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

Bản án số: 27/2020/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2020
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Ngô Đình Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2020/QĐ - PT ngày 04/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 85/2020/QĐ - PT ngày 26/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thảo, sinh năm: 1950; địa chỉ: Thôn 3, xã Đạ Kho, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thảo:

Bà Tạ Thị Ngọc Hường, sinh năm: 1954; địa chỉ: Thôn 3, xã Đạ Kho, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2020.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

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

1/. Bà Đào Thị Cảnh, sinh năm: 1944; địa chỉ: 96 Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2/. Anh Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm: 1978; địa chỉ: 96 Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

3/. Anh Nguyễn Trí Tuệ, sinh năm: 1980; địa chỉ: 96 Đặng Xuân Bảng, phường Cửa Nam, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

4/. Bà Tạ Thị Ngọc Hường, sinh năm: 1954; địa chỉ: Thôn 3, xã Đạ Kho, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/7/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị Thảo trình bày:

Ngày 19/3/2001, giữa bà và bà Hà viết giấy tờ tay chuyển nhượng diện tích đất 7.654m^2 thuộc thửa đất số 125 và 71 cùng tờ bản đồ số 10, tại thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh.

Ngày 23/3/2001, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương. Tài sản trên đất có căn nhà gỗ 03 gian với diện tích 70m^2 (cột nhà làm bằng gỗ mít, thưng ván gỗ dầu, cửa gỗ sồi, mái lợp tranh); nhà bếp với diện tích 20m^2 (vách thưng ván dầu, mái lợp tranh); 01 giếng nước sâu 20m; 07 cây xoài lớn thu 2 mùa (tính đến năm 2001); 400 cây điều trồng năm 1996; 200 gốc cà phê trồng năm 1996; 12 cọc tiêu đã thu 1 mùa (tính đến năm 2001); 30 cây sầu riêng trồng năm 1996; 15 cây mít trồng 04 năm (tính đến năm 2001); 20 cây chôm chôm thu hoạch 2 mùa (tính đến năm 2001); 100 bụi chuối. Giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng. Bà đã giao cho bà Hà số tiền 8.000.000 đồng, đến ngày 01/9/2001 bà giao tiếp cho bà Hà 4.000.000 đồng, tổng cộng bà Thảo đã giao số tiền 12.000.000đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để đóng phí trước bạ nhưng bà Hà đã rút hồ sơ chuyển nhượng và bỏ đi khỏi địa phương. Khoảng năm 2003 – 2004, bà Hà trở lại địa phương, bà yêu cầu bà Hà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà Hà yêu cầu bà phải trả thêm tiền nhưng bà không đồng ý.

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của ông Nguyễn Kim Thính (bố đẻ của bà Hà đã chết vào năm 1999) được Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thính vào ngày 25/12/1996. Theo bà Hà trình bày thì khi bà Hà đứng ra chuyển nhượng đất cho bà Thảo thì bà Đào Thị Cảnh (mẹ ruột của bà Hà) ủy quyền cho bà Hà chuyển nhượng, khi bà Hà ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà Hà có xuất trình cho Ủy ban nhân dân xã Triệu hải giấy ủy quyền của bà Hà và các em của bà Hà với nội dung ủy quyền cho bà Hà chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến nay thì giấy ủy quyền chuyển nhượng đất của bà Cảnh và các em của bà Hà đã bị thất lạc.

Do bà Hà không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Hà phải trả cho bà số tiền 2.600.000.000 đồng, trong đó, tiền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là 1.800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại về sức khỏe, chi phí đi lại là 800.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Thảo về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, số tiền đã nhận. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện phía bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim Thính, nhưng bà Hà ký tên thay ông Thính; hợp đồng chuyển nhượng là do cán bộ địa chính làm, bà hoàn toàn không biết gì, giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng, bà đã nhận 12.000.000 đồng, số tiền này bà nhận làm hai lần, một lần 8.000.000 đồng và một lần 4.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà gỗ ba gian, nhà bếp, giếng nước, cây trồng như tiêu, điều, cà phê đã thu hoạch, sầu riêng, mít, chôm chôm, chuối, số lượng cây trồng trên đất không đếm cụ thể.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà đã có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng bà Thảo cố tình không thực hiện hợp đồng, không trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại theo hợp đồng mặc dù bà đã yêu cầu bà Thảo trả. Việc chuyển nhượng đất nêu trên được bà Cảnh và các em của bà ủy quyền cho phép chuyển nhượng, giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng giấy ủy quyền đã bị thất lạc.

Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thảo và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì hiện nay thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Cảnh trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là vào năm 1991 bà và ông Thính nhận

chuyển nhượng của cháu rể, đến năm 1996 thì ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Thính chết thì bà và các con của bà về quê tại tỉnh Nam Định để sinh sống, nhà và đất không có ai trông coi.

Năm 2001, bà cùng các con ra chính quyền địa phương làm thủ tục ủy quyền cho bà Hà để bà Hà đứng ra chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Năm 2008, bà cùng các con làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Nội dung bà Hà được thừa kế toàn bộ diện tích đất nêu trên. Còn việc chuyển nhượng giữa bà Hà và bà Thảo, giá cả, nội dung, hình thức chuyển nhượng như thế nào thì bà không biết cụ thể.

Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Ngọc Hường trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Thảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Tùng, anh Nguyễn Trí Tuệ đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thảo xác định toàn bộ trị giá cây trồng theo kết quả định giá là 39.640.000đồng – 16.000.000 đồng (trị giá cây điều do bà Thảo chặt) = 23.640.000 đồng : 2 = 11.820.000 đồng để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với cây trồng.

Bà Hà xác định tài sản trên đất gồm có: 01 cây xoài; 10-20 cây cà phê; 01 trụ tiêu; 03 cây sầu riêng; 01 cây mít; 01 cây chôm chôm; 03 bụi chuối và giếng nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thảo về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Tuyên hủy hợp đồng mua bán đất theo giấy viết tay ngày 19/3/2001 và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Lê Thị Thảo và bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hà có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thảo số tiền 418.617.998 đồng là số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tiền chuyển nhượng đất.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/10/2019, bị đơn bà Hà kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Hà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Thảo và bà Hường không chấp nhận kháng cáo của bà Hà, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, bà Đào Thị Cảnh vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Thanh Tùng và anh Nguyễn Trí Tuệ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Giữa bà Thảo và bà Hà có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 7.654m^2, thuộc thửa đất số 125 và 71 cùng tờ bản đồ số 10 tại thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh với giá 18.000.000 đồng, bà Thảo đã thanh toán được 12.000.000 đồng nhưng bà Hà không có thiện chí thực hiện hợp đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc bà Hà phải thanh toán số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng là 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại về sức khỏe, chi phí đi lại là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng. Còn bị đơn bà Hà cũng thừa nhận việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Thảo từ năm 2001, bà có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng bà Thảo lại không chịu thực hiện và không thanh toán số tiền còn thiếu và

do thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thảo nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn bà Hà thì:

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H164474 (bút lục số 47) thể hiện: Ông Nguyễn Kim Thính được Ủy ban nhân dân huyện Đạ Tẻh cấp diện tích đất 7.654m^2 thuộc thửa đất số 125 và 71 cùng tờ bản đồ số 10 tại thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh vào ngày 25/12/1996; theo Giấy chứng tử của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải (bút lục số 101) thể hiện nội dung ông Thính chết ngày 04/9/1999.

[4] Theo Hợp đồng mua bán đất (bút lục số 57) thể hiện: Ngày 19/3/2001, bà Hà chuyển nhượng cho bà Thảo diện tích đất 7.654m^2 thuộc thửa đất số 125 và 71 cùng tờ bản đồ số 10 tại thôn 4B, xã Triệu Hải, trên đất có căn nhà gỗ lợp tranh cùng cây hoa màu với giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng và thanh toán làm hai lần, lần 1 thanh toán 8.000.000 đồng gọi là phần tiền cọc, số tiền còn lại 10.000.000 đồng sẽ được thanh toán hết khi giấy tờ mua bán đất đã được xã chấp thuận sang tên cho bà Thảo.

Tại giấy nhận tiền (bút lục số 56) thể hiện: Ngày 19/3/2001, bà Hà có nhận tiền cọc của bà Thảo là 8.000.000 đồng; ngày 01/9/2001, bà Hà có nhận của bà Thảo 4.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định bà Thảo thực hiện đúng nội dung về thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết.

[5] Theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (bút lục số 03) thể hiện: Ngày 20/3/2001, ông Nguyễn Kim Thính, bà Đào Thị Cảnh chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thảo diện tích đất 7.654m^2 tọa lạc tại thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh, có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu Hà (là con của ông Thính, bà Cảnh); bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thảo và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải, huyện Đạ Tẻh vào ngày 23/3/2001.

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 105-106) thể hiện: Ngày 23/3/2001, tại Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải, ông Thính chuyển nhượng cho bà Thảo diện tích đất 7.654m^2 thuộc thửa đất

125 và 71 cùng tờ bản đồ số 10 với giá 10.000.000 đồng, đã đặt cọc 5.000.000 đồng, hai bên cam kết xong giấy tờ trả đủ tiền, có chữ ký xác nhận của bên nhận chuyển nhượng là bà Thảo, bên chuyển nhượng là bà Hà, có chữ ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải vào ngày 23/3/2001, có chữ ký xác nhận của Phòng địa chính huyện Đạ Tẻh vào ngày 30/3/2001.

Mặc dù các bên đều thừa nhận khi bà Hà chuyển nhượng đất cho bà Thảo thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Thính đã có văn bản ủy quyền để bà Hà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thảo. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 1999 ông Thính chết cho đến thời điểm năm 2001 hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Thính vẫn chưa tiến hành mở thừa kế theo quy định của pháp luật và bà Hà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên nên việc bà Hà tiến hành chuyển nhượng đất cho bà Thảo là không đúng quy định của pháp luật nhưng chính quyền địa phương lại vẫn tiến hành xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất là trái pháp luật.

[7] Thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà Hà và bà Thảo vào năm 2001 chưa hoàn tất, bà Hà cũng biết bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Thảo và đã nhận số tiền 12.000.000đồng/18.000.000đồng, nhưng đến ngày 08/10/2008, bà Hà lại tiếp tục làm đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất (bút lục số 104) với nội dung bà Hà ký đơn xin nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7.654m^2, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải vào ngày 08/10/2008. Việc làm của bà Hà là cố tình che giấu cơ quan nhà nước có thẩm quyền về một giao dịch đã thực hiện trước đó để tiếp tục thực hiện một giao dịch mới làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thảo.

Đến ngày 09/10/2008, cơ quan có thẩm quyền xác nhận nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H164474 đứng tên ông Thính thể hiện bà Hà được toàn quyền sử dụng thửa đất 125 và 71 tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích 7.654m^2 theo văn bản nhận tài sản thừa kế số 130/CTTKQSDĐ do Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải chứng nhận ngày 08/10/2008.

[8] Ngoài ra, theo Biên bản làm việc ngày 25/9/2011 của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải (bút lục số 55) cũng đã kết luận: "Diện tích đất 7.654m^2 thuộc thửa đất 125, 71 tờ bản đồ số 10 xã Triệu Hải thì năm 2001 bà Hà đã chuyển nhượng cho bà Thảo nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị các bên đơn phương chấm dứt, do vậy chưa giải quyết xong, hiện đang còn tranh chấp". Trong khi việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hà và bà Thảo chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết thì Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải đã chứng thực cho bà Hà được hưởng tài sản thừa kế theo văn bản số 130/2008/CTTKQSDĐ ngày 08/10/2008 là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải và cơ quan đăng ký biến động quyền sử dụng đất đang tranh chấp sang tên bà Hà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ nội dung xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà và bà Thảo, xác nhận trong đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất của bà Hà, cũng như trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà vào ngày 09/10/2008 có đúng quy định của pháp luật không để giải quyết trong cùng một vụ án là không đúng pháp luật.

[9] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Hà kháng cáo và gửi kèm theo đơn kháng cáo là Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh (bút lục số 231) thể hiện nội dung: Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thảo; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết. Tuy nhiên, tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 60/TB-TLVA ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh (bút lục số 65) lại thể hiện nội dung: Ngày 24/9/2018, Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh đã thụ lý vụ án dân sự số 60/2018/TLST-DS về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thảo; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành thu thập toàn bộ hồ sơ vụ án liên quan đến Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh là thiếu sót.

Bởi lẽ, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thảo và bà Hà được xác lập ngày 19/3/2001 nên khi phát sinh tranh chấp thì Tòa án phải áp dụng các quy định tại các Điều 137, 138, 139 và khoản 2 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết mới đúng quy định của pháp luật. Do quy định tại khoản 2 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 1995 thể hiện: *"Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 137, Điều 138 và Điều 139 của Bộ luật này, thì thời gian yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế"*. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 với lý do đã hết thời hiệu khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, nên cần hủy bản án dân sự sơ thẩm để chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Hà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng khác: Số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà đương sự đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thảo; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Hà đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009846 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đạ Tẻh. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đạ Tẻh;
- Chi cục THADS huyện Đạ Tẻh;
- Các đương sự (06);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân