

Bản án số:232/2018/DS-PT

Ngày 30 - 6 - 2020

V/v Đòi tài sản và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiên Dũng

Các Thẩm phán

Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 và ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về: Đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 200/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **N.H.N1.**, sinh năm 1960; (Có mặt)

Bà **Đ.T.S2.**, sinh năm 1961; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 905 – N5 Chung cư Đồng Tàu , phường Thịnh Liệt , quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà **L.K.A3.(L.T.A3.)**, sinh năm 1975; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đâu, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đ.T.K4.**, sinh năm 1961; (Có mặt)

HKTT: Số 14.4 Nhà A04 Làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Nơi ở: Phòng 1301 nhà Chung cư 249A Thuy Khuê, phường Thuy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

2. Ông **Đ.V.T5.**, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đậu, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Người làm chứng:

Bà **V.T.T6.**, sinh năm 1957; (Có mặt)

Địa chỉ: Ng^h phòng 502, tầng 5, tổ 33 khu bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

HKTT: Số nhà 38, đê Trần Khát Trân, tổ 46, Đồng Mai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ là ông Đ.T.K4..

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, vợ chồng ông N.H.N1. và bà Đ.T.S2. trình bày: Khoảng tháng 4 năm 2011, bà V.T.T6. rủ ông N1.cùng mua chung trang trại của ông Đ.T.K4. ở khu Đồi Sính, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Tại nhà bà L.K.A3., bà K.A3.nói với ông N1.và bà T6.biết bà K.A3.đã thỏa thuận mua bán trang trại với ông Khôi với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bà K.A3.đã đặt cọc cho ông Khôi 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Khi ông N1.được bà K.A3.cho biết thông tin, ông N1.nói không có tiền để mua chung thì bà K.A3.và bà T6.động viên nên ông N1.cố gắng vay mượn, suất của ông N1.là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số còn lại bà T6.và bà K.A3.có trách nhiệm lo đủ 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi nhất trí thỏa thuận giữa ba người gồm ông Nam, bà K.A3.và bà T6.thì suất đóng góp 500.000.000 đồng của ông N1.tập trung tiền tại nhà bà Kim Anh, khi nào đủ tiền đi mua sẽ cho ông N1.đứng tên mua trang trại của ông Khôi. Ngày 06/5/2011 vợ chồng ông Nam, bà Sen có đưa cho bà L.K.A3.lần 01 là 300.000.000 đồng và 57 chỉ vàng 9999, số vàng này chị K.A3.đã bán đổi thành tiền là 211.000.000 đồng (hai trăm mười một triệu đồng) vào ngày 10/5/2011. Ngày 09/5/2011 ông N1.cho bà K.A3.vay 300.000.000 đồng vì bà K.A3.nhờ vay hộ. Tổng số tiền bà K.A3.đã nhận của ông N1.là 811.000.000 đồng, nhưng sau khoảng 03 tháng, ông N1.phát hiện bà K.A3.không có tiền trả cho ông N1.300.000.000 đồng và sau đó phát hiện bà K.A3.không có tiền để mua chung trang trại nên đã yêu cầu bà K.A3.trả lại toàn bộ số tiền 811.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng ông N1.nhưng bà K.A3.không có tiền trả. Do đó vợ chồng ông N1.đã làm đơn gửi đến Cơ quan Công an đề nghị giải quyết tuy nhiên do có kết luận đây là tranh chấp dân sự nên ông Nam, bà Sen khởi kiện ra Tòa án. Sau khi giao tiền cho bà K.A3.vợ chồng ông N1.tìm hiểu thì được biết bà K.A3.đã giao tiền của ông

N1.cho ông Khôi làm nhiều lần để mua trang trại còn cụ thể giao bao nhiêu tiền ông N1.không được biết. Khi giao tiền cho ông Khôi bà K.A3.không trao đổi với ông Nam, tự ý một mình giao tiền cho ông Khôi là trái với thỏa thuận giữa vợ chồng ông N1.với bà K.A3.là khi đi mua trang trại và giao tiền phải có mặt vợ chồng ông Nam. Ông Nam, bà Sen yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà L.K.A3.và ông Đỗ Văn Thủy phải trả lại cho vợ chồng ông N1.số tiền 811.000.000 đồng đã nhận và số tiền lãi suất, $0,7\%/01$ tháng tính từ tháng 03/2017 đến tháng 03/2019, tổng 24 tháng, tương ứng $0,7\% \times 24 \text{ tháng} \times 811.000.000 \text{ đồng} = 136.248.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng vợ chồng bà K.A3.phải trả cho vợ chồng ông N1.là $811.000.000 \text{ đồng} + 136.248.000 \text{ đồng} = 947.248.000 \text{ đồng}$ (Chín trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Ngày 19/7/2017 ông Nam, bà Sen có đơn xin rút một phần khởi kiện, không yêu cầu chồng bà K.A3.là ông Đỗ Văn Thủy phải chịu trách nhiệm trả tiền đã nhận cho bà Kim Anh. Ông Nam, bà Sen yêu cầu bà K.A3.phải chịu trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền gốc và lãi nêu trên cho vợ chồng ông Nam.

- **Theo đơn yêu cầu khởi kiện độc lập, các bản tự khai và lời trình bày tiếp theo, bà K.A3.trình bày:** Bà công nhận có nhận của vợ chồng ông Nam, bà Sen số tiền và vàng tổng cộng là 811.000.000 đồng để cùng mua trang trại của ông Đ.T.K4.. Bà K.A3.đã đưa tiền của mình và của ông N1.cho ông Khôi làm nhiều lần tổng cộng là 1.249.968.000 đồng (trong đó tiền của ông N1.là 811.000.000 đồng, còn lại là tiền của bà). Khi nhận tiền mua trang trại ông Khôi có viết Biên bản làm việc ngày 20/6/2011 tại xã Tân Lĩnh, Ba Vì, Hà Nội. Biên bản này ông Khôi không ký mục "Người bán", còn mục "Người mua" bà K.A3.ký. Sau đó ông Khôi có photo lại cho bà K.A3.01 bản và bà K.A3.đã đưa cho ông N1.biên bản đó vào thời gian Công an thành phố Hà Nội giải quyết. Nay ông N1.nộp biên bản đó cho Tòa án sau khi được Tòa án cho xem lại bà K.A3.khẳng định đây chính là biên bản ông Khôi viết cho bà K.A3.khi đặt tiền mua trang trại của ông Khôi ở khu Đồi Sính, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Bà khẳng định đưa nhiều lần tiền cho ông Khôi tổng cộng là 1.249.968.000 đồng. Khi giao tiền mua trang trại của ông Khôi giữa bà K.A3.và ông Khôi không có thỏa thuận về việc đặt cọc và không thỏa thuận về việc phạt cọc, bà K.A3.chỉ nghĩ sẽ tiếp tục giao tiền cho ông Khôi để mua trang trại. Nay bà K.A3.thấy việc đặt cọc giữa ông Khôi và bà K.A3.là không hợp pháp, trái quy định của pháp luật, bà K.A3.yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu Đồi Sính, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội vô hiệu do trái quy định của pháp luật; buộc ông Đ.T.K4. phải trả lại cho bà K.A3.số tiền 1.047.000.000 đồng đã nhận của bà, bà không yêu cầu Tòa án xác định thiệt hại, không yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá tài sản. Về yêu cầu của ông

Nam, bà Sen, do bà không có tiền để trả cho ông N1.nên bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà đối với ông Khôi để bà có tiền trả cho ông Nam, bà Sen.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ.T.K4. trình bày:** Ông Khôi đề nghị Tòa án giải quyết theo chứng cứ. Sự việc này ông Khôi chỉ liên quan và làm việc với bà L.K.A3., không liên quan đến vợ chồng ông Nam. Ông Khôi và bà K.A3.thỏa thuận mua trang trại của ông Khôi tại khu Đồi Sính, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội diện tích 20.937,2m2 trên đất có nhà xưởng và một số cây cối ông Khôi và bà K.A3.có thỏa thuận giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Bà K.A3.đặt cọc cho ông Khôi làm nhiều lần tổng cộng là 1.047.000.000 đồng. Sau đó ông Khôi và bà K.A3.thỏa thuận nếu đến hết ngày 20/7/2011 dương lịch bà K.A3.không thanh toán nốt số tiền còn lại thì bà K.A3.phải chịu phạt cọc, tức mất số tiền 1.047.000.000 đồng. Sau đó quá hạn trên bà K.A3.không trả nốt số tiền còn lại nên ông Khôi toàn quyền sử dụng số tiền 1.047.000.000 đồng theo giấy đã thỏa thuận. Ông Khôi đề nghị Tòa án: 1. Theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện là 3 năm. Vụ án của bà K.A3.đã xảy ra cách đây gần 10 năm nên đã hết thời hiệu khởi kiện, vì vậy đề nghị Tòa án áp dụng theo đúng quy định về thời hiệu khởi kiện; 2.Việc ông N1.kiện bà K.A3.lừa đảo tiền của ông Nam, ông Khôi không liên quan nên ông Khôi không tham gia vụ kiện này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Thủy trình bày:** Ông Thủy và bà K.A3.ly hôn năm 2015, hiện tại mỗi người đều có cuộc sống riêng. Ông Thủy hoàn toàn không biết gì về việc bà Kim Anh, bà Tới, ông N1.mua đất của ông Khôi. Ông không ký vào giấy tờ nhận tiền mua đất ghi ngày 10/5/2011 mà bà K.A3.ký thay. Trên thực tế khi còn sống chung với bà K.A3.ông Thủy đã nhiều lần bị người khác gặp để đòi tiền vay do vợ ông ký tên ông ở dưới. Khoảng năm 2012 ông Thủy thấy ông Nam, bà T6.đến nhà đòi tiền bà K.A3.thì ông Thủy mới biết chuyện, sau khi nghe mọi người cãi nhau ông Thủy bỏ ra khỏi nhà nên không biết đã giải quyết như thế nào. Khi ly hôn ông Thủy và bà K.A3.không có tài sản gì để phân chia, chỉ có 2 con chung do bà K.A3.làm ăn thua lỗ đã không còn tài sản gì nữa. Đối với việc vợ chồng ông N1.khởi kiện đòi tiền, ông Thủy không liên quan gì đến việc bà K.A3.nhận tiền mua đất của ông Nam, bà Sen, việc giao dịch giữa vợ chồng ông N1.với bà K.A3.ông không biết, bà K.A3.cũng không dùng số tiền đó cho gia đình, vì lúc đó ông và bà K.A3.đang sống ly thân.

- **Người làm chứng bà V.T.T6. trình bày:** Năm 2011 bà T6.quen biết bà K.A3.qua ông Đỗ Văn Thủy, bà K.A3.có nói với bà T6.là bà K.A3.đã mua được một mảnh đất diện tích 58 sào ở khu Đồi Sính giá 5.000.000.000 đồng, trong đó bà K.A3.đã đặt cọc 200.000.000 đồng trước, còn lại số tiền 4.800.000.000 đồng bà

người là bà Tới, bà K.A3.và ông N1.cùng thống nhất cho ông N1.đứng tên mua với ông Khôi. Sau đó vợ chồng ông N1.đưa cho bà K.A3.vừa bằng tiền, vừa bằng vàng tổng cộng là 811.000.000 đồng còn của bà T6.đưa cho bà K.A3.là 600.000.000 đồng, số tiền 600.000.000 đồng này là tiền bà T6.nhờ bà K.A3.bán mảnh đất của bà T6.ở ngã tư lục quân, bà K.A3.cầm tiền và nói với bà T6.đây là tiền để đặt cọc mua đất. Bà K.A3.đưa tiền cho ông Khôi, còn việc đưa tiền cho ông Khôi vào lúc nào thì bà T6.và ông N1.không biết, không bàn bạc gì với các ông, bà, bà K.A3.đã vi phạm thỏa thuận giữa các ông bà khi thỏa thuận mua đất của ông Khôi là phải được đi đặt cọc cùng nhau.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/05/2017, bà T6.nêu ý kiến yêu cầu bà K.A3.phải trả cho bà T6.số tiền 600.000.000 đồng mà bà K.A3.đã cầm của bà Tới. Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã giải thích cho bà T6.về việc bà T6.phải có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà T6.không làm đơn và không có yêu cầu khác.

Bản án số 03/2019/DS-ST ngày 12/4/2019 Toà án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.H.N1., bà Đ.T.S2. đối với bà L.K.A3..

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L.K.A3.đối với ông Đ.T.K4..

- Buộc bà L.K.A3.phải trả cho ông N.H.N1., bà Đ.T.S2. số tiền 947.248.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng nghìn đồng*).

- Buộc ông Đ.T.K4. phải trả lại cho bà L.K.A3.số tiền 1.047.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu đồng*).

- Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Khôi nộp đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ khác. Các đương sự không thỏa thuận để giải quyết vụ án. Các đương sự không rút đơn khởi kiện, yêu cầu độc lập. ông Đ.T.K4. giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Hai lần mở phiên tòa, TAND thị xã Sơn Tây đều vi phạm thủ tục tổng đạt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ.T.K4., ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tranh tụng tại phiên tòa của đương sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định ông Khôi không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là không chính xác.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm số 03/2019 ngày 12/4/2019 của TAND thị xã Sơn Tây. Giao hồ sơ về TAND thị xã Sơn Tây để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Ngày 13/12/2019 ông Khôi có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Kháng cáo quá hạn của ông Khôi được chấp nhận bằng Quyết định số: 400/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Do vậy, kháng cáo của ông Khôi là hợp lệ.

[2]. *Về nội dung*:

Xét kháng cáo của ông Khôi:

- Ngày 06/3/2017 ông N.H.N1. và vợ là bà Đ.T.S2. đã khởi kiện yêu cầu bà K.A3. phải trả 811.000.000 đồng và 459.830.000 đồng tiền lãi.

Ngày 17/10/2017 bà Lương Thị K.A3. có đơn khởi kiện bổ sung độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đ.T.K4.. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất đai giữa bà L.K.A3. và ông Đ.T.K4.. Buộc ông Khôi trả lại cho bà K.A3. số tiền 1.247.000.000 đồng.

Ngày 16/7/2018 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây ban hành thông báo số 04/2018, thông báo về việc bà Lương Thị K.A3. có đơn đề nghị Tòa án cho bà rút yêu cầu độc lập đối với ông Đ.T.K4..

Ngày 02/01/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời gian mở phiên tòa: ngày 16/01/2019. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đ.T.K4., địa chỉ: nhà A 04, làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Địa chỉ khi cần báo gọi: Công ty cổ phần giống Ba Vì, TP Hà Nội.

Ngày 02/01/2019 Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã tiến hành niêm yết Quyết định xét xử tại trụ sở Tòa án đối với ông Đ.T.K4..

Ngày 07/01/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây gửi quyết định xét xử cho ông Khôi theo địa chỉ: nhà A 04, làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu

Giấy, TP Hà Nội. Ngày 09/01/2019 Bưu cục đã chuyển hoàn cho Tòa án với lý do: Địa chỉ không đầy đủ.

Ngày 11/01/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã tiến hành làm việc với Công ty cổ phần giống gia cầm Ba Vì và công ty xác định: Ông Khôi nghỉ hưu và trở về địa phương sinh sống, hiện địa chỉ của ông Khôi ở đâu không biết. Hôm nay Tòa án bàn giao quyết định xét xử và giấy triệu tập phiên tòa cho ông Đ.T.K4., vì ông Khôi không làm ở Công ty nữa nên không thể giao Quyết định xét xử và giấy triệu tập cho ông Khôi được. Biên bản kết thúc ngày 11/01/2019.

Như vậy, Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử đối với ông Khôi tại trụ sở Tòa án, nhưng chưa niêm yết bản chính quyết định đưa vụ án ra xét xử tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng và chưa niêm yết bản sao quyết định đưa vụ án ra xét xử tại nơi cư trú hoặc nơi cư trú cuối cùng của ông Khôi theo quy định tại Điều 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 16/01/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa vì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Khôi vắng mặt tại phiên tòa. Thời gian địa điểm mở lại phiên tòa sẽ được thông báo sau.

Như vậy, phiên tòa ngày 16/01/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây không niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật đối với ông Khôi. Do vậy, không được coi là phiên tòa lần 1 đối với ông Khôi.

Phiên tòa này, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây cũng không có Biên bản phiên tòa ghi diễn biến phiên tòa là vi phạm Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự.

Cùng ngày 16/01/2019 Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã ban hành và tiến hành niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa tại trụ sở Tòa án đối với ông Đ.T.K4.. Tại quyết định này thì thời gian địa điểm mở lại phiên tòa thông báo sau.

Ngày 18/3/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây xác minh tại Công an phường Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội với nội dung được cung cấp: Ông Đ.T.K4. có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số nhà 14.4 nhà 04, làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Khoảng năm 2014 ông Khôi đã chuyển nhà đi nơi khác. Qua công tác xác minh, được biết ông Khôi đang ở tại số 902- CT20C phường Giang Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội.

Ngày 25/3/2019 Công an phường Giang Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội cung cấp: Ông Khôi có ở số 902- CT20C khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, TP Hà Nội một thời gian. Hiện ông Khôi đã chuyển đi và không sinh sống tại địa chỉ trên, cơ quan công an chưa xác định được địa chỉ nơi ông Khôi chuyển đến.

Ngày 27/3/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây ban hành thông báo số 04 ngày 27/03/2019 về việc mở lại phiên tòa. Thời gian địa điểm mở lại phiên tòa được ấn định: 14 giờ ngày 12/4/2019.

Cùng ngày 27/3/2019 Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã tiến hành niêm yết Thông báo mở lại phiên tòa tại trụ sở Tòa án đối với ông Đ.T.K4..

Ngày 01/4/2019 Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04 ngày 02/01/2019. Quyết định hoãn phiên tòa số 04 ngày 16/01/2019. Thông báo mở lại phiên tòa số 04 ngày 27/3/2019 tại trụ sở UBND phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội đối với: ông Đ.T.K4..

Ngày 08/4/2019 Tòa án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã tiến hành niêm yết Thông báo mở lại phiên tòa số 04 ngày 27/3/2019 tại trụ sở Công ty cổ phần giống gia cầm Ba Vì, TP Hà Nội đối với: ông Đ.T.K4..

Ngày 12/4/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông Khôi.

Ngày 13/12/2019 ông Khôi có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc tổng đạt các văn bản Thông báo, quyết định của Tòa án, ông không được biết để bảo vệ quyền lợi và thực hiện quyền của mình theo quy định của pháp luật. Kháng cáo quá hạn của ông Khôi được chấp nhận bằng Quyết định số: 400/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Xét thấy, Ngày 12/4/2019 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông Khôi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Phiên tòa ngày 16/01/2019 (lần 1) chưa được tổng đạt hợp lệ và niêm yết hợp pháp cho ông Khôi. Phiên tòa ngày 12/4/2019 (lần 2) chưa niêm yết tại nơi cư trú của ông Khôi. Việc niêm yết Thông báo mở lại phiên tòa số 04 ngày 27/3/2019 vào ngày 01/4/2019 tại trụ sở UBND phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Ngày 08/4/2019 niêm yết Thông báo mở lại phiên tòa số 04 ngày 27/3/2019 tại trụ sở Công ty cổ phần giống gia cầm Ba Vì, TP Hà Nội đối với: ông Đ.T.K4., nhưng đến ngày 12/4/2019 đã đưa vụ án ra xét xử là chưa đủ 15 ngày theo quy định tại Điều 179 BLTTDS. Hơn nữa, do chưa tổng đạt hợp lệ phiên tòa ngày 16/01/2019, nên phiên tòa ngày 12/4/2019 cũng không thể coi là phiên tòa lần thứ 2 để xét xử vắng mặt ông Khôi theo Điều 227, Điều 228 BLDS được. Cả 02 lần Tòa án Thị xã Sơn Tây đưa vụ án ra xét xử đều vi phạm thủ tục tổng đạt làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tham gia tố tụng của ông Khôi tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Biên bản phiên tòa lần hai ngày 12/4/2019, Hội đồng xét xử sơ thẩm không công bố các tài liệu chứng cứ, lời khai của những người vắng mặt; không công bố yêu cầu của bà K.A3. đối với ông Khôi như thế nào?. Tại Biên bản phiên Tòa chỉ có nội dung hỏi về việc ông N1. đưa tiền cho bà K.A3. mà không hỏi vấn đề nào khác. Nhưng bản án thì

xem xét nhận định toàn bộ yêu cầu của bà K.A3.đối với ông Khôi là không thực hiện đúng theo Điều 254 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ngày 17/10/2017 bà Lương Thị K.A3.có đơn khởi kiện bổ sung độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đ.T.K4.. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất đai giữa chị L.K.A3.và ông Đ.T.K4.. Buộc ông Khôi trả lại cho bà K.A3.số tiền 1.247.000.000đồng. Ngày 12/7/2018 bà Lương Thị K.A3.có đơn đề nghị Tòa án cho bà rút yêu cầu độc lập đối với ông Đ.T.K4..

Ngày 16/7/2018 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây ban hành thông báo số 04/2018, thông báo về việc bà Lương Thị K.A3.có đơn đề nghị Tòa án cho chị rút yêu cầu độc lập đối với ông Đ.T.K4.. Theo quy định của pháp luật trong trường hợp này Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây phải ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Kim Anh, nhưng tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 12/4/2019 lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lương Thị K.A3.đối với ông Đ.T.K4. là không đúng quy định tại các Điều 71; 72; 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm với nội dung: “Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, quá trình tố tụng ông Khôi không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị không tham gia tố tụng vụ án, không trình bày thêm nội dung tình tiết và yêu cầu của mình”. Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 17/10/2017 Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã ban hành thông báo thụ lý vụ án bổ sung về việc bà K.A3.có đơn khởi kiện bổ sung độc lập đối với ông Đ.T.K4.. Yêu cầu Tòa hủy “Hợp đồng mua bán đất đai trang trại” giữa bà L.K.A3.với ông Đ.T.K4.. Buộc ông Đ.T.K4. phải trả lại bà K.A3.số tiền 1.247.000.000 đồng.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, kể từ ngày thụ lý yêu cầu độc lập của bà K.A3.thì ông Khôi không có văn bản nào yêu cầu Tòa án không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Khôi cũng không có văn bản nào đề nghị với Tòa án việc ông không tham gia tố tụng, không trình bày thêm nội dung tình tiết và yêu cầu của mình đối với yêu cầu của bà K.A3.như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, phần nhận định trên của cấp sơ thẩm là không chính xác.

- Đối với việc mua bán trang trại giữa bà K.A3.và ông Đ.T.K4., bản án sơ thẩm nhận định: “Như vậy, việc các bên thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là trái với quy định tại Điều 114 luật Đất đai năm 2003 do diện tích đất giao dịch thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm nên người sử dụng đất là cá nhân không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đối tượng chuyển nhượng của các bên có phải là quyền sử dụng đất không? Trong khi ông Khôi có lời khai chỉ chuyển nhượng các tài sản trên đất. Tại biên bản làm việc ngày 20/6/2011 các bên cũng không ghi mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ghi “bên mua trang trại” và “bên bán trang

trại”. Điều 114 luật Đất đai năm 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất có các quyền: bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà Nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Như vậy, Tòa án sơ thẩm nhận định các bên mua bán quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm là chưa có đầy đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ:

+ Giữa ông Khôi và bà K.A3.thỏa thuận mua trang trại cụ thể như thế nào? Các bên có lập hợp đồng đặt cọc không? Bà K.A3.đặt cọc mua trang trại cụ thể là bao nhiêu tiền? Theo bà T6.và bà Kim Anh, thì bà K.A3.đặt cọc cho ông Khôi tiền mua trang trại là 200.000.000 đồng? Cần làm rõ, số tiền 1.249.968.000 đồng là tiền trả mua trang trại hay tiền đặt cọc? Theo ông Khôi, ông không bán đất trang trại mà chỉ bán tài sản trang trại trên đất (bán trang trại), còn bà K.A3.cho rằng mua quyền sử dụng đất của ông Khôi?. Cần xác định rõ nội dung Biên bản làm việc ngày 20/6/2011 thể hiện đối tượng các bên giao dịch là gì? Quyền sử dụng đất hay tài sản trang trại? Trên cơ sở đó để xác định giao dịch mua bán giữa bà K.A3.và ông Khôi có hợp pháp không? Đối tượng các bên nhằm giao dịch cụ thể là gì? các bên mới đặt cọc cho nhau hay đã trả tiền thực hiện việc chuyển nhượng? Từ đó mới có căn cứ để xác định hiệu lực của hợp đồng và xác định lỗi của các bên nếu hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu các bên có yêu cầu?

+ Ông Khôi và ông N1.có gặp gỡ và thỏa thuận về giao dịch mua bán không? Theo ông Khôi, ông chỉ làm việc với bà Kim Anh. Theo ông Nam, ông có lên xem đất và gặp gỡ ông Khôi và ông N1.cũng thông báo cho ông Khôi là ông N1.sẽ là người giao dịch với ông Khôi vì giữa ông Nam, bà T6.và bà K.A3.đã nhất trí thỏa thuận với nhau là ông N1.sẽ là người trực tiếp giao dịch và chuyển tiền cho ông Khôi. Nhưng bà K.A3.lại tự giao tiền cho ông Khôi mà không thông báo cho ông N1.và bà T6.biết nên bà K.A3.đã vi phạm thỏa thuận giữa ông Nam, bà T6.và bà Kim Anh. Do đó, bà K.A3.phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông Nam.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội nên ông Khôi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, xét xử vụ án tranh chấp đòi tài sản giữa nguyên đơn ông N.H.N1., bà Đ.T.S2. bị đơn bà L.K.A3.(L.T.A3.); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hoàn trả ông Đ.T.K4. 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006770 ngày 18/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Thị xã Sơn Tây;
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mai Tiến Dũng

