

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 132/2022/DS-GĐT

Ngày: 25/4/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn.

Ông Phạm Hồng Phong.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hậu, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Công C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 34-36 NVM, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Đỗ Xuân Đ, sinh năm 1959.

2.2. Bà Chu Quỳnh T1, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 31 HTC, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Hồng Th, sinh năm 1982 và bà Trương Thị Th1, sinh năm 1996 (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020)

Địa chỉ: Tầng M, Số 205A NX, Phường HS, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐP.

Địa chỉ: Tháp B1 số 35 HV, quận HK, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Công C trình bày: Ngày 25/10/2018, ông và vợ chồng ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 có ký hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng ông Đ, bà T1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 65, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại số 925/14-925/14A HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông với giá chuyển nhượng là 36.500.000.000 đồng, giá này là giá cố định và không thay đổi. Để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên thì hai bên cũng không thương lượng số tiền đặt cọc cụ thể là bao nhiêu mà chỉ thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông đặt cọc cho ông Đ, bà T1 số tiền 3.000.000.000 đồng. Đồng thời trong hợp đồng đặt cọc cũng không ghi cụ thể từng đợt thanh toán tiếp theo mà chỉ ghi là sau khi ký mua bán, chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 33.500.000.000 đồng cho ông Đ, bà T1. Ngay sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì ông đã chuyển khoản cho ông Đ, bà T1 số tiền là 3.000.000.000 đồng vào ngày 25/10/2018.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ, bà T1 hoàn toàn không thông báo cho ông biết toàn bộ nhà đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP ĐP để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH AT. Đồng thời thửa đất nêu trên ông Đ đang hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất ở với diện tích là 576,9m² và phân lô thửa đất trên thành 10 (mười) lô. Do vậy, tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc cũng nêu rõ thời hạn ký công chứng mua bán chuyển nhượng tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày bên A (ông Đ, bà T1) thông báo hoàn tất các thủ tục chuyển mục đích sang đất thổ cư và phân lô thành 10 thửa đất nhỏ theo bản vẽ đính kèm và bên B (ông C) xác nhận bằng tin nhắn, email, văn bản. Điều này đã chứng tỏ toàn bộ trách nhiệm việc chuyển mục đích sử dụng đất, làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, phân lô tách thửa là trách nhiệm của ông Đ, bà T1. Ông chưa phải là chủ sở hữu nhà, đất trên nên không thể làm được những việc chuyển mục đích sử dụng đất và phân lô. Tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận là bên A đồng ý hỗ trợ cho bên B làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục và nội dung công việc còn dang dở đối với các tài sản được quy định tại Điều 1 của hợp đồng. Nội dung thỏa thuận này của các bên được hiểu là bên ông Đ vẫn tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất các công việc còn dang dở tại Điều 1 của hợp đồng. Tháng 12/2018, ông Đ, bà T1 có thông báo với ông là đã làm xong thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (873m²) sang đất thổ cư (576,9m²). Ông Đ, bà T1 nói không có tiền đóng tiền sử dụng đất với số tiền gần 2.900.000.000 đồng nên có yêu cầu ông chuyển thêm số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng để ông Đ, bà T1 thực hiện nghĩa vụ trên. Vào ngày 23/02/2019, ông chuyển khoản cho ông Đ, bà T1 số tiền 3.000.000.000 đồng. Mặc dù hai bên không có lập thành biên bản thỏa thuận là đặt cọc thêm số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng hai bên đã thống nhất với nhau số tiền 3.000.000.000 đồng chuyển ngày 23/02/2019 là tiền đặt cọc lần 2. Chính vì vậy, ngày 23/02/2019 sau khi chuyển khoản cho ông Đ, bà T1 số tiền 3.000.000.000 đồng thì ông với

ông Đ, bà T1 có ký giấy xác nhận tổng cộng số tiền mà ông đã thanh toán tiền đặt cọc thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng là 6.000.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ có điện thoại trao đổi với ông là cần tiếp một khoản tiền để làm thủ tục giấy tờ liên quan đến nhà, đất trên và yêu cầu ông chuyển tiếp số tiền đặt cọc lần 3 là 200.000.000 đồng. Vào ngày 01/7/2019, bà Lương Thị Mỹ D1 là kế toán làm việc ở công ty của ông có chuyển vào tài khoản của ông Đ số 2909598 tại Ngân hàng TMCP AC - Phòng giao dịch TĐ số tiền là 200.000.000 đồng. Theo đó các bên cũng hiểu đây là số tiền đặt cọc lần 3 nên trên thông tin chuyển khoản hệ thống internet banking có ghi là Phan Công C đặt cọc lô đất 925 HG. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên do ông Đ, bà T1 chưa hoàn thành được việc phân lô, tách thửa nên ông đã gia hạn thêm cho ông Đ, bà T1 nhiều lần, việc gia hạn được thể hiện bằng việc hai bên đã ký kết phụ lục hợp đồng số 01/2018/ PLHĐĐC ngày 25/12/2018 và phụ lục hợp đồng số 02/2019/ PLHĐĐC ngày 23/02/2019 gia hạn đến ngày 15/3/2019. Đã hết thời gian nhưng ông Đ, bà T1 vẫn chưa thực hiện xong việc phân lô, tách thửa để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau đó hai bên tiếp tục thỏa thuận thời hạn đến ngày 30/6/2019 ông Đ, bà T1 phải ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông nhưng ông Đ, bà T1 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Vào ngày 10/7/2019, hai bên có buổi làm việc với nhau và ông Đ, bà T1 đề nghị tăng giá chuyển nhượng lên thêm 5.000.000.000 đồng và đồng thời yêu cầu ông chuyển tiếp 3.800.000.000 đồng cho ông Đ, bà T1 để ông Đ, bà T1 trả lãi cho ngân hàng. Mặt khác, ông Đ và bà T1 yêu cầu ông phải hỗ trợ trả lãi cho Ngân hàng. Đến thời điểm này ông mới biết thửa đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP ĐP - Chi nhánh Bình Tây. Ông không có nghĩa vụ trả tiền lãi ngân hàng thay ông Đ, bà T1. Đồng thời giá mua bán là giá cố định, không thay đổi nên việc ông Đ, bà T1 tăng giá bán lên 5.000.000.000 đồng là không hợp lý. Sau đó ông Đ, bà T1 có gửi cho ông một thông báo không có ngày, tháng, năm cũng với nội dung là yêu cầu ông chuyển tiếp cho ông Đ, bà T1 số tiền 3.800.000.000 đồng để đóng lãi cho ngân hàng thì ông Đ, bà T1 sẽ ủy quyền cho ông đi làm hồ sơ kết nối hạ tầng và ông đã thông báo ngày 19/7/2019 gửi cho ông Đ, bà T1 là ông không đồng ý với những yêu cầu của ông Đ, bà T1. Ông cũng đưa ra hai phương án. Phương án thứ nhất, nếu như không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 6.200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 6.200.000.000 đồng. Phương án thứ hai là nếu ông Đ, bà T1 vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đ, bà T1 phải làm xong thủ tục tách thửa, phân lô đất.

Hiện nay toàn bộ tài sản nêu trên Ngân hàng đã thu giữ để phát mãi thu hồi nợ nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà T1 trả cho ông số tiền 12.200.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 6.200.000.000 đồng và bồi thường là 6.000.000.000 đồng).

Bị đơn là ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 trình bày: Ông Đ và bà T1 xác nhận vào ngày 25/10/2018 vợ chồng ông và ông C có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 65, tờ bản đồ số 13, với mục đích sử dụng là đất sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng lâu dài và

hiện trạng đất khi ký hợp đồng là trên đất có nhà xưởng diện tích xây dựng 873m². Giá chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 36.500.000.000 đồng là giá chuyển nhượng đất phi nông nghiệp, không bao gồm các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ông Đ, bà T1 chỉ thừa nhận là đã nhận của ông C số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra ông Đ, bà T1 không có thỏa thuận với ông C về việc tăng thêm số tiền đặt cọc. Do ông Đ, bà T1 gặp khó khăn về tài chính nên có yêu cầu ông C chuyển thêm số tiền 3.000.000.000 đồng để thanh toán giá trị việc chuyển nhượng thửa đất trên, không phải là tiền cọc. Còn số tiền 200.000.000 đồng mà ông C chuyển cho ông Đ, bà T1 ngày 01/7/2019 cũng là tiền thanh toán cho việc thực hiện hợp đồng. Như vậy, ông Đ, bà T1 đã nhận của ông C 6.200.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông C thì ông Đ, bà T1 có thông báo cho ông C biết về tình trạng bất động sản hiện đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH AT, cũng như các bên đã thỏa thuận rất rõ nghĩa vụ của các bên được thể hiện tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc là bên ông Đ, bà T1 chỉ hỗ trợ khi ông C làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục được quy định tại Điều 1 của hợp đồng. Như vậy ông Đ, bà T1 không có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông không đồng ý trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng do ông C có lỗi trong việc không xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đất, phân lô và chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 3.200.000.000 đồng là số tiền thanh toán giá trị hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP ĐP trình bày: Từ năm 2017, Ngân hàng có cho Công ty TNHH AT vay tiền theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01 ngày 15/5/2017. Để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông Đ và bà T1 có thế chấp bất động sản tại số 925/14-925/14A HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông Đ, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho ông C thì Ngân hàng không biết. Nay ông C khởi kiện ông Đ và bà T1 về bồi thường thì không có liên quan đến Ngân hàng. Trường hợp, Tòa án xét xử thì yêu cầu tuyên tài sản thế chấp là của ông Đ và bà T1 để Ngân hàng tiếp tục xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 18/01/2021, Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 liên đới trả cho ông Phan Công C số tiền đã nhận là 6.200.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng và tiền thanh toán giá trị hợp đồng là 200.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 25/10/2018 về việc chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ 925/14-925/14A HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 liên đới trả cho ông Phan Công C khoản tiền bồi thường tiền cọc với số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2021, ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 kháng cáo.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 446/2021/QĐ-PT ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 90/2021/TLPT-DS ngày 08/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa: nguyên đơn là ông Phan Công C với bị đơn là ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1.

Ngày 26/5/2021, ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1 có đề nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 238/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 25/10/2018, giữa ông Đ và bà T1 với ông C có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng toàn bộ nhà xưởng và quyền sử dụng diện tích 873m² đất thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại số 925/14-925/14A HG, Phường MM, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 36.500.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà T1 thừa nhận đã nhận của ông C tổng số tiền là 6.200.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất 3.200.000.000 đồng.

[2]. Xét, thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì tài sản nêu trên đang được vợ chồng ông Đ và bà T1 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐP theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/8670336/HĐBĐ ngày 12/9/2017 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH AT. Ông C cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc phía ông Đ, bà T1 không thông báo cho ông biết toàn bộ nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại Điều 6 hợp đồng đặt cọc có nội dung: “*Bên B (ông C) cam kết đã tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý đặt cọc mua, nhận chuyển nhượng*”. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận: “*Bên A đồng ý hỗ trợ Bên B làm việc với các cơ quan*

chức năng, nhà thầu, các đơn vị có liên quan để hoàn tất các thủ tục và nội dung công việc còn dở dang đối với tài sản được quy định tại Điều 1”. Theo nội dung tại Điều 1 thì “Tài sản trên Bên A đang hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất ở với diện tích 576,9m² được chia thành 10 (mười) lô theo hiện trạng vị trí đính kèm”. Như vậy, nghĩa vụ chính trong việc hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc về ông C, nhưng thực tế phía ông Đ và bà T1 đã hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S duyệt ngày 20/12/2018, đồng thời đối với việc tách thửa đã có Văn bản số 808/UBND-QLĐT ngày 04/4/2019 và Văn bản số 2050/UBND-QLĐT ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân Quận S và Văn bản số 2739/SQHKT-HTKT ngày 12/6/2019 của Sở quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, có cơ sở xác định khi các bên ký hợp đồng đặt cọc đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn chấp nhận dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, là do lỗi của hai bên.

[3]. Đối với số tiền đã giao nhận, tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn). Số tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào số tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A sau này”. Tiếp đến ngày 23/02/2019, ông C chuyển cho ông Đ và bà T1 số tiền 3.000.000.000 đồng và ngày 01/7/2019 ông C chuyển tiếp số tiền 200.000.000 đồng. Ông C xác định số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài hợp đồng đặt cọc là 3.000.000.000 đồng thì không có chứng cứ nào khác thể hiện các bên thỏa thuận lại số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng, cũng như ông Đ và bà T1 chỉ thừa nhận số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 3.200.000.000 đồng là chi phí dịch vụ làm dự án và chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, ông Đ và bà T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 6.200.000.000 đồng đã nhận của C, mà không phải chịu phạt cọc thì mới đúng pháp luật.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng và nhận định việc các bên không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do lỗi hoàn toàn của ông Đ và bà T1 để từ đó chấp nhận khởi kiện của ông C buộc ông Đ và bà T1 chịu tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng là chưa đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà T1.

[5]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/01/2021 ông Đ và bà T1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự trong vụ án tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất vào ngày 16/4/2021, nhưng ông C có đơn xin hoãn phiên tòa phúc thẩm. Tại Quyết định hoãn phiên tòa số 3800/QĐPT-DS ngày 16/4/2021, Hội đồng xét xử phúc thẩm ấn định thời gian mở phiên tòa vào ngày 10/5/2021, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo có đơn xin hoãn phiên tòa. Như vậy, có căn cứ xác định mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ

việc kháng cáo. Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, là đúng pháp luật.

[6]. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng về nội dung vụ án cần phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nên cũng cần hủy Quyết định phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại vụ án thì mới đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 343 và Điều 345 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 238/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 446/2021/QĐ-PT ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa nguyên đơn là ông Phan Công C với bị đơn là ông Đỗ Xuân Đ và bà Chu Quỳnh T1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận S;
- Chi Cục THADS Quận S;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường