

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 158/2022/DS-PT  
Ngày: 05/9/2022  
V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Quách Tố Giang.

*Các Thẩm phán:* bà Ngô Ngọc Phi;  
ông Nguyễn Hoàng Thám.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Ngô Huỳnh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm Cg khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2021/TLPT-DS ngày 29/6/2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 22, 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2021/QĐ-PT ngày 16/8/2021, Thông báo dời ngày xét xử số 538/TB-TA ngày 06/9/2021, Thông báo dời ngày xét xử số 567/TB-TA ngày 20/9/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2021/QĐ-PT ngày 20/10/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 79/TB-TA ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

- Ông A, sinh năm 1965, vắng mặt;
- Bà B (Hóa), sinh năm 1964, vắng mặt;

Cùng cư trú: Tổ 4, ấp T, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà B: ông Đ, sinh năm 1959; nơi cư trú: số 27 T, Tổ 2, khóm LC, phường LH, thị xã B, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2019, có mặt.

**- Bị đơn:**

- Ông C, sinh năm 1946, có mặt;

2. Bà D, sinh năm 1952, có mặt;

Cùng cư trú: Tổ 14, ấp T, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư E – Văn phòng luật sư Đ, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: 368 C, phường N A, thành phố D, tỉnh An Giang, có mặt.

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

1. Bà G, sinh năm 1989, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2. Ông H, sinh năm 1990, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3. Ông I, sinh năm 1992, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

4. Cháu T, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T là ông I (cha ruột).

5. Cháu N, sinh năm 2014;

Người đại diện theo pháp luật của cháu N là ông H (cha ruột).

Cùng cư trú: Tổ 4, ấp T, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông A, bà B và bị đơn ông C, bà D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

*Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn trình bày và ông Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Hộ gia đình ông A, bà B được cấp một nền nhà và nhà tiền chế theo chế độ tái định cư theo Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 18/4/2006 của Ủy ban nhân dân huyện A, đến năm 2009 thì được nhận nền nhà tại lô 2 nền 2 tuyến dân cư Cầu S, xã P. Tại thời điểm được xét duyệt nền nhà thì hộ gia đình bà B gồm: Bà B (chủ hộ), A, G, sinh năm 1989, H, sinh năm 1990 và I, sinh năm 1992. Còn các thành viên còn lại không có tên trong hộ khẩu tại thời điểm được xét duyệt.

Sau đó ông A, bà B chuyển nhượng nền nhà này cho ông C và bà D với giá 16.000.000 đồng (đã nhận đủ tiền) và thỏa thuận bên ông C, bà D phải có nghĩa vụ thực hiện nộp tiền cho nhà nước theo quy định. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay làm căn cứ. Nội dung Tờ tự thuận chuyển sang nhượng ngày 03/8/2009: Ông A, bà B (Trong tờ chuyển nhượng ghi nhầm là bà Hóa, ông Luân) đồng ý chuyển nhượng cho ông C bà D 01 nền nhà và nhà tiền chế số 40 (hiện tại là nền số 2, lô 2) trên tuyến đê dân cư S. Ông C, bà D đưa lại cho bà B, ông A 16.000.000 đồng. Đối với nền nhà và nhà tiền chế do ông C, bà D chịu trách nhiệm trả cho nhà nước khi có yêu cầu. Sau khi lập và ký tên xong thì ông C bà D giao đủ 16.000.000 đồng cho bà B, ông A.

Tuy nhiên, sau khi nhận được nền nhà, ông C và bà D không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền cho Nhà nước theo quy định và theo thỏa thuận các bên đã

cam kết trong Tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 03/8/2009 nên phát sinh tranh chấp. Cụ thể:

Lần thứ nhất: khi nhận được thông báo (cán bộ xã thông báo miệng) nộp tiền nhà ở vào khoảng tháng 9/2018 bà B đến nhà yêu cầu ông C đóng tiền nhà ở thì ông C nói không liên quan đến ông, ông không đồng ý nộp nên bà B lo tiền đóng tiền nền nhà tại Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh An Giang – phòng giao dịch huyện A vào ngày 04/10/2018. Theo Phiếu giao dịch ngày 04/20/2018 Số tham chiếu 1827700015555357.

Lần thứ hai: khi nhận được thông báo (cán bộ xã thông báo miệng) nộp tiền nền nhà vào khoảng tháng 5/2019 bà B đến nhà yêu cầu ông C đóng tiền nền nhà thì ông C nói không liên quan đến ông, ông không đồng ý nộp nên bà B lo tiền đóng tiền nền nhà tại ban quản lý dự án huyện A vào ngày 25/6/2019. Theo Giấy nộp tiền vào tài khoản số c4-08/KB lập ngày 25/6/2019.

Hộ bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền cho nhà nước theo quy định gồm tiền nền và nhà cộng lãi phát sinh là 22.733.783 đồng. Sau khi nộp tiền nền nhà và nhà tiền chế thì bà B kiện đến Ban áp yêu cầu ông C thực hiện theo hợp đồng nhưng ông C không đồng ý mà cho rằng trách nhiệm trả tiền nền nhà và nhà tiền chế là trách nhiệm của bà B không liên quan đến ông nên ông không đồng ý trả.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế giữa bà B, ông A và ông C, bà D vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu như sau:

Ông A, bà B sẽ trả lại cho ông C, bà D số tiền 16.000.000 đồng. Ông C và bà D phải trả lại nền nhà và nhà tiền chế tại lô 2 nền 2 tuyến dân cư cầu S, xã P mà Nhà nước đã cấp cho ông A, bà B và hậu quả hợp đồng vô hiệu do Tòa án quyết định.

*Bị đơn ông C, bà D cùng trình bày:* vào năm 2009, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông A và bà B một nền nhà và nhà tiền chế (nền đất, cột xi măng, vách trổng) tại lô 2 nền 2 thuộc tuyến dân cư cầu S, xã P. Sau khi mua, ông xây nền đúc xi măng không lót gạch, vách tol, từ năm 2009 đến năm 2019 (hiện tại chỉ có bó nền chưa có nhà), do tranh chấp nên đến nay chưa xây được nhà.

Nhà này ông A, bà B được Nhà nước bán trả chậm. Do ông A, bà B không có nhu cầu ở nên chuyển nhượng cho ông với giá 16.000.000 đồng (đã giao nhận đủ tiền) và thỏa thuận bên ông phải có nghĩa vụ thực hiện nộp tiền cho nhà nước quy định. Việc chuyển nhượng có làm Tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 03/8/2009 làm căn cứ.

Đối với nền nhà: Ông đã nộp tiền, ngày 24/6/2015 cho Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện A số tiền 2.000.000 đồng; nộp tại ban áp T. Ngày 10/4/2017 cho Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng huyện A số tiền 1.000.000 đồng, cán bộ xã đến nhà nhận. Ngày 13/8/2019 cho UBND xã P số tiền

8.520.000 đồng, đến Ủy ban nhân dân xã P nộp.

Đối với nhà tiền chế: do bà B không thông báo nên ông không biết nhà nước thu tiền nên ông không thể chủ động nộp tiền được vì người đứng tên nền vẫn là bà B. Việc bà B cho rằng có thông báo để nộp tiền nhưng ông không nộp là hoàn toàn không có.

Đồng thời ông có yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 2 lô 2 tại Tuyến dân cư S, xã P giữa ông, bà D và vợ chồng bà B, ông A.

Do đây là nền nhà tái định cư trả góp nên việc mua bán không thể làm thủ tục ngay mà sau khi hoàn thành việc trả tiền thì ông và bà B, ông A mới làm thủ tục sang tên được. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông đã giao đủ số tiền 16.000.000 đồng cho bà B, ông A. Bà B, ông A đã giao nền nhà cho ông từ năm 2009. Khi bà B thông báo nộp tiền nền nhà thì ông đã nộp tiền nền nhà theo đúng hạn (có biên nhận). Việc bà B cho rằng ông không thực hiện theo hợp đồng là hoàn toàn không đúng. Vì ông đóng tiền hay không phải qua sự thông báo của bà B, do bà B không cho hay nên ông không biết để đóng chứ ông hoàn toàn không trì hoãn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là bà B, ông A phải trả lại tiền nền nhà cho ông theo giá thị trường.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 22, 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A và bà B

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông C và bà D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa ông A và bà B với ông C và bà D là vô hiệu.

Buộc ông A và bà B liên đới trả ông C và bà D số tiền 74.585.500 đồng (Bảy mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm đồng)

Buộc ông C và bà D liên đới trả cho hộ ông A và bà B nền đất tại các điểm 5,6,10,11 diện tích 96 m<sup>2</sup>; máy che phía trước tại các điểm 3,4,5,9,7,6 diện tích 30,3 m<sup>2</sup>; nền bê tông xây tại các điểm 8,9,10,12,13,14 diện tích 80,9 m<sup>2</sup>, nền bê tông tại các điểm 10,13,12,14 diện tích 12,6 m<sup>2</sup>

Phần đất trả lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông A và bà B, số CH08339 ngày 10/10/2019 diện tích 96 m<sup>2</sup>.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng ngày 30/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A.

Ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn ông A, bà B kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 16.000.000đ và bị đơn trả lại tiền nền nhà cho nguyên đơn là 11.520.000đ, đôi bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

- Phần cuốn nền nhà trị giá 94.131.000đ nguyên đơn không nhận của bị đơn, tài sản phát sinh sau tranh chấp hợp đồng, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét.

Ngày 11 tháng 5 năm 2021, bị đơn ông C, bà D kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/8/2009 giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Nếu Tòa phúc thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 250.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: đề nghị xem xét chấp nhận kháng cáo với lý do cấp sơ thẩm yêu cầu bà B trả 74.585.700 đồng là không phù hợp. Đề nghị xem xét tiền nền nhà, đồng thời buộc ông C, bà D phải trả cho bà B tiền nhà tiền chế. Đối với phần bó nền là phát sinh sau khi tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, cân nhắc lỗi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư E trình bày: nguyên đơn là người được cấp nền khu dân cư do là người ở bờ kênh, bờ sông, là nền không được bán, nhưng lại bán cho bị đơn lấy số tiền 16.000.000 đồng và sang ngang bị đơn phải thực hiện các phần tiền đối với Nhà nước. Bị đơn đã nộp đủ tiền nền nhà tại 03 phiếu thu. Khi thực hiện bó nền và chuẩn bị xây dựng thì phát sinh tranh chấp nên ngưng đến nay. Do vậy, xét về lỗi là hoàn toàn của nguyên đơn, sơ thẩm chia lỗi 5/5 là không phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp thuận công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn đồng ý hoàn trả tiền khung nhà tiền chế mà nguyên đơn đã đóng. Nếu tuyên hợp đồng vô hiệu, thì vật dụng trong nhà để lại cho ông A, bà B và ông A, bà B trả tiền lại cho ông C.

Ông C và bà D thống nhất theo tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không có ý kiến bổ sung

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

- Về tính hợp pháp của kháng cáo: nguyên đơn ông A, bà B và bị đơn ông C, bà D thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố

tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự, người tham gia tố tụng khác cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: biên bản nghị án và phiên bản phiên tòa ngày 28/4/2021 ghi thời gian nghị án trước khi mở phiên tòa và kết thúc nghị án sau khi kết thúc phiên tòa, cần kiến nghị rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và căn nhà tiền chế giữa ông A, bà B với ông C, bà D xác lập ngày 03/8/2009 với giá 16.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông C, bà D phải trả tiền nền nhà và khung nhà tiền chế. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông A, bà B đã nhận đủ 16.000.000 đồng. Ông C, bà D đã nộp tiền nền nhà 11.520.000 đồng, bà B đã nộp tiền khung nhà tiền chế 11.213.783 đồng. Các đương sự đổ lỗi cho nhau về trách nhiệm trả nợ Nhà nước nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy: nền nhà và nhà tiền chế được Nhà nước cấp cho các hộ chính sách, có thu tiền trả chậm, trong thời hạn 10 năm không được phép chuyển nhượng. Nền nhà cấp cho hộ nên ông A, bà B không được phép chuyển nhượng khi không có ý kiến các thành viên trong hộ, không thực hiện đúng thủ tục về hình thức như công chứng, chứng thực, nên hợp đồng ngày 03/8/2009 đã vô hiệu ngay từ đầu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

Tuy nhiên, cả nguyên đơn lẫn bị đơn đều nộp tiền nền nhà cho UBND xã P, nhưng cấp sơ thẩm lại không tiến hành xác minh làm rõ cơ quan nào (UBND xã P, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện A, Sở Tài chính tỉnh An Giang) thoái thu số tiền thu thừa 11.520.000 đồng, để đưa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối chiếu với Công văn số 249/BQLDA-DC ngày 22/7/2022 thể hiện: số tiền nền nhà số 02 lô 2 đã nộp vào tài khoản của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (Ban QLDA ĐTXD) khu vực huyện là 21.040.000 đồng, thừa 9.520.000 đồng. Hiện nay, số tiền trên đã chuyển nộp về Sở Tài chính vào ngân sách Nhà nước, phần tiền nộp thừa, Ban QLDA ĐTXD khu vực sẽ đề nghị Sở Tài chính thoái thu và hoàn trả cho người nộp. Riêng số tiền 2.000.000 đồng tại phiếu thu ngày 24/6/2015, UBND xã P sẽ kiểm tra và đối chiếu lại. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặt khác, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên, mỗi bên phải chịu 50%, cần phải xem xét lại cho chính xác.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, phúc xử: hủy Bản án sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 22, 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện A và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông A, bà B và bị đơn ông C, bà D thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại khoản Điều 273, Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bà G, ông H và ông I có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Ngày 03/8/2009, ông A, bà B và ông C, bà D có xác lập Giấy thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà tiền chế gắn liền với đất diện tích 96 m<sup>2</sup> tuyến dân cư cầu S, xã P, huyện A, với giá 16.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tiền nền nhà và nhà tiền chế do bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà D nộp.

Ông C và bà D đã trả cho ông A, bà B số tiền 16.000.000 đồng và nhận nền nhà.

Đối với tiền nền nhà:

Ông C nộp 11.520.000 đồng (phiếu thu ngày 24/6/2015: 2.000.000 đồng, giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 10/4/2017: 1.000.000 đồng, phiếu thu ngày 13/8/2019: 8.520.000 đồng).

Bà B nộp 11.520.000 đồng (giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 25/6/2019)

Đối với tiền khung nhà tiền chế: bà B nộp 11.213.783 đồng (phiếu giao dịch ngày 04/10/2018).

[2.2] Xét thấy:

[2.2.1] Hộ B (Hóa) được xét duyệt phân phối 01 nền nhà tuyến dân cư cầu S, xã P tại Quyết định số 854/QĐ.UBND ngày 18/4/2006 của Ủy ban nhân dân huyện A, thuộc đối tượng được mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long theo Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư liên tịch số 72/2002/TTLT-TC-XD-NHNN ngày 23/8/2002, với quy định “Trong 10 năm kể từ ngày được mua trả chậm nền nhà và nhà ở, các hộ dân không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng”. Hộ B là hộ dân được xét duyệt phân phối 01 nền nhà nên phải biết quy định này khi thực hiện đơn xin mua trả chậm nền nhà, cam kết sử dụng đúng mục đích và trả tiền mua đúng hạn.

Thế nhưng, sau khi được phân phối nền nhà năm 2009, ngày 03/8/2009, ông A, bà B đã xác lập Giấy thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà tiền chế gắn liền với đất diện tích 96 m<sup>2</sup> tuyến dân cư cầu S, xã P, huyện A, cho ông C, bà D.

Từ những căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và căn nhà tiền chế giữa ông A, bà B với ông C, bà D xác lập ngày 03/8/2009 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Cho nên, hợp đồng này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập (ngày 03/8/2009). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2.2] Đối với việc nộp tiền nền nhà 11.520.000 đồng: hồ sơ tại giai đoạn sơ thẩm đã thể hiện ông C nộp tại phiếu thu ngày 24/6/2015, giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 10/4/2017, phiếu thu ngày 13/8/2019; bà B nộp tại giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 25/6/2019. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Giai đoạn phúc thẩm đã xác minh ngày 20/6/2022 tại Ủy ban nhân dân xã P và Công văn số 249/BQLDA-DC ngày 22/7/2022 của Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện A xác nhận đã thu tiền nền nhà của ông C và bà B. “Số tiền nền nhà số 02 lô 2 đã nộp vào tài khoản của Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện là 21.040.000 đồng, thừa 9.520.000 đồng. Hiện nay, số tiền trên đã chuyển nộp về Sở Tài chính vào ngân sách Nhà nước, phần tiền nộp thừa, Ban QLDA ĐTXD khu vực sẽ đề nghị Sở Tài chính thoái thu và hoàn trả cho người nộp. Riêng số tiền 2.000.000 đồng tại phiếu thu ngày 24/6/2015, UBND xã P sẽ kiểm tra và đối chiếu lại”. Do vậy, cần xác định cơ quan nào có trách nhiệm hoàn trả số tiền thu thừa cho người nộp và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Thiếu sót này của cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát, để xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Khi xét xử sơ thẩm lại, cấp sơ thẩm cần lưu ý khi xem xét thẩm định tại chỗ, cần liệt kê cụ thể các tài sản có trên nền đất tranh chấp, ý kiến của các bên, đồng thời làm rõ lỗi các bên một cách khách quan và toàn diện hơn.

Đối với thiếu sót trong ghi thời gian bắt đầu, kết thúc tại Biên bản nghị án và Biên bản phiên tòa (BL 191, 192, 194) mà Viện kiểm sát đã chỉ ra, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về cách ghi ngày bản án trong trường hợp xét xử nhiều ngày.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy



định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông A, bà B, ông C, bà D.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 22, 28/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện A. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung.

Ông A, bà B được nhận lại mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007120 và 0007121 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

**Quách Tổ Giang**