguyễn Thúy D, hiện đang ở cùng địa chỉ với ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T đối với bị đơn anh Nguyễn Hữu Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 007742 Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05-5-2017 giữa Ông H , bà T và anh Nguyễn Hữu Đ tại Văn phòng Công chứng Quận A đối với phần đất có diện tích 331m^2 thuộc thửa 829-999, tờ bản đồ số 5 tại xã X, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Số tiền 1.000.000.000 đồng mà anh Nguyễn Hữu Đ đã đặt cọc cho ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T ngày 30-3-2017 thuộc về ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T.

2.Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn anh Nguyễn Hữu Đ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

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 25/12/2018, ông Nguyễn Hữu Đ làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm do nội dung bản án sơ thẩm gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày: Ông kháng cáo bản án sơ thẩm về cả phần tố tụng và nội dung, cụ thể như sau:

- Về tố tụng: Ông xác nhận từ năm 2017 ông đã cung cấp địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tòa án là địa chỉ liên hệ. Ngoài địa chỉ trên, ông còn cung cấp số điện thoại cho Tòa án cấp sơ thẩm, trước khi xét xử sơ thẩm việc liên lạc quan điện thoại vẫn bình thường, ông vẫn có mặt theo sự triệu tập của Tòa án cấp sơ thẩm. Do ở nhà thuê nên ông đã chuyển đến địa chỉ 662/15 V, Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (thời gian ông không nhớ vì ông không làm thủ tục đăng ký tạm trú). Ông xác nhận ông sơ suất nên không thông báo địa chỉ mới cho Tòa án cấp sơ thẩm, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn có điện thoại của ông. Do thấy lâu không xét xử nên ông mới đến Tòa án nhân dân huyện Y thì được tống đạt bản án và ngay ngày hôm đó ông kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông là làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

- Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà không nêu phương thức thanh toán cụ thể, ông yêu cầu phía nguyên đơn mở tài khoản tại Ngân hàng L để thanh toán tiền nhưng phía nguyên đơn không thực hiện. Do vậy, lỗi không thực hiện hợp đồng là do phía nguyên đơn, ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông, hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đơn kháng cáo của ông Đ chỉ kháng cáo về nội dung mà không kháng cáo về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm: Địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là địa chỉ thực tế của ông Nguyễn Hữu Đ. Chính ông Đ cung cấp cho Tòa án và ông Đ sử dụng địa chỉ này trên các văn bản để phản hồi cho Tòa án.

Tại bản tường trình của mình, ông Đ xác nhận địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuê, không đăng ký tạm trú vào thời điểm xét xử. Ông Đ ở tại địa chỉ trên quá 30 ngày mà không đăng ký tạm trú là vi phạm Luật cư trú và ông Đ chuyển đi nơi khác mà không thông báo địa chỉ mới cho Tòa án cấp sơ thẩm là nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho ông Đ theo địa chỉ trên là đúng quy định tại khoản 3 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, ông Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt ông Đ là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Về việc thanh toán đợt 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì nguyên đơn đã 3 lần thông báo bằng văn bản có báo phát cho bị đơn nhưng bị đơn cố ý không thực hiện. Sau khi phát hiện ông Đào H là Phó Tổng giám đốc Ngân hàng thì có nhiều người lạ đến gây áp lực đối với việc mua bán này. Việc mua bán đất và thanh toán kéo dài là một trong những thủ thuật của phía bị đơn nhằm chiếm đoạt tài sản của nguyên đơn.

Do đó, lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bị đơn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm có thể sơ suất trong việc tống đạt có thể bỏ qua được vì mục đích của bị đơn là kéo dài thời gian giải quyết vụ án và chiếm đoạt tài sản của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Không có bổ sung gì thêm.

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:

Tòa án không tống đạt được quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1 cho ông Nguyễn Hữu Đ tại địa chỉ chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chỉ lập biên bản ghi nhận sự việc có tư pháp phường xác nhận, sau đó tiến hành niêm yết. Căn cứ khoản 5 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì trường hợp này phải có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc Công an xã theo quy định, đồng thời thực hiện thủ tục niêm yết công khai theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Văn phòng Thừa phát lại tiến hành tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 2 vào ngày 02/4/2019 thể hiện: Tại địa chỉ chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh không có người nào tên Nguyễn Hữu Đ, nhưng Văn phòng Thừa phát lại vẫn thực hiện thủ tục niêm yết và Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận các kết quả này để mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn. Để đảm bảo quyền lợi của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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 biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Về tố tụng:

[2.1.1]. Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2017: Ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T cung cấp địa chỉ bị đơn là 781/C1 Lê Hồng Phong (nối dài), phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Ông Nguyễn Hữu Đ thường trú tại 19 tổ 22, J, Quận I, Thành phố E.

Tại Bản tự khai đề ngày 26/9/2017 *(Bút lục số 121)* của ông Điệp, ông Đ cung cấp cho Tòa án sơ thẩm địa chỉ liên lạc là : 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn xin xem xét đề ngày 24/12/2018 *(Bút lục số 111)*, ông Đ cũng cung cấp địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tòa án là địa chỉ liên hệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xác nhận ông không thực hiện thủ tục đăng ký tạm trú tại địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố

Hồ Chí Minh và khi chuyển chỗ ở đến số nhà 662/15 V, Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông không thực hiện thủ tục đăng ký tạm trú và cũng không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết.

Như vậy, do ông Đ chuyển chỗ ở đến 662/15 V, Phường 12, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục niêm yết tại địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận Q và tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận Q là đúng quy định pháp luật và phù hợp với Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.2]. Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1 cho bị đơn theo hình thức niêm yết. Tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 05/3/2019 *(Bút lục số 47)* ghi nhận: Tại thời điểm tống đạt tại địa chỉ 45 – 47 đường 320 F, Phường 5, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh ông Đ vắng mặt, không rõ đi đâu, không rõ thời điểm trở về, không có người nhận thay theo quy định pháp luật. Nhưng biên bản này không có xác nhận của đại diện tổ dân phố hoặc Công an xã theo quy định tại khoản 5 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.3]. Căn cứ khoản 5 Điều 177, khoản 2 Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc tống đạt theo thủ tục niêm yết đối với Quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1 của Tòa án cấp sơ thẩm cho bị đơn là chưa hợp lệ do vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.1.4]. Do việc tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 1 của Tòa án cấp sơ thẩm cho bị đơn là chưa hợp lệ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm sau đó tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn với lý do đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cần hủy bản án sơ thẩm.

[2.2]. Về nội dung:

Do hủy bản án sơ thẩm về tố tụng nên về nội dung Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.3]. 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 ông Nguyễn Hữu Đ; Hủy bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Hữu Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 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 lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Đào H, bà Ung Thị Hồng T và bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Y giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002016 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y, 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 Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đào Quốc Thịnh