

Bản án số: **143/2017/DS-PT**

Ngày: 21/9/2017

V/v: *Yêu cầu công nhận 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 Phạm Thành Dương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trí Thức

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Cẩm – Thẩm tra viên Tòa án tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2017/TLPT-DS ngày 05/7/2017 về việc "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2017/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2017, quyết định hoãn phiên tòa số 304/2017/QĐ-PT ngày 17/8/2017, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 336/2017/QĐ-PT ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Phan Khắc Đ1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: X1 khu phố Y1, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện theo ủy quyền của ông Đ1:*** Bà Lê Thị B, sinh năm 1966.

Địa chỉ: X1 khu phố Y1, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2016).

2. ***Bị đơn:*** Ông Vũ Xuân T1, sinh năm 1949.

Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1952.

Địa chỉ: X2 khu phố Y2, P. T3, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Chi cục thi hành án dân sự TP. B, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà NLQ1, sinh năm 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2016).

3.2. Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà NLQ2, sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/02/2017).

3.3. Bà NLQ3, sinh năm 1951.

Địa chỉ: X4 T6, khu phố Y3, phường B1, quận B2, TP. Hồ Chí Minh.

3.4. Bà NLQ4, sinh năm 1956.

Địa chỉ: X5, khu phố Y4, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông NLQ5, sinh năm 1959

Địa chỉ: X5, khu phố Y2, phường T3, TP. B, Đồng Nai.

3.6. Bà NLQ6, sinh năm 1948.

Địa chỉ: X7, khu phố Y5, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà NLQ7, sinh năm 1953.

Địa chỉ: X8, khu phố Y5, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ7, NLQ6, NLQ4, ông NLQ5.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Phan Khắc Đ1 trình bày:

Vào ngày 10/02/2009 tại Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai, ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 ngụ tại X2 khu phố Y2, phường T3, TP. B, tỉnh Đồng Nai có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Khắc Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH211562 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 29/12/2006 thửa đất số 05 tờ bản đồ số 6, diện tích 486,4m², trên đất có nhà với giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), có viết biên nhận đủ số tiền 300.000.000đ. Ông T1, bà T2 đã nhận đủ tiền và giao nhà cho ông Đ1. Sau đó, ông T1, bà T2 thuê lại căn nhà trên để ở với thời gian là 07 năm với giá cho thuê là 1.000.000đ/tháng. Hết thời hạn cho thuê, ông Đ1 đến yêu cầu ông T1, bà T2 trả lại nhà và đất trên thì ông Đ1 mới biết Chi cục thi hành án TP. B kê biên, đưa ra bán đấu giá để thi hành cho các bản án do ông T1, bà T2 nợ tiền người khác. Nay ông Đ1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ1 và ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 trình bày:

Ông bà có quan hệ quen biết với ông Phan Khắc Đ1. Vào ngày 10/02/2009, vợ chồng ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai, theo đó có chuyển nhượng cho ông Đ1 diện tích đất 486,4m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại X2, khu phố Y2, phường T3, TP. B, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng là 80.000.000đ. Ông bà đã nhận đủ 300.000.000đ. Sau đó ông bà tôi thuê lại nhà và đất trên để ở trong thời hạn là 07 năm. Nay ông Đ1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2009 giữa ông Phan Khắc Đ1 và ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 và yêu cầu ông bà trả lại nhà và đất trên thì ông bà đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự TP. B do bà NLQ1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đang thụ lý thi hành các bản án số 01/DSST ngày 29/3/2012; 42/DSST ngày 29/3/2016; 38/DSST ngày 24/3/2016; 43/DSST ngày 29/3/2016; 39/DSST ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B; Theo quyết định thi hành án số 5552/QĐ-ĐYC.THA ngày 06/8/2014; 314/QĐ-CCTHA ngày 04/4/2016; 366/QĐ-CCTHA ngày 04/5/2016; 367/QĐ-CCTHA ngày 04/5/2016; 378/QĐ-CCTHA ngày 10/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B cho thi hành khoản: Buộc ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2, địa chỉ: X2 tổ 6, khu phố Y2, phường T3, TP. B phải thi hành trả nợ cho: Bà NLQ4 số tiền còn lại 39.952.000đ và lãi suất; Trả nợ cho ông NLQ5 số tiền 462.696.000đ và lãi suất; Trả nợ cho bà NLQ7 số tiền 272.000.000đ và lãi suất; Trả nợ cho bà NLQ6 số tiền 55.000.000đ và lãi suất; Trả nợ cho bà NLQ3 số tiền 356.000.000đ và lãi suất (Tổng số tiền phải thi hành án là 1.185.648.000đ và lãi suất); Ngoài ra còn phải thi hành nộp án phí cho Nhà nước là 27.097.920đ.

Quá trình tổ chức thi hành các bản án trên, qua xác minh điều kiện thi hành án được biết ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 có tài sản là căn nhà gắn liền với QSDĐ tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 (đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 211562 do UBND thành phố B cấp ngày 29/12/2006), nhà và đất không bị tranh chấp. Ngày 20/8/2014 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

Do ông T1, bà T2 không tự nguyện thi hành án, mặc dù đã có nhiều văn bản cam kết để trả nợ. Đề thi hành bản án đúng quy định của pháp luật, ngày 05/6/2015 Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 175/QĐ-CCTHA đồng thời thực hiện việc kê biên, thỏa thuận giá tài sản kê biên và tổ chức thẩm định giá tài sản vào ngày 17/6/2015. Trong quá trình thực hiện việc kê biên, bán đấu giá tài sản Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã thực hiện các trình tự, thủ tục thi hành án theo quy định của Pháp luật và không có tranh chấp xảy ra.

Tuy nhiên vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 22/6/2016 Chi cục thi hành án nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B (ông Phan Khắc Đ1 cung cấp) và Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã tạm dừng việc đấu giá để chờ kết quả xét xử của Tòa án.

Ý kiến của Chi cục thi hành án như sau:

- Việc kê biên, xử lý bán đấu giá tài sản của ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 để đảm bảo thi hành án cho bản án nêu trên là đúng quy định của pháp luật, trong quá trình thực hiện cơ quan thi hành án tuân thủ chặt chẽ quy trình xử lý tài sản, niềm yết tổng đạt đầy đủ.

- Việc ông Vũ Xuân T1 và bà Hoàng Thị T2 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phan Khắc Đ1 đã được công chứng chứng thực nhưng ông Đ1 chưa hoàn tất việc sang tên thì vẫn chưa thuộc quyền sở hữu của ông Đ1 được, bởi lẽ theo khoản 1, Điều 168 bộ luật dân sự 2005 thì “Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu”, tại khoản 2 Điều 439 Bộ luật dân sự thì “Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đó”, đồng thời tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hiệu lực của chuyển quyền sử dụng đất thì “Việc đăng ký đất đai” và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông T1, bà T2 và ông Đ1 chưa được công nhận.

2. Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai do bà NLQ2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Qua xem xét hồ sơ lưu trữ tại Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai, ngày 10/02/2009, Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Vũ Xuân T1, yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng viên Bùi Ngọc H thụ lý giải quyết hồ sơ này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng viên Bùi Ngọc H chứng nhận ngày 11/02/2009, số công chứng 734, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, cụ thể như sau:

- Bên chuyển nhượng là ông Vũ Xuân T1, sinh năm 1949, chứng minh nhân dân số 272319126 cấp tại Công an tỉnh Đồng Nai. Và vợ là bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1952, chứng minh nhân dân số 272319125 cấp tại Công an tỉnh Đồng Nai.

- Bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Khắc Đ1, sinh năm 1952, chứng minh nhân dân số 270915596 cấp tại Công an tỉnh Đồng Nai.

- Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố Y2, phường T3, TP. B tỉnh Đồng Nai (Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 6) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211562 do UBND TP. B tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/12/2006.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên được công chứng và thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 và ông Phan Khắc Đ1 đã đọc lại nội dung hợp đồng nêu trên, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, lăn tay trước mặt công chứng viên.

Tại thời điểm công chứng, bên chuyển nhượng chỉ cung cấp giấy tờ được pháp luật quy định phải đăng ký quyền sử dụng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), nên công chứng viên chỉ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, việc chứng nhận của Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà hợp pháp của ông Phan Khắc Đ1, Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai không có ý kiến khác.

3. Bà NLQ6 trình bày:

Theo Quyết định số 38/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B thì vợ chồng ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 55.000.000đ. Bà đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 của ông T1, bà T2 để bán đấu giá tài sản, trả nợ cho bà. Tuy nhiên, bà được biết việc thi hành án đã bị hoãn do Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án giữa ông Đ1 với ông T1, bà T2, do ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 đang được bán đấu giá. Qua yêu cầu của ông Đ1 và ý kiến của ông T1, bà T2 thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục kê biên thi hành án để trả nợ cho bà.

4. Ông NLQ5 trình bày:

Theo Quyết định số 42/2016/QĐST-DS ngày 29/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B thì ông T1, bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 462.696.000đ. Ông đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 của ông T1, bà T2 để bán đấu giá tài sản, trả nợ cho ông. Tuy nhiên, ông được biết việc thi hành án đã bị hoãn do Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án giữa ông Đ1 với ông T1, bà T2, do ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 đang được bán đấu giá. Qua yêu cầu của ông Đ1 và ý kiến của ông T1, bà T2 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu tiếp tục kê biên thi hành án để trả nợ cho ông.

5. Bà NLQ4 trình bày:

Theo Quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 03/01/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B thì vợ chồng ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 76.952.000đ. Bà đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 của ông T1, bà T2 để bán đấu giá tài sản, trả nợ cho bà. Tuy nhiên, bà được biết việc thi hành án đã bị hoãn do Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án giữa ông Đ1 với ông T1, bà T2, do ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 đang được bán đấu giá. Qua yêu cầu của ông Đ1 và ý kiến của ông T1, bà T2 thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục kê biên thi hành án để trả nợ cho bà.

6. Bà NLQ3 trình bày:

Theo Quyết định số 39/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B thì vợ chồng ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 356.000.000đ. Bà đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 của ông T1, bà T2 để bán đấu giá tài sản, trả nợ cho bà. Tuy nhiên, bà được biết việc thi hành án đã bị hoãn do Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án giữa ông Đ1 với ông T1, bà T2, do ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 đang được bán đấu giá. Qua yêu cầu của ông Đ1 và ý kiến của ông T1, bà T2 thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục kê biên thi hành án để trả nợ cho bà.

7. Bà NLQ7 trình bày:

Theo Quyết định số 43/2016/QĐST-DS ngày 29/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B thì vợ chồng ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả cho bà số tiền 272.000.000đ. Bà đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 của ông T1, bà T2 để bán đấu giá tài sản, trả nợ cho bà. Tuy nhiên, bà được biết việc thi hành án đã bị hoãn do Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án giữa ông Đ1 với ông T1, bà T2, do ông Đ1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, phường T3 đang được bán đấu giá. Qua yêu cầu của ông Đ1 và ý kiến của ông T1, bà T2 thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục kê biên thi hành án để trả nợ cho bà.

Tại bản án sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 điểm a khoản 1 Điều 203; Điều 220; Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 401; 405; 122; 162; 692; 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự. Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009. Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ1 đối với ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Khắc Đ1 với ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 lập ngày 10/02/2009 đã được công chứng hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Khắc Đ1 về việc: Yêu cầu ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 giao trả căn nhà và đất đã sang nhượng cho ông Phan Khắc Đ1.

Về án phí DSST : Ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 phải nộp số tiền là 200.000đ.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phan Khắc Đ1 số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá là 15.517.749đ (Mười lăm triệu, năm trăm mười bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phan Khắc Đ1 số tiền 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự TP. B theo biên lai thu số 008033 và số 008034 cùng ngày 12/5/2016.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/5/2017 và ngày 24/5/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ7, NLQ6, NLQ4, ông NLQ5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đúng qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng như sau:

[3] Bỏ sót tư cách tố tụng đương sự: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Khắc Đ1 và ông Vũ Xuân T1, bà Hoàng Thị T2 lập ngày 10/02/2009 là trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đ1 với bà B. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ nguồn tiền mua đất là của riêng ông Đ1 hay của vợ chồng bà B, tại phiên tòa phúc thẩm lần một, bà B xác nhận tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng bà để một mình ông Đ1 đứng tên mua nhà đất của ông T1, bà T2. Bà B xác định nhà đất mua của ông T1, bà T2 là tài sản chung của vợ chồng bà. Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng của bà B.

[4] Vi phạm qui định về tranh tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, sau phần thủ tục bắt đầu phiên tòa và trình bày của đương sự không thể hiện việc chủ

tọa điều hành cho các đương sự hỏi nhau tại phiên tòa là vi phạm qui định về thứ tự và nguyên tắc hỏi tại phiên tòa theo Điều 249 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, vắng mặt hai đương sự là Chi cục thi hành án dân sự thành phố B và Phòng công chứng số X3 tỉnh Đồng Nai. Những đương sự này đã có lời khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nhưng chủ tọa phiên tòa không công bố tài liệu, chứng cứ này của vụ án, vi phạm Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Vi phạm về thủ tục nghị án: Theo khoản 2 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự quy định thì Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và quyết định tất cả các vấn đề trong một lần biểu quyết là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Vi phạm về thu thập chứng cứ: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Định, ông Tần, bà Thoa, bà Đậu đều là hàng xóm của bà T2, ông T1; những đương sự này đều khai bà T2 là người nói với họ việc vợ chồng bà T2 thế chấp nhà đất để vay tiền ông Đ1, bà B đồng thời xác định lời khai năm 2011, 2012 bà T2, ông T1 vẫn gọi bán nhà để trả nợ nhưng ông T1 phủ nhận; Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai bà T2 và tổ chức đối chất giữa các đương sự trong vụ án để làm rõ vấn đề này.

[8] Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[9] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm.

[10] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phan Khắc Đ1 với Vũ Xuân T1 và Hoàng Thị T2; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà NLQ7, NLQ6, NLQ4, ông NLQ5 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà NLQ6, ông NLQ5, bà NLQ7, bà NLQ4 mỗi người số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu tương ứng số 009429, 009427, 009428, 009426 cùng ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố B;
- Chi cục thi hành án dân sự
Thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thành Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Xuân Đào Nguyễn Trí Thức

Phạm Thành Dương