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

Bản án số: 18/2021/DS-PT
Ngày: 27 - 01 - 2021
"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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn
Ông Hồ Văn Luông

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Mỹ D – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2020/TLPT- DS, ngày 08 tháng 12 năm 2020, về "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 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *N đơn:* Ông Cao Văn P (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp 3A, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
- *Bị đơn:* Ông Cao Bửu N
Địa chỉ: Ấp 3A, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
Người đại diện theo ủy quyền của ông N là bà Trần Hồng N1(Có mặt)
Địa chỉ: Ấp 6, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Bà Nguyễn Thị Kiều D (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp 3A, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bà Trần Hồng N1(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo*: Ông Cao Bửu N và bà Trần Hồng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 06/10/2018 ông Cao Bửu N có bán căn nhà và đất dưới nhà tại ấp 3A, xã V1, huyện V, tỉnh Hậu Giang đất do ông Cao Văn Phong đứng tên quyền sử dụng cho vợ chồng ông Cao Văn P giá thỏa thuận 70.000.000 đồng, vợ chồng ông P giao tiền 03 lần, lần đầu giao 30.000.000 đồng, lần thứ hai giao 5.000.000 đồng, lần thứ ba giao 5.000.000 đồng các lần giao tiền đều có biên nhận, trong tháng 10/2018 ông P nhận nhà, khi giao nhà ông Đào Hoàng Đ đang thuê, ông P cũng tiếp tục cho ông Đ thuê, khoảng hơn 1 tháng thì bà N1và con trai tên Triều có đến đuổi, không cho ông Đ thuê, nên ông Đ dọn đi không thuê nữa, sau khi ông Đ dọn đi thì ông Phong là cha ruột của ông N, ông P đến ở, bà N1và anh Triều có đến đuổi ông Phong đi thì nhà này đóng cửa đến nay. Ông Cao Văn P yêu cầu bị đơn ông N trả lại số tiền 40.000.000 đồng, yêu cầu trả tiền lãi là 6.840.000 đồng, ông P sẽ trả nhà lại cho ông N.

Bị đơn ông Cao Bửu N đồng ý trả lại 40.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả tiền lãi 6.840.000 đồng. Có yêu cầu phản tố ông P phải trả lại tiền thuê nhà 21 tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng, bằng 21.000.000 đồng và bồi thường nhà vệ sinh đã bị ông P phá bỏ là 7.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D thống N1với lời trình bày và yêu cầu của ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1yêu cầu ông P trả tiền thuê nhà cho vợ chồng bà là 21.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Cao Văn P.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Cao Bửu N và ông Cao Văn P vô hiệu. Buộc ông Cao Bửu N trả cho ông Cao Văn P và bà Nguyễn Thị Kiều D số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu ông Cao Bửu N trả tiền lãi là 6.840.000 (sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn) đồng của ông Cao Văn P.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Cao Bửu N là yêu cầu ông Cao Văn P bồi thường giá trị nhà vệ sinh là 7.000.000 (bảy triệu) đồng và trả tiền thuê nhà 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản, các quyền, nghĩa vụ về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, ông Cao Bửu N và bà Trần Hồng N1có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ án sơ thẩm, việc Tòa án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông N là không đúng quy định của pháp luật; ông N, bà N1không đồng ý trả 40.000.000 đồng cho ông P, bà D và đề nghị xem xét phần thiệt hại mà ông P gây ra cho gia đình ông, bà tổng cộng là 32.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1giữ N yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang P biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện V xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Cao Văn P yêu cầu bị đơn ông N trả lại số tiền 40.000.000 đồng, yêu cầu trả tiền lãi là 6.840.000 đồng, ông P sẽ trả nhà lại cho ông N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Cao Bửu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hồng N1có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông N và bà N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Hồng N1cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông N là không đúng quy định: Tòa án nhân dân huyện V mở phiên tòa lần thứ N1vào ngày 04/9/2020 nhưng bà N1có đơn xin hoãn phiên tòa nên Tòa án ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2020/QĐST-DS và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đến ngày 14/9/2020 Tòa án nhân dân huyện V tiến hành phiên Hòa giải và ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2020/QĐXXST-DS để đưa vụ án ra xét xử vào ngày 25/9/2020. Tại Bản án số 144/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của TAND huyện V nhận định, do người đại

diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt lần thứ hai, căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Cao Bửu N.

Xét thấy, phiên tòa ngày 04/9/2020 hoãn lại là do phía người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Hồng N1có đơn xin hoãn, đáng lẽ TAND huyện V phải mở lại phiên tòa lần thứ hai. Tuy nhiên, ngày 14/9/2020 TAND huyện V lại mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng và hòa giải. Việc Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng và hòa giải là thực hiện lại trình tự, thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị xét xử theo điểm g khoản 2 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào khoản 3 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Thẩm phán ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, như vậy Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2020/QĐXXST-DS ngày 14/9/2020 ấn định ngày xét xử vụ án là ngày 25/9/2020 được xem là phiên tòa lần thứ N1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, trường hợp Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ N1đương sự hoặc người đại diện của họ vắng mặt thì Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng phiên tòa ngày 25/9/2020 là phiên tòa lần thứ hai và căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Cao Bửu N là không đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Hồng N1đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông P bồi thường thiệt hại về tài sản trong cùng vụ án này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến yêu cầu này nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét được.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót, những vi phạm tố tụng nghiêm trọng trong quá trình giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật, đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tham gia trong vụ án.

[3.4] Do bản án sơ thẩm bị hủy vì vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, nên phần kháng cáo của ông Cao Bửu N và bà Trần Hồng N1chưa được xem xét. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Án phí sơ thẩm chưa ai phải chịu, án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm chưa ai phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Ông Cao Bửu N được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp (do Nguyễn Thị Hồng Nhung nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0003456, ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Bà Trần Hồng N1được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà N1đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003446, ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27/01/2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Quốc Tuấn – Hồ Văn Luông **Trịnh Thị Bích Hạnh**