

Bản án số: 196/2018/DS-PT
Ngày: 22-11-2018
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 ĐỒNG NAI**

T P Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền.

Các thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyện
Ông Phạm T Dương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh M – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2018/TLPT-DS ngày 04
tháng 9 năm 2018 ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS –ST ngày 20/4/2018 của Tòa án
nhân dân huyện N bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2018/QĐ-PT ngày
29 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp Th, xã , huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1950.

Bà **Hồ Thị H**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp Th, xã , huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp Th, xã , huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp Th, xã , huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Trần Thái P**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà **Phạm Thị Bình M**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Phường B, Quận 1, T phố Hồ Chí M.

5. Ông **Đỗ Hữu N**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông **Lê Tấn T**, sinh năm 1966.

7. Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà **Nguyễn Thị Ninh**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai.

(Ông T có mặt, các đương sự khác đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/8/2013 và các lời trình bày tiếp theo có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho bà Phan Thị H trình bày: Vào ngày 06/9/1994 giữa ông T và vợ chồng ông H bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, nội dung thỏa thuận ông nhận chuyển nhượng của ông H bà H diện tích đất 04 ha (40.000m²) thuộc thửa 168 tờ bản đồ số 34 xã V và một P đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 4.800.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông H bà H nhận, ông H, bà H đã giao đất theo như hợp đồng đã thỏa thuận. Hiện nay một P đất ông H, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 19.818m² thửa 168 tờ bản đồ số 34 xã V, diện tích đất còn lại 20.182m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông bà không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng P đất đã cấp giấy cho ông đứng tên theo hợp đồng đã mua bán.

Việc ông H cho rằng: “do ông Nguyễn Văn M (em ruột ông T) chiếm đất của ông H, nên ông H có nhờ ông T hỏi giùm, thì ông M cho rằng ông Trần Thái P bán đất cho ông M, từ đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T có thỏa thuận ông T phải mời ông M và ông P gặp ông để giải quyết việc đất đai trên, nếu ông T không thực hiện như lời hứa thì hợp đồng chuyển nhượng 04 ha đất trên bị hủy bỏ, không đòi lại tiền đã giao, không khiếu kiện” là không đúng sự thật. Ông khẳng định không có sự thỏa thuận này.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông H, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng diện tích đất 19.818m² thửa 168 tờ bản đồ số 34 xã V cho ông sử dụng; hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn

lại 20.182m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H bà H phải trả tiền giá trị đất với giá là 564.550.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 21/8/2013; biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2017 và các lời trình bày tiếp theo có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Hồ Thị H trình bày: Ông, bà công nhận là vào ngày 06/9/1994, ông bà có chuyển nhượng cho ông T 04 ha đất (diện tích thực tế là 39.550m²) loại đất rừng tái sinh thửa 93 tờ bản đồ số 34 xã V, tứ cận đất giáp: Đông giáp R; Tây giáp sông ông K; Nam giáp Sông Đ; Bắc giáp ông T, giá chuyển nhượng là 4.800.000 đồng. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông bà khai phá vào năm 1991, được cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông N số 175/TNN đến ngày 16/11/1992. Hai bên có ký hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy viết tay, ông bà đã nhận đủ tiền, nhưng chưa giao đất. Sở dĩ giá bán rẻ như vậy là vì: Năm 1993, ông Nguyễn Văn M (em ruột ông T) chiếm của ông, bà 02 ha đất trồng được nằm trong diện tích đất trên, ông bà có nhờ ông T hỏi giùm thì ông T cho biết ông M nói đất này ông P bán cho ông M, ông P thì cho rằng không bán và ông M hứa là gặp ông P để giải quyết. Từ đó khi ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T có thỏa thuận ông T phải mời ông M và ông P gặp ông bà, bà để giải quyết việc đất đai trên, nếu ông T không thực hiện thì hợp đồng chuyển nhượng đất trên bị hủy bỏ, không đòi lại tiền đã giao.

Sau đó ông T đã không thực hiện được như đã giao kết, ông M chiếm luôn 02 ha đất của ông bà. Như vậy do ông T không thực hiện được thỏa thuận nên hợp đồng trên bị hủy bỏ nên không chỉ ranh để giao nhận đất. Ngày 24/8/1996, UBND xã hòa giải tranh chấp giữa ông bà với ông T hợp đồng chuyển nhượng đất trên chính thức hủy bỏ, từ đó ông T không khiếu nại nữa.

Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3389 ngày 14/7/2016 thì đất có tranh chấp có diện tích đất 38.067m² thửa số 202, 220, 242, 272 tờ bản đồ 70 xã V. Trong toàn bộ diện tích đất trên thì ông bà chỉ có thửa 168 diện tích 19.818m² tờ bản đồ số 34 xã V, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà ngày 22/12/2008, còn các diện tích đất khác là của anh Huỳnh Văn H (con ruột ông bà) và của người khác. Diện tích đất trên ông bà thiếu tiền ngân hàng, nên đã bị ngân hàng phát mãi bán để trả nợ hiện ông bà không còn quản lý sử dụng.

Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện một P hợp đồng chuyển quyền sử dụng diện tích đất 19.818m² thửa 168 tờ bản đồ số 34 xã V; hủy một P hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 20.182m² và vợ chồng ông bà phải trả số tiền là 564.550.000 đồng (Theo đo đạc thực tế có diện tích 38.067m² bao gồm: thửa 202 diện tích 16.134m² thửa 242 diện tích

17.624m² và thửa 220 diện tích diện 4.309m², tờ bản đồ số 70 xã V), vợ chồng ông bà không đồng ý vì hợp đồng trên đã bị hủy bỏ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày: Vào tháng 09/2016 ông có làm đơn xin khai Hoang 03 ha đất tại rừng dừa An Khánh, ông thuê ông Trần Thái P và ông Trương Văn Khánh khai Hoang, trồng đước. Sau đó xảy ra tranh chấp diện tích đất này với ông H và đã được UBND huyện N và TAND huyện Nhơn Trạch, giải quyết bác đơn khiếu nại yêu cầu hủy quyết định giải quyết tranh chấp đất giữa ông và ông H. Diện tích đất tranh chấp giữa ông và ông H không có liên quan gì đến đất tranh chấp trong vụ án này. Việc ông H bán đất cho ông T có thỏa thuận gì hay không, ông không biết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/11/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thái P trình bày: Khoảng năm 1990 ông M có làm đơn xin khai Hoang khoảng 03 ha đất Hoang hóa (Cây chà là và cây Ráng mọc). Lúc đó ông M thuê ông cùng 01 số người đến phát Hoang để khai phá diện tích đất trên khi làm được khoảng 02 ha thì ông H ngăn cản. Việc mua bán diện tích đất 04 ha giữa ông T và ông H có thỏa thuận gì hay không, ông không biết. Ông H cho rằng khi bán đất cho ông T có thỏa thuận, ông T phải mời ông M và ông gặp nhau để giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông M và ông H mà khi đó ông M cho rằng ông bán đất tranh chấp cho ông M, ông hoàn toàn không biết sự việc này và cũng không có bán đất gì cho ông M.

Trên đây là toàn bộ sự việc mà ông biết, ngoài ra ông không còn có ý kiến gì khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bình M trình bày: Vào ngày 06/3/2002 bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H (con của ông H, bà H diện tích đất 10.500m² (không có sổ thửa, tờ bản đồ, nguồn gốc do ông H khai phá năm 1992) tọa lạc tại Vàm ông Kèo thuộc ấp chính nghĩa xã V, huyện N với giá 180.000.000 đồng, có viết “giấy tay giao kèo về việc sang nhượng đất” cùng ngày, tứ cận đất: Đông giáp đất Nguyễn Văn C; Tây giáp đất sông ông K; Nam giáp đất Nguyễn Văn N; Bắc giáp đất Huỳnh Văn H.

Lúc nhận chuyển nhượng đất ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đi đăng ký kê khai lần đầu (Kê khai nguồn gốc đất của ông H khai phá năm 1992, chuyển nhượng cho bà). Đến ngày 17/5/2010 bà được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 311969 ngày 17/5/2010 diện tích 9.288m² thửa số 220, tờ bản đồ số 70 xã V. Hiện nay bà đang trực tiếp quản lý diện tích đất này sử dụng vào mục đích nuôi tôm. Được biết ông T tranh chấp đất với ông H, khi đó về ông T xác định đất tranh chấp có

cả P diện tích đất 4309m² cắt thửa 220a tờ bản đồ số 70 xã V là không đúng mà đây là đất bà mua lại của ông H.

Nay ông T yêu cầu ông H trả lại đất trong đó có diện tích đất 4309m² bà không đồng ý giao diện tích đất trên, ông T và ông H tự giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hữu N trình bày: Ngày 22/12/2008, ông Huỳnh Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 299594 đối với diện tích đất 19.818m² thuộc thửa 168, tờ bản đồ 34 xã V. Ngày 17/4/2013 ông nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn H một P đất thuộc thửa 168 tương ứng với thửa 202, 272 (tách thửa 201), tờ bản đồ mới số 70 xã V diện tích 18.846m², với giá 800.000.000 đồng/1ha và đã giao đủ tiền cho ông H, đến ngày 18/6/2013 ông được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK 420807 đối với thửa 202 tờ bản đồ 70 xã V, diện tích 16.134m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420808 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 70 xã V, diện tích 2.712m². Đến năm 2013, ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ninh diện tích đất 19.951m² thửa đất số 242, tờ bản đồ số 70 xã V (UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Ninh ngày 20/12/2010) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T cho rằng vào năm 1994, ông Nguyễn Văn T có mua của ông Huỳnh Văn H diện tích đất 40.000m² thửa 168, tờ bản đồ 34, xã V, trong đó: Thửa 202 diện tích 16.134m²; thửa 242 diện tích 17.624m²; thửa 220 diện tích 4309m² tờ bản đồ số 70 tờ bản đồ số 70 xã V và yêu cầu ông Huỳnh Văn H làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho ông T, ông không đồng ý, vì đây là đất của ông đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ninh, ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị H không đến tòa và cũng không có ý kiến gì về vụ án nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS –ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/1994 đối với diện tích đất 16.134m² thửa 202 tờ bản đồ số 70 xã V (Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính ngày 14/7/2016 được giới hạn bởi các mốc: 13; 14; 15; 16; 17; 13) giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng Huỳnh Văn H, bà Hồ Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/1994 đối với diện tích đất 21.933m² (thửa 242 diện tích 17.624m² và thửa 220 diện tích 4.309m²), tờ bản đồ số 70 xã V (Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính ngày 14/7/2016 được giới hạn bởi các mốc: 01; 02; 03, 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 01) giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng Huỳnh Văn H, bà Hồ Thị H.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 23.184.198 đồng (đã nộp xong).

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 26.782.000 đồng án phí DSST.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/5/2018, nguyên đơn Nguyễn Văn T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm 10/2018/DS –ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, đề nghị tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn chịu án phí, chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá.

Ngày 04/5/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch có Quyết định kháng nghị số 254/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm 10/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa làm rõ mâu thuẫn, bỏ sót tư cách tham gia tố tụng và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, HĐXX đúng T P, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được HĐXX thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Thư ký thực hiện đúng quy định của BLTTDS về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Án sơ thẩm chưa làm rõ hồ sơ năm 2001 thụ lý giải quyết như thế nào. Việc khởi kiện của nguyên đơn năm 2013 còn thời hiệu khởi kiện hay không nên chưa đủ căn cứ để xác định việc giải quyết vụ án có đúng quy định của pháp luật hay không.

Về kháng nghị của VKS; cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót tư cách tham gia tố tụng. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị, hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Đối với kháng cáo của nguyên đơn xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chứng cứ, tài liệu thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Nguyên đơn xác định và cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng đất do nguyên đơn ký với bị đơn từ năm 1994. Năm 2001, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện ra UBND xã hòa giải không T và hồ sơ được chuyển đến TAND huyện Nhơn Trạch. TAND huyện Nhơn Trạch đã có biên nhận tài liệu. Phía bị đơn cũng cung cấp Giấy triệu tập của Tòa án huyện Nhơn Trạch triệu tập bị đơn đến làm việc để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng, bị đơn đã nhiều lần có đơn khiếu nại yêu cầu áp dụng thời hiệu giải quyết đối với vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ: Năm 2001, 2002, TAND huyện N đã thụ lý, giải quyết vụ án chưa? Sau khi triệu tập bị đơn đến làm việc thì kết quả xử lý như thế nào mới có căn cứ để thụ lý hay không thụ lý vụ án này. Nếu năm 2002, Tòa án chưa thụ lý, giải quyết vụ án hoặc đã đình chỉ vụ án này do nguyên đơn rút đơn khởi kiện thì cần phải xem xét thời hiệu khởi kiện vụ án này còn không. Hồ sơ còn thể hiện, năm 2006, ông T tiếp tục có đơn gửi UBND xã yêu cầu giải quyết tranh chấp, UBND xã có một số giấy mời gửi ông H đến UBND xã để giải quyết tranh chấp về việc chuyển nhượng đất nhưng kết quả thế nào cũng chưa được thu thập. Vì sao sau đó ông T không khởi kiện tiếp. Theo hướng dẫn tại điểm 1 mục I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì: *“1.1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 1/7/1996 (ngày Bộ luật Dân sự có hiệu lực) mà các văn bản pháp luật trước đây có quy định về thời hiệu (thời hiệu hưởng quyền dân sự, thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự và thời hiệu khởi kiện) thì phải áp dụng các quy định về thời hiệu của các văn bản pháp luật đó để xác định thời hiệu còn hay hết, không phân biệt giao dịch dân sự đó được thực hiện xong trước ngày 1/7/1996 hay từ ngày 1/7/1996”*. Theo quy định tại tiết c, điểm 2, mục I Thông tư liên ngành số 03-TTLN ngày 10-8-1996 của TANDTC, VKSNDTC *“Khi giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất xác lập trong giai đoạn từ 15/10/1993 đến hết 30/6/1996 cần chú ý là thời hiệu khởi kiện đối với những tranh chấp này là ba năm kể từ ngày có vi phạm theo quy định tại Điều 56 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự”*. Mặt khác,

như đã nêu ở trên, nguyên đơn đã kiện từ năm 2001, có nghĩa là nguyên đơn đã biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ năm 2001, nếu Tòa án chưa giải quyết thì thời hiệu khởi kiện được áp dụng theo quy định tại Điều 159 BLTTDS năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011, trừ trường hợp do trở ngại khách quan. Bị đơn liên tục có đơn khiếu nại đề nghị áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét làm rõ có căn cứ để áp dụng thời hiệu hay không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên chưa đủ căn cứ để xem xét kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về bỏ sót tư cách tham gia tố tụng thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khẳng định: Năm 1994 làm hợp đồng chuyển nhượng, ông H có chỉ ranh nhưng chưa nhận đất để sử dụng. Một năm sau ông ra nhận đất thì ông H phản đối, xách dao dọa nên từ đó đến nay ông chưa nhận đất sử dụng, chưa đầu tư hay thuê mướn người khác canh tác, sử dụng. Do vậy không liên quan đến người nuôi tôm, trồng cây. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá thể hiện trên đất không có tài sản, một số cây dừa nước, cây đước và cây bần tự mọc giá trị không đáng kể nên không cần phải đưa người tham gia tố tụng. Nếu xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là còn thời hiệu để xem xét, giải quyết thì cần thu thập chứng cứ theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát. Khi thụ lý lại cũng cần thu thập chứng cứ làm rõ tiền chuyển nhượng đất là của riêng ông T hay của chung ông T với vợ, con, người thân để xác định đầy đủ người tham gia tố tụng.

[3] Vụ án xét xử ngày 20/4/2018 nhưng tiêu đề Bản án sơ thẩm ghi ngày xét xử là ngày 20/4/2017.

Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên nên chưa đủ căn cứ để xác định việc thụ lý vụ án là có đúng quy định của pháp luật hay không. Nguyên đơn kiện năm 2013 thì còn thời hiệu giải quyết vụ án không. Nếu hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn có quyền khởi kiện đòi tài sản là tiền đã trả trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do vậy phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm xem xét lại thu thập các chứng cứ trên mới có căn cứ giải quyết vụ án một cách chính xác.

Quan điểm của Đại diện VKS là phù hợp nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện huyện N.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của TAND huyện Nhơn Trạch giải quyết Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với bị đơn ông Huỳnh Văn H bà Hồ Thị H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2. Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 003644 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án huyện N.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa

Vũ Hồng Luyến Phạm T Dương

Nguyễn Thị Hồng Tuyền