

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2019/DS-PT
Ngày: 26-4-2019
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 THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vững
Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26/4/2018 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 153/2019/TLPT- DS ngày 05 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Lê Văn T, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1984, địa chỉ: phường 4, thành phố C (theo văn bản ủy quyền ngày 19/01/2016). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Sơn Th, sinh năm: 1955. (Vắng mặt)

2.2. Trần Thị Thu E, sinh năm: 1978. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

Huỳnh Thị Kim T, sinh năm: 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Lê Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng D trình bày:

Vào ngày 26/4/2013, ông T có nhận chuyển nhượng của ông Th và bà E diện tích đất 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, do ông Nguyễn Sơn Th, bà Trần Thị Thu E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng B.

Ngày 02/5/2013, ông T nộp hồ sơ đăng ký QSD đất tại Ủy ban nhân dân huyện T, được Ủy ban huyện hẹn đến ngày 15/5/2013 sẽ thông báo kết quả.

Ngày 14/5/2013 Tòa án huyện T đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-BPKCTT phong tỏa phần đất để đảm bảo thi hành án cho bà T.

Hiện tại ông T vẫn còn giữ hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Nay ông yêu cầu ông Th, bà E thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất trên được lập tại Văn phòng công chứng B cho ông.

- Bị đơn vắng mặt không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T trình bày:

Vào năm 2013 Tòa án huyện T có thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và nợ hui giữa bà với ông Th, bà E, Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 68/2013/QĐST-DS ngày 27/3/2013 ông Th, bà E thống nhất trả cho bà số tiền vay và tiền nợ hui tổng cộng 212.250.000 đồng.

Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án thì phía ông Th, bà E chuyển nhượng diện tích 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, do ông Th, bà E đứng tên giấy chứng nhận cho ông T.

Ngày 14/5/2013, Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2013/QĐ-BPKCTT, phong tỏa phần đất trên để đảm bảo thi hành án cho bà.

Sau khi có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Cơ quan Thi hành án huyện T đã kê biên diện tích đất 76,5m² thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9 để thi hành án cho bà. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà E với ông T phần diện tích đất 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385 nêu trên.

Tại bản án số 72/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án huyện T tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do ông Nguyễn Sơn Th và bà Trần Thị Thu E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được lập ngày 26/4/2013 và công chứng số 2701 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2013 tại Văn phòng công chứng B vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn T trả lại cho Nguyễn Sơn Th và bà Trần Thị Thu E phần diện tích đất 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EA74374, do ông Nguyễn Sơn Th và bà Trần Thị Thu E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện T và sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Về chi phí: Ông Lê Văn T phải chịu chi phí thẩm định 1.303.081 đồng và chi phí định giá 400.000 đồng, tổng cộng: 1.703.081 đồng, số tiền này bà T đã nộp và chi xong; ông T phải trả lại cho bà T số tiền 1.703.081 đồng.

- Về án phí:

- + Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000đ theo biên lai số 028421 ngày 15/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ông T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- + Bà Huỳnh Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà T 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 028691 ngày 21/07/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2019 ông Lê Văn T có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2013 đối với diện tích 76,5m², thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9, được lập tại Văn phòng công chứng B giữa vợ chồng ông Th với

ông, nếu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Th, bà E vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Th, bà E trả lại cho ông số tiền 140.000.000 đồng và xem xét đến hậu quả của hợp đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 72/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án huyện T do vi phạm thủ tục tố tụng, giao hồ sơ về cho Tòa án huyện Th thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

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 luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử, ông T có đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của ông, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thủ tục tố tụng:

Bản án sơ thẩm số 72/2018/DSST, ngày 28/12/2018 của tòa án huyện T xét xử đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

+ Ngày 18/01/2016, Tòa án huyện ra thông báo thụ lý vụ án số 37/TB-TLVA, do vợ chồng bị đơn là ông Th, bà E vắng mặt, nên Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý cho vợ chồng ông Th.

+ Ngày 10/02/2016 Tòa án huyện ra thông báo hòa giải số 01/TB-TA để tiến hành hòa giải vào lúc **08h ngày 17/02/2016** và tiến hành niêm yết thông báo hòa giải cho vợ chồng ông Th, bà E.

Theo biên bản niêm yết thông báo hòa giải lần 1 vào ngày 14/02/2016 tại nơi cư trú của ông Th, bà E; tại trụ sở Ủy ban xã Bình T và tại trụ sở Tòa án huyện, Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời gian hòa giải lần 1 vào lúc **08h ngày 17/02/2016** chỉ có **03 ngày**.

+ Ngày 17/02/2016, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo hoãn phiên hòa giải lần 1 với lý do vợ chồng ông Th, bà E vắng mặt và ấn định thời gian hòa giải lần 2 vào lúc **08h ngày 25/02/2016** và tiến hành niêm yết thông báo hòa giải lần 2 cho vợ chồng ông Th chỉ có **08 ngày**.

+ Ngày 25/02/2016 Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản không tiến hành hòa giải được với lý do bị đơn là vợ chồng ông Th, bà E vắng mặt.

Việc niêm yết thông báo hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm cho vợ chồng ông Th, bà E là vi phạm thời hạn niêm yết theo quy định tại khoản 3, Điều 154 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005.

Tại khoản 3, Điều 154 BLTTDS năm 2005 quy định thủ tục niêm yết công khai như sau:

Thời gian niêm yết công khai văn bản tố tụng là mười lăm ngày, kể từ ngày niêm yết.

Ngày 21/7/2016 bà Huỳnh Thị Kim T khởi kiện ông Nguyễn Sơn Th, bà Trần Thị Thu E yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2701 ngày 25/4/2013 giữa ông Th, bà E với ông T do Văn phòng Công chứng B chứng thực.

+ Ngày 22/7/2016 Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý bổ sung số 37a/TB-TLVA đối với yêu cầu của bà T. Tòa án tiến hành niêm yết thông báo thụ lý bổ sung cho vợ chồng ông Th, bà E.

+ Ngày 18/8/2017 bà T có đơn khởi kiện bổ sung khởi kiện ông Lê Văn T, ông Nguyễn Sơn Th, bà Trần Thị Thu E yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2701 ngày 25/4/2013 giữa ông T với ông Th, bà E đối với diện tích 76,5m² đất ONT, thuộc thửa số 385, tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 743746 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/6/2016.

+ Ngày 21/8/2017 Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý bổ sung số 37b/TB-TLVA và tiến hành niêm yết thông báo thụ lý bổ sung cho vợ chồng ông Th, bà E.

Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập của bà T vào ngày 21/8/2017 cho đến khi ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục tiến hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự theo yêu cầu độc lập của bà T là vi phạm quy định tại Điều 208, Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 76,5m², thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp Bình C, xã Bình T, huyện T, do ông Nguyễn Sơn Th, bà Trần Thị Thu E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được lập ngày 26/4/2013 và công chứng số 2701 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2013 tại Văn phòng Công chứng B là vô hiệu. Buộc ông T phải trả lại cho ông Th, bà Thu E diện tích đất 76,5m² đất ONT, thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 9 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EA74374 do ông Th, bà E đứng tên, nhưng án sơ thẩm không xem xét đến số tiền 140.000.000đ mà ông T đã đưa cho vợ chồng ông Th, bà E nhận là chưa xem xét hết yêu cầu của ông T theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng, xét về lỗi bên nào vi phạm sẽ bồi thường nếu đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, nên

Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét về nội dung, yêu cầu kháng cáo của ông T và ông T không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Phần án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí về thẩm định đo đạc, định giá sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[2] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 72/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án huyện T do vi phạm thủ tục tố tụng, giao hồ sơ về cho Tòa án huyện T thụ lý giải quyết theo thủ tục chung. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu, ông T được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004557, ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội