TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 38/2018/DS-PT Ngày 29-11-2018 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Tuyến

Các Thẩm phán: Bà Trần Minh Phương

Ông Cao Văn Tuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Thẩm tra viên của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thu Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở, Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3284/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3437/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn H; nơi cư trú: Thôn A, xã D, huyện E, tỉnh Thái Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B (tên thường gọi: Hoàng Thị B); cùng nơi ĐKHKTT: Nhà số F, phường G, quận M, thành phố Hà Nội; cùng nơi cư trú: Số I, phường K, quận N, thành phố Hà Nội; cụ C và cụ B đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H - Luật sư Công ty Luật TNHH Dương Gia thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; cư trú tại: Số L, phường P, quận Q, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền "Văn bản

ủy quyền ngày 03 tháng 10 năm 2017"; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B (Hoàng Thị B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ông Vũ Văn H trình bày:

Ngày 12 tháng 5 năm 2008, ông và vợ chồng Cụ Hoàng Xuân C, Hoàng Thị Ngọc B (Hoàng Thị B) ký hợp đồng mua bán và đặt cọc nhà đất số 02 (viết tay, không có công chứng, chứng thực). Theo đó, vợ chồng cụ C, cụ B bán nhà, đất cho ông tại nhà số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng. Trên đất là ngôi nhà 01 tầng, mái bằng bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 52,54m^2, diện tích đất sử dụng là 110,80m^2, đã được Ủy ban nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 740086, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00297/Q.T ngày 07 tháng 7 năm 2008 cho cụ Hoàng Thị B và Cụ Hoàng Xuân C. Hai bên thỏa thuận giá mua bán nhà đất trên là 1.200.000.000 đồng; bên B (bên mua) phải chịu trách nhiệm làm đầy đủ các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bên A (bên bán) phải có nhiệm vụ hợp tác và giúp đỡ bên B làm các thủ tục giấy tờ cần thiết. Khi bên A đã nhận đủ số tiền mua bán nhà, đất là 1.200.000.000 đồng thì bên B có quyền nhận nhà, đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ về sử dụng điện, nước. Ngày 12 tháng 7 năm 2008, cụ C, cụ B đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, ông đã nhận nhà, đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ liên quan và sử dụng công khai, liên tục, nộp thuế nhà đất từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp. Do ông phải đi làm ăn xa nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và chuyển quyền sử dụng đất được. Đến nay ông có điều kiện để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà thì vợ chồng cụ C, cụ B yêu cầu ông phải trả thêm 100.000.000 đồng nữa. Ông đồng ý và hẹn ngày mời Công chứng viên đến làm việc thì cụ C, cụ B không đồng ý. Do đó, ông đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông với vợ chồng cụ C, cụ B và công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho ông.

Trong bản khai ngày 03 tháng 10 năm 2017 và lời khai ngày 16 tháng 5 năm 2018 của bị đơn là Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B (Hoàng Thị B) trình bày: Hai cụ có căn nhà, đất số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng. Trên đất là nhà 01 tầng, mái bằng bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 52,54m^2, diện tích đất sử dụng là 110,80 m^2, đã được Ủy ban nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 740086, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00297/Q.T ngày 07 tháng 7 năm 2008 cho vợ chồng cụ. Năm 2008, ông H có đặt vấn đề mua lại nhà đất trên. Khi thỏa thuận

bán nhà đất trên, hai cụ có viết hợp đồng mua bán và đặt cọc nhà đất ngày 12 tháng 5 năm 2008. Hợp đồng được lập thành 02 bản, một bản hợp đồng số 01 do hai cụ giữ và đến nay đã giao cho con trai cụ là ông Hoàng Văn C1 lưu giữ, bản hợp đồng số 02 giao cho Ông Vũ Văn H có nội dung như nhau để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho Ông Vũ Văn H. Tuy nhiên, khi viết hợp đồng thì trong giấy tờ gốc diện tích đất là 92 m^2 , khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất là 110,80 m^2 . Hai cụ đã yêu cầu ông H phải trả cho hai cụ số tiền chênh lệch diện tích đất 18,80 m^2 theo giá thị trường nhưng ông H không đồng ý. Ông H yêu cầu hai cụ phải chuyển đi để giao nhà, đất cho ông H nên hai cụ đã giao nhà, đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho ông H. Do các cụ già yếu cho nên phải từ bỏ việc đòi tiền chênh lệch diện tích đất từ thời điểm đó. Nay ông H khởi kiện, hai cụ yêu cầu ông H phải trả tiền chênh lệch đối với diện tích đất 18,80 m^2 theo giá thì trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại các bản khai của ông Nguyễn Ngọc H là người đại diện theo ủy của các bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu đình chỉ giải quyết vụ án với lý do tranh chấp hợp đồng thì thời hiệu khởi kiện là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 12 tháng 5 năm 2008, như vậy đến thời điểm năm 2017 thì thời hiệu khởi kiện đã hết; tuyên bố toàn bộ giao dịch giữa Ông Vũ Văn H và cụ Hoàng Thị B, Cụ Hoàng Xuân C là giao dịch vô hiệu.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 255, 256, 280, 281, khoản 2 Điều 401, các điều 439, 450, 451, 452, 453, 454, 697, 698, 699,700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Văn H, công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12 tháng 5 năm 2008 giữa Ông Vũ Văn H và vợ chồng Cụ Hoàng Xuân C, cụ Hoàng Thị B (Hoàng Thị Ngọc B) đối với căn nhà số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Vũ Văn H có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng 110,80 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 740086, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H00297/Q.T ngày 07 tháng 7 năm 2008 mang tên cụ Hoàng Thị B và Cụ Hoàng Xuân C tại địa chỉ nhà số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng. Sau khi Cụ Hoàng Xuân C, cụ Hoàng Thị B cùng với Ông Vũ Văn H có trách nhiệm đến cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên toàn bộ diện tích nhà, đất đã nhượng bán cho Ông Vũ Văn H. Nếu cụ C, cụ B gây khó khăn thì ông H được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 6 năm 2018, bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm trên. Lý do: Tòa án nhân dân quận R đã vi phạm nghiêm trọng quá trình tố tụng khi thu thập chứng cứ, áp dụng căn cứ pháp luật sai trong quá trình xét xử vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn Ông Vũ Văn H trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12 tháng 5 năm 2008 giữa Ông Vũ Văn H và vợ chồng Cụ Hoàng Xuân C, cụ Hoàng Thị B (Hoàng Thị Ngọc Bảo) đối với nhà đất số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất trên cho ông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H vắng mặt tại phiên tòa có gửi quan điểm về nội dung kháng cáo của Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng vì có các vi phạm về tố tụng: Thứ nhất, ngày 12 tháng 11 năm 2017, ông đã gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng khiếu nại về việc Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ việc không đúng quy định của pháp luật nhưng khiếu nại của ông chưa được giải quyết mà Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng vẫn giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật. Thứ hai, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng vi phạm nghiêm trọng tố tụng về quyền được công khai, tiếp cận chứng cứ và hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, ông cũng có đơn khiếu nại về việc này nhưng cũng chưa được giải quyết mà Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng vẫn giải quyết vụ án. Thứ ba, quá trình Tòa án đi xác minh chứng cứ lấy lời khai của Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B nhưng không có mặt ông là không đảm bảo. Thứ tư, phía nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất và tài sản gắn liền với đất, dẫn đến hệ quả là công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, trường hợp này buộc phải hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi khởi kiện nhưng Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng không trả lại hồ sơ cho nguyên đơn để về

tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy bản nhân dân xã, phường là không đúng. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn có vi phạm pháp luật trong việc áp dụng pháp luật sai, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng mua bán và đặt cọc đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu về hình thức do không được công chứng chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; theo nội dung hợp đồng là bán căn nhà trên diện tích đất 92m^2, diện tích đất sử dụng là 110,8m^2, phần diện tích đất chênh lệch là 18,8m^2 không có trong nội dung hợp đồng, các bên vẫn đang tranh chấp nên chưa hoàn thiện giao dịch chuyển nhượng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị công nhận hợp đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật : Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự . Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ vào nội dung tranh chấp thấy: Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12 tháng 5 năm 2008 giữa Ông Vũ Văn H và vợ chồng Cụ Hoàng Xuân C, Hoàng Thị Ngọc Bảo đối với nhà đất số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của ông H (công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông H với vợ chồng cụ C, cụ B và công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông H) vẫn còn. Yêu cầu của Cụ Hoàng Xuân C, Hoàng Thị B về việc Ông Vũ Văn H phải trả tiền chênh lệch diện tích đất 18,8 m^2 là không có căn cứ. Tại phần Quyết định, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã viện dẫn Án lệ số 04/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên "Sau khi Cụ Hoàng Xuân C, Hoàng Thị B cùng với Ông Vũ Văn H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên toàn bộ diện tích nhà, đất đã nhượng bán cho Ông Vũ Văn H. Nếu cụ C, cụ B gây khó khăn thì ông H được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" là chưa chính xác. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng cần sửa bản án sơ thẩm, bỏ căn cứ Án lệ số 04/2016 và rút kinh nghiệm đối với Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng với thiếu sót này. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm 07/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng theo hướng bỏ căn cứ "Án lệ số 04/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao" tại phần Quyết định.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Viện Kiểm sát tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Kháng cáo của Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B là ông Nguyễn Ngọc H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa mở lại lần thứ hai, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B và người đại diện theo ủy quyền của hai cụ là ông Nguyễn Ngọc H.

- Về kháng cáo của bị đơn:

[4] Xét hợp đồng mua bán nhà và đặt cọc nhà đất được lập ngày 12 tháng 5 năm 2008 giữa bên A là cụ Hoàng Thị Ngọc B và Cụ Hoàng Xuân C với bên B là Ông Vũ Văn H: Về nội dung hợp đồng thể hiện hai bên đã thỏa thuận việc cụ Hoàng Thị Ngọc B và Cụ Hoàng Xuân C bán cho Ông Vũ Văn H một căn nhà xây một tầng trên diện tích đất mặt bằng là 92m^2, có trong sơ đồ số đỏ gốc chứng nhận quyền sử dụng đất mới là 110,8m^2 tại số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng với số tiền 1.200.000.000 đồng. Cụ C, cụ B đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, Ông Vũ Văn H đã nhận nhà, đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ liên quan và sử dụng công khai, liên tục, nộp thuế nhà đất từ năm 2008 đến nay không có tranh chấp, ông H phải chịu trách nhiệm làm đầy đủ các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cụ C và cụ B phải có nhiệm vụ hợp tác và giúp đỡ ông H làm các thủ tục giấy tờ cần thiết. Như vậy về nội dung hợp đồng đã thể hiện sự tự nguyện giao dịch của các bên, giao dịch không trái đạo đức xã hội, phù hợp pháp luật. Về hình thức hợp đồng được viết tay, không công chứng chứng thực. Tuy Hợp đồng không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (hợp đồng phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền và phải được đăng ký theo quy định) nhưng theo quy định của pháp luật dân sự tại thời điểm giao kết hợp đồng, cụ thể tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "*Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, buộc*

phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó. Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác". Mặt khác, tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập*". Tính đến nay đã 10 năm kể từ ngày xác lập giao dịch, cụ C, cụ B đã nhận đủ tiền, ông H nhận nhà và các giấy tờ có liên quan và sử dụng nhà công khai, liên tục, không có tranh chấp, đóng thuế nhà đất đầy đủ từ năm 2008 đến nay. Như vậy, đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Hợp đồng giữa ông H và cụ C, cụ B là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Sau khi giao tiền và nhận bàn giao nhà và giấy tờ từ cụ C, cụ B, ông H đã sử dụng nhà liên tục đến nay nhưng vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về trách nhiệm của mỗi bên là "Bên B chịu trách nhiệm làm đầy đủ các thủ tục giấy tờ và đóng (nộp) tất các các loại thuế... Bên A phải có nhiệm vụ hợp tác và giúp đỡ bên B làm các thủ tục giấy tờ cần thiết". Đến nay, khi ông H có đủ điều kiện để làm các thủ tục giấy tờ và đề cập đến việc làm giấy tờ thì cụ C, cụ B không đồng ý và yêu cầu ông phải trả thêm tiền chênh lệch đối với diện tích 18,80 m^2. Như vậy, từ thời điểm ông H đưa ra yêu cầu cụ C, cụ B hỗ trợ làm các thủ tục giấy tờ, và các cụ yêu cầu trả thêm tiền chênh lệch thì mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên mới phát sinh. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự quy định đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thì việc áp dụng thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, xác định thời điểm ông H biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị vi phạm nên đã khởi kiện ra Tòa án là chưa hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự (Điều 429 Bộ luật Dân sự quy định "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*"). Như vậy, ông H có quyền khởi kiện yêu cầu cụ C, cụ B công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông H.

[6] Tại Bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã áp dụng tinh thần của Án lệ số 04/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không chính xác với việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy việc áp dụng này của Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng không ảnh hưởng đến nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên rút kinh nghiệm đối với Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng về thiếu sót này.

[7] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã có vi phạm tố tụng trong việc giải quyết vụ án, vẫn giải quyết vụ án trong khi ông có đơn khiếu nại về việc Tòa án nhân dân quận R, thành

phố Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án không đúng và đơn khiếu nại về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ không đúng chưa được giải quyết: Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn khiếu nại được xem xét, giải quyết khiếu nại theo quy định tại Chương XLI của Bộ luật Tố tụng dân sự (Khiếu nại, tố cáo trong tố tụng dân sự). Đối với việc giải quyết vụ án, Thẩm phán giải quyết độc lập và chỉ tuân theo pháp luật. Việc giải quyết vụ án và việc giải quyết khiếu nại là hai thủ tục khác nhau nên căn cứ kháng cáo này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận.

[8] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng vụ án này buộc phải hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã/phường trước khi khởi kiện ra Tòa án theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 nên việc khởi kiện của Ông Vũ Văn H là chưa đủ điều kiện khởi kiện: Tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*Đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: Tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.*". Trong vụ án này, do quan hệ tranh chấp là yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất liên quan đến giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất nên thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án. Căn cứ kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân quận R đã thụ lý vụ án khi chưa có thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có tranh chấp là chưa đủ điều kiện thụ lý là không đúng nên không được chấp nhận.

[9] Hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã mở nhiều lần các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (ngày 26 tháng 01 năm 2018, ngày 06 tháng 02 năm 2018, ngày 16 tháng 3 năm 2018 và ngày 04 tháng 4 năm 2018) nhưng không tiến hành được với cùng lý do bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt. Ngày 04 tháng 4 năm 2018, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Cùng ngày, Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã ra Thông báo về việc đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thông báo kết quả phiên họp cho bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo quyền của đương sự. Do đó, không có cơ sở chấp nhận căn cứ kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân quận R, thành phố Hải Phòng đã vi phạm thủ tục tố tụng trong việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trước khi xét xử vụ án.

[10] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành lấy lời khai của bị đơn ông Hoàng Xuân Cừ và bà Hoàng Thị B tại nhà số I, phường K, quận N, thành phố Hà Nội, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Kim Th là tổ trưởng tổ dân phố số 31 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường K) là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn đã ủy quyền cho người đại diện nhưng Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của bị đơn mà không có mặt của người đại diện theo ủy quyền thì không đảm bảo là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[11] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp kháng cáo của bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, bị đơn Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Cụ Hoàng Xuân C và cụ Hoàng Thị Ngọc B (Hoàng Thị B), giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 266, Điều 273 Điều 280, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 255, 256, 280, 281, khoản 2 Điều 401, các điều 439, 450, 451, 452, 453, 454, 697, 698, 699,700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 429 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Văn H, công nhận Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 12 tháng 5 năm 2008 giữa Ông Vũ Văn H và vợ chồng Cụ Hoàng Xuân C, cụ Hoàng Thị B (Hoàng Thị Ngọc B) đối với căn nhà số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Vũ Văn H có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng 110,80 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 740086, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H00297/Q.T ngày 07 tháng 7 năm 2008 mang tên cụ Hoàng Thị B và Cụ Hoàng Xuân C tại địa chỉ nhà số A1, phường B1, quận R, thành phố Hải Phòng. Sau khi

Cụ Hoàng Xuân C, cụ Hoàng Thị B cùng với Ông Vũ Văn H có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên toàn bộ diện tích nhà, đất đã nhượng bán cho Ông Vũ Văn H. Nếu cụ C, cụ B gây khó khăn thì ông H được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục đăng ký sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

3. Về án phí: Cụ Hoàng Thị B Ngọc và Cụ Hoàng Xuân C được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại Ông Vũ Văn H số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003466 ngày 08 tháng 8 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận R, thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận R, TP. Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận R, TP. Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Tuyến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Minh Phương **Cao Văn Tuấn** **Nguyễn Xuân Tuyến**