TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2019/DS-PT.
Ngày: 09/7/2019.
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 NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương.

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 09/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112A/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2019/QĐ-PT ngày 12/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 256/2019/QĐ-PT ngày 26/6/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Đắc T, Sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 25B/32, khu phố A, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: 360B/1B, khu phố K, phường Đ, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2015 – Có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1952.

2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm: 1954.

Cùng địa chỉ: 25/32 khu phố A, phường N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: 104 CMT8, khu phố Q, phường Th1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019 – Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Văn V, Luật sư của Công ty Luật Đức V, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào ngày 08/9/2000, Ông Trần Đắc T có đặt cọc cho Ông Nguyễn Văn S số vàng là 03 chỉ vàng (24K loại 9,5 tuổi) để mua một lô đất thổ cư của ông Sửa, bà Đvới chiều ngang 6m chiều dài 30m = 180m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ 25/32, khu phố A, phường N, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá bán là 8,9 lượng vàng (24K loại 9,5 tuổi) và hẹn khi nào ông Sửa, bà Đ làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng thì ông T sẽ giao đủ số vàng còn lại là 8,6 lượng vàng cho ông Sửa, bà Đào.

Đến ngày 20/3/2001, các bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường N, TP. Biên Hòa và ông T đã đưa đủ số vàng còn lại là 8,6 lượng vàng cho ông ông Sửa, bà Đào. Cùng ngày 20/3/2001, gia đình ông T xây dựng nhà để ở. Lúc này gia đình ông Schưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục sang nhượng hợp lệ được.

Đến năm 2007, gia đình ông Sđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 646811 do UBND thành phố B cấp ngày 27/3/2007. Tuy nhiên, kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông Svà bà Đkhông lập thủ tục tách thửa và chuyển nhượng diện tích đất thổ cư đã chuyển nhượng cho ông T theo hợp đồng đã ký.

Trước đây, ông T khởi kiện yêu cầu ông Svà bà Đtiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình là tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 180m^2 đất thổ cư (thửa đất 57, tờ bản đồ số 12) cho ông T như hợp đồng đã ký. Do hiện trạng ông T đang sử dụng theo kết quả đo vẽ là 175m^2 nên tại phiên tòa, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Svà bà Đtiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình là tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 175m^2 trong đó có 100 m^2 đất thổ cư (thửa đất 57, tờ bản đồ số 12) cho ông T.

Đối với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và ông S thì ông không đồng ý.

-Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quốc T trình bày:

Về phía Ông Nguyễn Văn S: lúc sang nhượng ông S chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Scó chuyển nhượng 180m^2 đất nông nghiệp cho bố mẹ ông T. Các bên giao dịch với nhau bằng giấy tay. Sau này vào năm 2007, ông Sđược nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Scó liên hệ chính quyền địa phương để làm thủ tục tách thửa cho ông T, nhưng ông T yêu cầu phải tách cho ông T 180m^2 đất thổ cư chứ không phải đất nông nghiệp. Vì vậy, dẫn đến tranh chấp như ngày hôm nay.

Nay ông T khởi kiện ông S tại Tòa án yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001, ý kiến của ông Slà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001.

Về phía Bà Phạm Thị Đ: Việc bán đất giữa ông Svà ông T thì bà Đ không nắm rõ. Chỉ có một mình ông S đứng ra giao dịch với cha mẹ ông T mà thôi. Nay ông T khởi kiện ông Stại Tòa án yêu cầu ông Stiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001. Ý kiến của bà Đlà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001. Và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001.

Đối với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì khác.

Đối với kết quả giám định chữ ký theo kết luận giám định chữ ký số 3692/C54B ngày 15/11/2016 của Phân viện KHHS tại TP Hồ Chí Minh thì ông không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông S có yêu cầu phản tố, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Svà ông T.

Tại bản án sơ thẩm số 112A/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24 ngày 20/5/2019 đã căn cứ vào các Điều 25, Điều 33, Điều 35, Điều 195, khoản 2 Điều 199, Điều 202, Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2011; Áp dụng Điều 408, 692, 695, 705, 706 đến Điều 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Áp dụng Điều 31, Điều 73, 74, 75 Luật Đất đai năm 1993; Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đắc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/2001 giữa Ông Trần Đắc T, Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ.

Ông Trần Đắc T được quyền sử dụng diện tích đất 175m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ 25/32, khu phố A, phường N, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Trong đó ông T chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế và phí chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn S.

Đối với chi phí tố tụng:

Ông Sửa, bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 10.496.420đ. Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ông Trần Đắc T số tiền 10.496.420đ.

Về án phí: Ông Sửa, bà Đ phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Trần Đắc T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp tại biên lai số 001565 ngày 04/6/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/12/2019, bị đơn Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án dân sự sơ thẩm số 112A/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Về nội dung tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/2001 giữa Ông Trần Đắc T, Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ, công nhận Ông Trần Đắc T được quyền sử dụng diện tích đất 175m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 57 tờ bản đồ số 12 phường N là không đủ cơ sở vì hợp đồng vi phạm cả về nội dung và hình thức; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không tuân thủ các quy định của pháp luật ở thời điểm chuyển nhượng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông Skhẳng định không ký vào hợp đồng ngày ngày 20/3/2001, tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một mình ông Sbán, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu tại Sở Tài nguyên và Môi trường về việc diện tích đất này có được tách thửa hay không? Không đưa Ủy ban nhân dân phường N và cha mẹ ông T vào tham gia tố tụng với tư cách những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

bỏ sót tư cách tố tụng. Yêu cầu kháng cáo của ông Svà bà Đlà có căn cứ chấp nhận; tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử 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.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo:

- Về thủ tục tố tụng: Ngày 01/01/2016, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo số 216/TB-TA thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian mở phiên họp vào 14 giờ 00 phút ngày 06/01/2016. Ngày 06/01/2016 vào lúc 14 giờ 30 phút, Tòa án tiến hành hòa giải có mặt đại diện của nguyên đơn và đại diện của bị đơn, nhưng không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tiếp đến, ngày 23/5/2017, Tòa án lại ra thông báo số 98/TB-TA thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian mở phiên họp vào 14 giờ 00 phút ngày 08/6/2017. Ngày 08/6/2017 vào lúc 14 giờ 30 phút, Tòa án tiến hành hòa giải có mặt đại diện của nguyên đơn và đại diện của bị đơn, nhưng không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Việc Tòa thông báo triệu tập đương sự đến làm việc về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà chỉ tiến hành hòa giải là vi phạm quy định tại Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 31/10/2017, bị đơn Ông Nguyễn Văn S có đơn phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Ngày 11/12/2017, Tòa án thông báo cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí phản tố. Ngày 14/12/2017, bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 20/12/2017, Tòa án ra thông báo số 771/TB-TLVA về việc thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc đương có đơn phản tố là sau ngày Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/01/2018 không thể hiện thẩm phán đã công khai những chứng cứ gì, do ai cung cấp, chứng cứ nào do Tòa án thu thập là vi phạm quy định tại Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2018/QĐXXST-DS ngày 20/4/2018, thời gian mở phiên tòa vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 21/5/2018. Ngày 21/5/2018, Tòa án ra quyết định hoãn phiên tòa, nhưng không có biên bản phiên tòa, biên bản hội ý. Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2018/QĐST-DS ngày 21/6/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 1022/2018/QĐST-DS ngày 19/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 1197/2018/QĐST-DS ngày 08/11/2018. Đối với các quyết định hoãn phiên tòa trên thì những lần hoãn phiên tòa trong hồ sơ vụ án không có biên bản phiên tòa, không có biên bản hội ý của Hội đồng xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với tài liệu mà tòa án thu thập sau khi hoãn phiên tòa ngày 08/11/2018 là Công văn số 637 ngày 27/11/2018 của UBND phường N, nhưng tại phiên tòa Hội đồng xét xử không công bố tài liệu chứng cứ này (tài liệu này các đương sự chưa được tiếp cận, công khai chứng cứ) cho các bên đương sự được biết để họ có ý kiến là vi phạm.

Biên bản nghị án, Hội đồng xét xử không nghị án, không biểu quyết đối với quan hệ pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 2 điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 175m^2 trong đó 100m^2 đất thổ cư theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Tài, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2001, công nhận cho Ông Trần Đắc T được quyền sử dụng diện tích 175m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 57 tờ bản đồ số 12 phường N, buộc Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là chưa đủ cơ sở vững chắc, khó khăn cho công tác thi hành án, bởi lẽ:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 12 phường N, diện tích 394,3m^2 trong đó có 200m^2 đất thổ cư và 194,3m^2 đất trồng cây lâu năm. Đối với diện tích đất 194,3m^2 là đất trồng cây lâu năm mà ông Svà bà Đphải làm thủ tục chuyển nhượng để tách thửa cho ông T diện tích 75m^2. Như vậy, nếu tách diện tích 75m^2 đất trồng cây lâu năm trong diện tích 194,3m^2 thì trường hợp này có được phép tách thửa hay không, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ vấn đề này mà giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 175m^2 trong đó có 75m^2 đất trồng cây lâu năm là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Do đó, kháng cáo của Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án số 112A/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn S và Bà Phạm Thị Đ trong hạn luật định, ông Svà bà Đđã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Ngày 23/5/2017, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo số 98/TB-TA thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian mở phiên họp vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 08/6/2017 (BL

132). Ngày 08/6/2017 vào lúc 14 giờ 30 phút, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải (có lập biên bản hòa giải thể hiện tại bút lục số 134, 135) có mặt đại diện của nguyên đơn và đại diện của bị đơn, nhưng không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (Không có biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ). Việc Tòa án thông báo triệu tập đương sự đến làm việc về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà chỉ tiến hành hòa giải là vi phạm quy định tại Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ngày 31/10/2017, bị đơn Ông Nguyễn Văn S có đơn phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn (BL 136, 137). Ngày 11/12/2017, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí phản tố (BL 138). Ngày 14/12/2017, bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí (BL 139). Ngày 20/12/2017, Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo số 771/TB-TLVA về việc thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (BL 140). Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn sau ngày Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/01/2018 (Bl 146, 147) không thể hiện Thẩm phán đã công khai những chứng cứ gì, do ai cung cấp, chứng cứ nào do Tòa án thu thập là vi phạm quy định tại Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Ngày 20/4/2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời gian mở phiên tòa vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 21/5/2018 (BL số 153). Ngày 21/5/2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa (BL 155), nhưng không có biên bản phiên tòa, biên bản hội ý của Hội đồng xét xử. Ngày 21/6/2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa số 83 (BL 156); ngày 19/7/2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa số 1022 (BL 158; ngày 15/10/2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa số 146 (BL 159). Đối với những lần quyết định hoãn phiên tòa trên, trong hồ sơ vụ án cũng không có biên bản phiên tòa, không có biên bản hội ý của Hội đồng xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Đối với Công văn số 637 ngày 27/11/2018 của UBND phường N là tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập sau khi hoãn phiên tòa ngày 08/11/2018, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử không công bố tài liệu chứng cứ này cho các bên đương sự được biết để họ có ý kiến là vi phạm Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự (tài liệu này các đương sự chưa được tiếp cận, công khai chứng cứ).

[8] Biên bản nghị án ngày 26/11/2018 (BL173) thể hiện Hội đồng xét xử không nghị án, không biểu quyết đối với quan hệ pháp luật tranh chấp là vi phạm quy định tại khoản 2 điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông S và bà Đào, hủy toàn bộ 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.

[10] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 112A/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn Ông Trần Đắc T với bị đơn Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn S, Bà Phạm Thị Đ số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003600 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu