TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2020/DS-PT
Ngày 13-01-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Châm;

Ông Lê Xuân Sơn.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lý Văn H; cư trú tại: Đường M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nông Văn T; cư trú tại: Khu A, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn Đ; cư trú tại: Chung cư T, phường K, quận H, thành phố Hà Nội (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13 tháng 01 năm 2020); có mặt.

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

1. Bà Tô Thị Đ1; cư trú tại: Khu B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Đ1: Ông Trần Văn Đ; cư trú tại: Chung cư T, phường K, quận H, thành phố Hà Nội (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13 tháng 01 năm 2020); có mặt.

2. Bà Lục Thị T2; cư trú tại: Ngõ Y, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Bà Mã Thị T3; cư trú tại: Khu S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Bà Hoàng Kim L; cư trú tại: Khu I, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ông Lý Xuân Đ2; cư trú tại: Khu I, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

6. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ trụ sở: Khu S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L: Ông Nguyễn Chiến H2 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (theo Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2019); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Văn H là nguyên đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào khoảng tháng 5 năm 1995, ông Lý Văn H với vợ chồng ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1 thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng nhà đất. Theo đó, ông Lý Văn H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nông Văn T 01 mảnh đất ở và 01 mảnh đất vườn, trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn và công trình phụ, với giá thỏa thuận là 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng. Việc thỏa thuận này không lập thành văn bản mà thống nhất bằng lời nói. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông Lý Văn H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên không tiến hành đo đạc diện tích nhà, đất nên không biết cụ thể số thửa, số bản đồ cũng như diện tích nhà đất chuyển nhượng.

Theo ông Lý Văn H: Do hai bên thỏa thuận khi nào bên mua trả tiền xong thì bên bán làm thủ tục giấy tờ nên ông Lý Văn H giao nhà đất cho vợ chồng ông Nông Văn T sau khi nhận 8.600.000 (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng từ ông Nông Văn T. Đến nay gia đình ông Nông Văn T mới trả cho ông Lý Văn H tổng số tiền là 13.900.000 (mười ba triệu chín trăm nghìn) đồng; trong đó, ông Lý Văn H nhận tiền trực tiếp với gia đình ông Nông Văn T là 8.600.000 (tám triệu sáu trăn nghìn) đồng, nhận qua ông Lý Xuân Đ2 5.000.000 (năm triệu) đồng; trả bằng 04 hộp gỗ lim xanh trị giá là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ông Lý Văn H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn T thanh toán nhưng vợ chồng ông Nông Văn T đều khất. Năm 2018 ông Lý Văn H nhiều lần đến nhà ông Nông

Văn T để yêu cầu gia đình ông Nông Văn T thanh toán nốt số tiền còn lại thì được bà Tô Thị Đ1 cho biết vợ chồng bà đã trả hết số nợ còn lại cho gia đình ông Lý Văn H qua bà Mã Thị T3 và bà Hoàng Kim L nên năm 2004 gia đình ông Nông Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06 tháng 4 năm 2018 và 04 tháng 5 năm 2018 ông Lý Văn H và ông Nông Văn T, bà Tô Thị Đ1 đã lập biên bản ghi lại nội dung trên, sau đó ông Lý Văn H đến hỏi bà Mã Thị T3 và bà Hoàng Kim L thì được biết bà Mã Thị T3 và bà Hoàng Kim L không được nhận tiền của vợ ông Nông Văn T nhờ chuyển trả cho ông. Vì vậy, ngày 03 tháng 01 năm 2019 ông Lý Văn H khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn T thanh toán cho ông số tiền còn lại tương ứng với 42% giá trị tài sản hiện nay, tương đương số tiền 223.000.000 (hai trăm hai mươi ba triệu) đồng; nếu gia đình ông Nông Văn T không trả tiền hoặc không trả đủ số tiền trên thì ông Lý Văn H yêu cầu hủy việc giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Lý Văn H với vợ chồng ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện L, tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Nông Văn T, yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn T trả lại nhà đất cho ông Lý Văn H và ông Lý Văn H có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cho vợ chồng ông Nông Văn T theo quy định của pháp luật.

Ông Nông Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Văn T trình bày: Có việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất như ông Lý Văn H đã trình bày nhưng trong năm 1995 vợ chồng ông Nông Văn T đã thanh toán hết tiền cho ông Lý Văn H nên ông Lý Văn H đã viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông. Năm 2000, ông Nông Văn T kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Khi kê khai ông đã nộp Giấy chuyển nhượng đó cho UBND thị trấn Đ nhưng nay ông đến UBND xin sao lại tài liệu này thì kiểm tra trong hồ sơ không có giấy này. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn H và đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Đ1 nhất trí với ý kiến và yêu cầu của ông Nông Văn T, không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị T3, bà Hoàng Kim L trình bày: Không biết việc ông Lý Văn H thỏa thuận mua bán nhà, đất với vợ chồng ông Nông Văn T, bà Tô Thị Đ1; không được nhận tiền từ vợ chồng ông Nông Văn T, bà Tô Thị Đ1 để chuyển trả cho ông Lý Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Xuân Đ2 trình bày: Ông không biết việc em trai ông là ông Lý Văn H thỏa thuận mua bán nhà đất với vợ chồng ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1 cụ thể như thế nào nhưng có 01 lần duy nhất ông được nhận hộ ông Lý Văn H số tiền là 5.000.000 (năm triệu) đồng từ vợ chồng ông Nông Văn T cùng với 01 bức thư tay, bà Tô Thị Đ1 bảo đó là trả tiền mua bán nhà đất cho ông Lý Văn H, ông đã chuyển số tiền này cho ông Lý Văn H.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nông Văn T đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo quy định.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất mà ông Lý Văn H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nông Văn T thuộc thửa đất số 178 và thửa đất số 185 cùng tờ bản đồ số 26d, bản đồ địa chính thị trấn Đ; hiện nay trên đất có 01 gian nhà chính loại nhà cấp 4 diện tích 61,1m^2, 01 gian nhà bếp, 01 gian nhà kho, nhà vệ sinh cùng tường rào bao quanh toàn bộ khuôn viên đất.

Với những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST, ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 132, khoản 2 Điều 149, khoản 3 Điều 150, Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào tháng 6 năm 1995 giữa ông Lý Văn H với ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1.

2. Đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Lý Văn H đối với hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào tháng 6 năm 1995 giữa ông Lý Văn H với ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lý Văn H đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nông Văn T, bà Tô Thị Đ1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ án phí dân sự có giá ngạch và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, ông Lý Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Văn T thanh toán tiền mua bán nhà, đất còn thiếu theo giá Nhà nước tương ứng với số tiền là 222.163.356 (hai trăm hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm năm mươi sáu) đồng. Nếu gia đình ông Nông Văn T không trả số tiền nói trên thì đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nông Văn T; ông Lý Văn H sẽ lấy lại nhà đất và có trách nhiệm thanh toán tiền cho vợ chồng ông Nông Văn T tương ứng với tỷ lệ số tiền mà ông Nông Văn T đã thanh toán trước đó theo giá của Nhà nước.

Ngày 08 tháng 01 năm 2010, ông Lý Văn H có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện đã hết nên quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 54/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình

Lập, tỉnh Lạng Sơn vì việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lý Văn H; xác định thiếu người tham gia tố tụng là các thành viên trong hộ gia đình ông Nông Văn T và có sai phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lý Văn H trình bày: Khi thỏa thuận bán nhà đất cho vợ chồng ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1, hai bên thống nhất để cho vợ chồng ông Nông Văn T thanh toán dần, khi nào thanh toán xong thì sẽ viết giấy tờ mua bán. Bản án sơ thẩm nhận định do hợp đồng không quy định thời hạn trả tiền nên ngày trả tiền là ngày bên bán giao nhà là không đúng với sự thỏa thuận của các bên. Mặt khác, ngày 06 tháng 4 năm 2018 vợ chồng ông Nông Văn T nói với ông đã thanh toán hết tiền mua nhà đất nên khi đó ông mới biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông vì hết thời hiệu khởi kiện là không đúng. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nông Văn T mà đã bác yêu cầu khởi kiện của ông là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh tỉnh Lạng Sơn về việc hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lình Lập.

Bị đơn là ông Nông Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là bà Tô Thị Đ1 cùng người đại diện hợp pháp của đương sự trình bày: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lý Văn H và vợ chồng ông Nông Văn T, bà Tô Thị Đ1 không được lập thành văn bản nhưng thực tế các bên đã thực hiện theo nội dung thỏa thuận, cụ thể là vợ chồng ông Nông Văn T đã thanh toán cho ông Lý Văn H đủ số tiền 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng theo thỏa thuận và ông Lý Văn H đã giao tài sản (nhà đất) cho gia đình ông Nông Văn T quản lý, sử dụng từ năm 1995. Quá trình quản lý sử dụng gia đình ông Nông Văn T đã nhiều lần cải tạo, sửa chữa công trình trên đất; năm 2004 gia đình ông Nông Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nông Văn T có ghi "01 giấy chuyển nhượng" nhưng do sơ xuất của Cơ quan hành chính trong quá trình lưu trữ đã làm thất lạc giấy chuyển nhượng này. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Tô Thị Đ1 (vợ của ông Nông Văn T) tham gia tố tụng nên lý do thiếu người tham gia tố tụng mà Viện Kiểm sát đề cập tại bản kháng nghị là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của ông Lý Văn H và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lý Xuân Đ2 trình bày: Lời khai của vợ chồng ông Nông Văn T về số tiền đưa cho ông để nhờ ông chuyển cho ông Lý Văn H còn có mâu thuẫn, cụ thể tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông Nông Văn T khai đưa cho ông 10.000.000 (mười triệu) đồng, nay lại khai đưa cho ông 5.000.000 (năm triệu) đồng. Thực tế chỉ có 01 lần duy nhất ông được vợ

chồng ông Nông Văn T nhờ chuyển số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng cho ông Lý Văn H và bà Tô Thị Đ1 bảo với ông là trả tiền mua nhà đất cho ông Lý Văn H.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lý Văn H: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý Văn H do hết thời hiệu khởi kiện; đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Lý Văn H. Do đó, nội dung kháng cáo của ông Lý Văn H về việc buộc ông Nông Văn T thanh toán tiền mua bán nhà đất còn thiếu; nếu gia đình ông Nông Văn T không trả thì đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét vì vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nông Văn T: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nông Văn T không có tài liệu thể hiện về nguồn gốc đất, không có hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lý Văn H và ông Nông Văn T, UBND huyện L chỉ căn cứ vào đơn xin xác nhận của ông Nông Văn T về việc có mua đất với ông Lý Văn H để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nông Văn T là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định. Bản án sơ thẩm căn cứ vào ý kiến của UBND huyện L để bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Văn H là chưa đảm bảo căn cứ. Do việc thu thập, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ nên cấp phúc thẩm chưa đủ cơ sở xem xét giải quyết nội dung kháng cáo này của ông Lý Văn H.

Về nội dung kháng nghị: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn giữ nguyên nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 54/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lục Thị T2, bà Hoàng Kim L và bà Mã Thị T3 đều vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Theo Điều 2 Nghị quyết 103/2015 của Quốc hội và Điều 4 Nghị quyết quyết số 02/2016/HĐTP-TANDTC thì những giao dịch dân sự xác lập trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 (ngày Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực), nhưng từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 mới phát sinh tranh chấp, thì Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Điều 154 của Bộ luật Dân sự quy định "thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Trong vụ án này, các đương sự đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất hai bên không lập giấy tờ và thống nhất với nhau về việc ông Lý Văn H giao tài sản cho vợ chồng ông Nông Văn T và vợ chồng ông Nông Văn T có trách nhiệm thanh toán dần cho ông Lý Văn H. Qua lời trình bày của các bên đương sự cho thấy việc thanh toán dần là có thực. Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện tháng 4 năm 2018 ông Lý Văn H mới biết quyền lợi của mình bị xâm phạm qua việc bà Tô Thị Đ1 thông báo đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông Lý Văn H. Mặt khác, xét về bản chất, các bên tranh chấp với nhau về việc thanh toán tiền chuyển nhượng tài sản; ông Lý Văn H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền (còn thiếu) phát sinh từ việc giao dịch chuyển nhượng tài sản nên theo quy định tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự thì đây thuộc một trong các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 56 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự và Điều 38 Pháp lệnh số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/04/1991 về Nhà ở xác định thời hiệu khởi kiện là 03 năm kể từ ngày ông Lý Văn H giao nhà để Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào tháng 6 năm 1995 giữa ông Lý Văn H với ông Nông Văn T và bà Tô Thị Đ1 là không phù hợp pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý Văn H.

[3] Thửa đất số 178 và 185 cùng tờ bản đồ 26d đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nông Văn T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập con của ông Nông Văn T tham gia tố tụng; không thu thập chứng cứ để xác định giá trị tài sản mà gia đình ông Nông Văn T tạo lập (sửa chữa, cải tạo) từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến thời điểm Tòa án sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định và định giá; không áp dụng hết các biện pháp thu thập chứng cứ để xác định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nông Văn T có hay không có Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lý Văn H và ông Nông Văn T.

[4] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ. Vì vậy, cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do Bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên không xem xét đến kháng cáo của ông Lý Văn H về nội dung của vụ án. Các vấn đề về thu thập và đánh giá chứng cứ, xác định nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí phúc thẩm: Vì Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên người kháng cáo là ông Lý Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả ông Lý Văn H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 của 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả ông Lý Văn H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Lý Văn H đã đã nộp theo Biên lai thu số AA/2012/04258 ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; phòng KTNV&THA;
- TAND huyện L, T. Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện L, T. Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy