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: 360/2021/DS-PT
Ngày: 15/04/2021
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Ông Lại Huỳnh Tú

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 706/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 306/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 865/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 2679/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: đường T, Phường C, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Huy T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: đường C, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1958 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: đường H, Ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Trần Thị N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: đường N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đỗ Thành T1, sinh năm 1950;

Địa chỉ: đường L, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N và ông Đỗ Thành T1: Ông Phan Huy T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: đường C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Bà Trần Thị D, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường H, Ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: Ông Phan Văn G, sinh năm 1956 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: ông Lê Văn L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 31/8/2017, lời khai, biên bản ghi nhận ý kiến và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Đỗ Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Huy T trình bày:*

Vào ngày 05/3/2017, bà Đỗ Thị T có ký hợp đồng mua bán nhưng thực tế nội dung là đặt cọc mua nhà đất diện tích 1.418m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 2069QSDĐ/ĐG ngày 09/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn L, giá trị hợp đồng là 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), bà T đã đặt cọc cho ông L 250.000.000 đồng, số tiền còn lại đợt hai sẽ thanh toán trong vòng 01 tháng. Đến ngày 18/3/2017 ông L ứng thêm 100.000.000 đồng để chữa bệnh cho con dâu, số tiền này do bà Trần Thị N ứng, tổng cộng ông L đã nhận là 350.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng nhận tiền đợt 01 thì ông L báo với bà T theo quy định của pháp luật thì phải tách diện tích đất đã bán cho bà T thành một sổ riêng thì mới ra công chứng cho bà T được. Tuy nhiên, khi ông L tách thửa đất mà bà T đã mua thành thửa số 20, tờ bản đồ số 14 có diện tích 1276,2m^2 đất tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì phía bà T không được ông L thông báo. Bà T chủ động liên lạc với ông L để thỏa thuận ngày ra công chứng nhưng ông L trả lời không bán đất cho bà T nữa nên bà T khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà Đỗ Thị T và ông Lê Văn L vô hiệu và yêu cầu ông L trả số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Hợp đồng mua bán đất ngày 05/3/2017 (bản photo có đối chiếu bản chính), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2069QSDĐ/ĐG ngày 09/10/2001, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:CH11757 ngày 05/6/2017, giấy ứng tiền mua đất ngày 18/3/2017 (bản photo).

** Tại bản tự khai và biên bản ghi nhận ý kiến ngày 08/01/2019, bị đơn ông Lê Văn L trình bày:*

Ngày 05/3/2017, ông và bà T có ký hợp đồng mua bán đất đối với phần đất diện tích 1.418m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 6, sau này tách riêng từ thửa 31 thành thửa số 20, tờ bản đồ số 14, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11757 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn L ngày 05/6/2017 với diện tích 1.276,2m^2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.250.000.000 (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Mặc dù ghi là hợp đồng mua bán đất nhưng nội dung là hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T đặt cọc trước cho ông số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó, ông có yêu cầu bà T cho ông nhận tiếp 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Tổng cộng ông đã nhận của bà T số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi nhận cọc 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), bà T có yêu cầu ông cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà nhờ người làm dịch vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi tách từ thửa 31 thành thửa 20 thì bên dịch vụ có giao lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 20. Do bên bà T không liên hệ để tiếp tục việc chuyển nhượng và sau khi đã tách thửa xong ông cũng liên lạc với bà T nhưng bà T không trả lời. Bà T đã để lâu mà không chịu giao tiền tiếp và cũng không yêu cầu gia hạn hợp đồng nên ông không tiếp tục hợp đồng với bà T nữa. Do đó, ông không có lỗi nên không đồng ý trả số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu đồng) cho bà T. Hiện tại ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 20 cho người khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Tại bản tự khai ngày 08/8/2018 bà Trần Thị N trình bày: Bà là người trực tiếp đưa thêm tiền cho ông Lê Văn L là 100.000.000 đồng để chữa bệnh cho con dâu, bà thống nhất với yêu cầu của bà T, không có ý kiến gì khác.

2. Ông Đỗ Thành T1 là chồng của bà Trần Thị N không có ý kiến gì.

3. Tại bản tường trình ngày 14/01/2019 bà Trần Thị D trình bày: Bà thống nhất toàn bộ ý kiến với chồng bà là ông Lê Văn L, bà không có ý kiến gì khác. Bà xin vắng mặt trong các buổi công khai chứng cứ, hòa giải của Tòa án.

** Người làm chứng:*

Tại bản tự khai ngày 14/01/2019 ông Phan Văn G trình bày: Ông có nhận làm thủ tục đo đạc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 31 thành thửa số 20, tờ bản đồ số 14, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11757 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn L ngày 05/6/2017 với diện tích 1.276,2m^2. Sau khi làm xong thủ tục thì ông có giữ giấy chứng nhận trên khoảng một tháng thì ông giao lại cho ông L. Việc tranh chấp giữa bà T với ông L thì ông không có liên quan gì.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2019 ông Trần Văn Lanh trình bày: Vào ngày 05/3/2017 ông có làm môi giới mua bán đất cho bà Đỗ Thị T và ông Lê Văn L, ông có ký làm chứng cho hai bên đặt cọc, sau đó sự việc như thế nào thì ông không rõ và ông cũng không liên quan gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 306/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T; tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 05/3/2017 giữa bà Đỗ Thị T với ông Lê Văn L vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn L phải trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn L phải chịu án phí là 17.500.000 (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0032980 ngày 20/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Đinh Văn Trứ, bà Phạm Thị Cúc –kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Lê Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xem xét kháng cáo vắng mặt ông L theo nội dung đơn kháng cáo đã nộp:

Căn cứ việc kháng cáo:

Thứ 1: Căn cứ thoả thuận ngày 05/3/2017 giữa tôi và bà Thuý thể hiện: Bên A (Lê Văn L) thoả thuận bán cho bên B (bà Thuý) lo đất số thửa 31, tờ bản đồ 06, diện tích 1,418m^2. Lần 1 đặt cọc 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), lần 02 còn 01 tỷ bên bà Thuý sẽ trả trong vòng 01 tháng (kể từ ngày 05/3/2017). Ngoài ra, theo nội dung hợp đồng thì *trong thời gian tiến hành lập thủ tục giấy tờ mua bán đất,* nếu bên B không mua đất thì mất số tiền đã đặt cọc cho bên A. Như vậy, dù tiêu đề ghi là "Hợp đồng mua bán đất" nhưng toàn bộ trong thoả thuận là đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết thực hiện hợp đồng quyền sử dụng đất. Đồng thời như nội dung đã viện dẫn nêu trên là trong thời gian này (*trong thời gian tiến hành lập thủ tục giấy tờ mua bán đất*) thì các bên mới tiến hành thực hiện các thủ tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và bà Thuý chưa được giao kết mà có chăng chỉ là hợp đồng đặt cọc. Về số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tôi đã nhận ngày 18/3/2018 (sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc). Thời điểm này tại khu vực xã Bình Mỹ huyện Củ Chi đang "sốt đất". Phía bà Thuý sợ tôi sẽ bán đất cho người khác nên có đề nghị sẽ đặt cọc thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), mục đích là để đảm bảo tôi sẽ không bán đất cho người khác. Khi nhận tiền, bà Thuý đưa tôi 01 tờ giấy A4, tôi đã nhận số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền cọc nêu trên và có ghi "18/3/2017". Tôi có nhận 100.000.000đ (một trăm triệu đồng chẵn) và ký tên. Ngoài ra không có nội dung nào khác. Về chứng cứ do bà Thuý cung cấp có thể hiện nội dung "giấy ứng tiền mua đất" thì tại thời điểm ngày 18/3/2017 tôi không có viết, mặt phía sau là mặt giấy trắng. Do bà Thuý tự ghi để nộp Toà án. Vả lại, nếu căn cứ nội dung giấy ứng tiền thì "số tiền này được tính vào số tiền thanh toán còn lại sau khi hoàn tất thủ tục tách số đỏ và ký hợp đồng công chứng với bên mua (bà Đỗ Thị Thuý). Như vậy, bản thân bà Thuý cũng xác định đây là số tiền đặt cọc thêm để đảm bảo cho việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, phía Toà án cấp sơ thẩm cũng xác định nhiều quan hệ pháp luật có tranh chấp trong cùng một vụ án. Cụ thể: tại thông báo về việc thụ lý vụ án số 328/TB-TLVA ngày 20/7/2018 thể hiện quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng quyền sử dụng đất là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu", tại giấy triệu tập đương sự số 121/GTT ngày 30/6/2020 và quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2020/QĐXXST-DS ngày 30/6/2020 thể hiện quan hệ pháp luật có tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và tại bản án dân sự sơ thẩm số 306/2020/DSST ngày 22/9/2020 thể hiện quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Thứ 2: Toà án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý vụ án ngày 20/7/2018 đến ngày 12/8/2020 mới có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Trong khoản thời gian này, tôi chỉ nhận được các giấy triệu tập đương sự vào các ngày 25/7/2018, 07/9/2018, 19/12/2018, sau đó là 02 thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải số 328/TB-TA ngày 17/9/2019 và số 121/TB-TA ngày 10/6/2020 và đến ngày 12/8/2020 là quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, ngoài ra không còn bất cứ văn bản tố tụng nào khác. Như vậy, theo quy định tố tụng dân sự thì thời hạn tối đa là 06 tháng (kể cả gia hạn) nhưng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là đã 02 năm. Trong thời gian nêu trên, Toà án nhân dân huyện Củ Chi không ban hành văn bản gia hạn, tạm đình chỉ (nếu có) để tôi thực hiện quyền khiếu nại, kháng cáo. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi.

Thứ 3: Toà án nhân dân huyện Củ Chi đưa vụ án ra xét xử vào ngày 04/9/2020 sau đó hoãn phiên toà nhưng bản thân tôi và các thành viên trong gia đình (vợ và các con) đều không nhận được bất cứ văn bản nào (quyết định hoãn phien toà hoặc giấy triệu tập) thể hiện ngày xét xử lại vụ án. (*Đính kèm bản sao sổ hộ khẩu thể hiện các thành viên trong gia đình).* Điều này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của tôi. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét thủ tục tống đạt của cấp sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi khi tham gia tố tụng của bị đơn.

Ngoài ra, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2020/QĐXXST-DS ngày 12/8/2020 thì nội dung quyết định không thể hiện có kiểm sát viên tham gia phiên toà nhưng bản án sơ thẩm lại có Kiểm sát viên tham gia.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án theo đúng quy định, về thời hạn chuẩn bị xét xử cấp sơ thẩm có vi phạm nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 306/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi về phần án phí theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: ông Lê Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Trần Thị D vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo của ông Lê Văn L Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 31/8/2017, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà Đỗ Thị T với ông Lê Văn L vô hiệu và yêu cầu ông L trả số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng mua bán đất có nội dung về đặt cọc, không phải là hợp đồng đặt cọc nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn có nơi cư trú tại xã B, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "là đúng. Mặt khác, tại các văn bản tố tụng của Tòa án lúc thì ghi nhận quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng quyền sử dụng đất là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*, lúc thì ghi là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Tuy nhiên, đến khi xét xử, Tòa sơ thẩm đã xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng quy định (khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự). Việc Tòa sơ thẩm ghi nhận quan hệ pháp luật tranh chấp trong các văn bản tố tụng trước đó chưa chính xác đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm khắc phục trong Bản án sơ thẩm, không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án, nên cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[2.2]. Về Toà án nhân dân huyện Củ Chi không ban hành văn bản gia hạn, tạm đình chỉ (nếu có) để ông L thực hiện quyền khiếu nại, kháng cáo: xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời

hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên Tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm.

[2.3]. Về việc xem xét thủ tục tống đạt của cấp sơ thẩm: Theo Biên bản tống đạt (giao trực tiếp cho đương sự) ngày 22/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lí vụ án số 328/TB-TLVA ngày 20/7/2018 và Giấy triệu tập đương sự ngày 22/11/2018 (mời làm việc vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 19/12/2018) cho ông L và bà D;

Theo Biên bản tống đạt trực tiếp ngày 08/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Giấy triệu tập đương sự đến Tòa án làm việc lúc 14 giờ ngày 14/01/2019 cho ông L và bà D (do ông L kí nhận thay bà D);

Theo Biên bản tống đạt ngày 23/9/2019, Tòa án nhân dân huyện Củ chi đã tống đạt trực tiếp Thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 328/TB-TA ngày 17/9/2019, Giấy triệu tập đương sự số 328/GTT ngày 17/9/2019 cho ông L;

Theo Biên bản tống đạt ngày 17/6/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ chi đã tống đạt trực tiếp Thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 120/TB-TA ngày 10/6/2020, Giấy triệu tập đương sự số 121/GTT ngày 30/6/2019 cho ông L;

Theo Biên bản tống đạt vào lúc 14 giờ 20 phút ngày 24/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2020/QĐXXST-DS ngày 12/8/2020 (mở phiên tòa vào ngày 04/9/2020) cho ông L;

Theo Biên bản tống đạt vào lúc 14 giờ 35 phút ngày 24/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2020/QĐXXST-DS ngày 12/8/2020 (mở phiên tòa vào ngày 04/9/2020) cho bà D (do ông L kí nhận thay);

Theo Biên bản tống đạt vào lúc 10 giờ 40 phút ngày 10/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt Thông báo kết quả thu thập chứng cứ số 156/TB-TA ngày 04/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2020/QĐST-DS ngày 04/9/2020 (xác định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 22/9/2020), Giấy triệu tập đương sự số 309/GTT ngày 04/9/2020 cho bà D thông qua người thứ ba là ông Lê Văn Đông, sinh năm 1985 (là con của bà D, cùng cư ngụ với bà D);

Theo Biên bản tống đạt vào lúc 10 giờ 50 phút ngày 10/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt Thông báo kết quả thu thập chứng cứ số 156/TB-TA ngày 04/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2020/QĐST-DS

ngày 04/9/2020 (xác định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 22/9/2020), Giấy triệu tập đương sự số 309/GTT ngày 04/9/2020 cho ông L thông qua người thứ ba là ông Lê Văn Đ, sinh năm 1985 (là con của ông L, cùng cư ngụ với ông L);

Ngày 14/10/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Bản án sơ thẩm cho ông L, đồng thời ông L kí nhận thay bà D;

Ngày 19/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã tống đạt trực tiếp Thông báo kháng cáo số 51/TB-TA ngày 12/11/2020 cho ông L, đồng thời ông L kí nhận thay bà D.

Như vậy, trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật cho ông L, bảo đảm cho ông L được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định (Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự). Do ông L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không có lí do, nên Tòa sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông L là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.Vì vậy, việ ông L cho rằng chưa nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L là không có cơ sở.

Về án phí: Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm nguyên đơn không nộp đơn xin miễn án phí nhưng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin miễn nộp tiền án phí và thuộc trường hợp được miễn tiền nộp án phí. Do đó, cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa án sơ thẩm về phần án phí theo hướng phân tích trên.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn L được miễn án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 96, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 407, Điều 468 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013; căn cứ điểm d khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T; tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 05/3/2017 giữa bà Đỗ Thị T với ông Lê Văn L vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn L phải trả cho bà Đỗ Thị T số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0032980 ngày 20/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Bị đơn ông Lê Văn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Trần Thị Tuyết Loan