

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 137/2024/DS-PT

Ngày: 13-9-2024

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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Công Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Tất Thái – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 326/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm: 1972; cư trú tại tổ F, thôn E, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Bà K Long K, sinh năm: 1972; cư trú tại tổ A, thôn F, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà K Long K1, sinh năm: 1926; cư trú tại tổ A, thôn F, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà K Long K2, sinh năm: 1995; cư trú tại tổ A, thôn F, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 22/8/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Hoàng Thị T thì: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 01/12/2017 bà và mẹ con bà K1, bà K có lập giấy bán đất. Theo thỏa thuận thì bà K1, bà K chuyển nhượng cho bà T lô đất ở xã T; bà đã trả đủ số tiền 2.300.000.000đ cho bên nhận chuyển nhượng và nhận 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà K Long K1. Do chính sách của nhà nước đối với việc nhận chuyển nhượng của người đồng bào nên không làm được hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó đến nay mẹ con bà K1, bà K không giao đất cho bà quản lý.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy bán đất lập ngày 01/12/2017 và yêu cầu mẹ con bà K1, bà K trả lại cho bà số tiền 2.300.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà K Long K thì: Bà K và bà Hoàng Thị T là hàng xóm, 03 năm về trước bà có vay của bà T nhiều lần, cụ thể:

+ Lần thứ 1: Vay 500.000.000đ, thời hạn vay là 01 tháng, lãi suất 50.000.000đ/tháng. Bà T trừ lại 50.000.000đ tiền lãi, chỉ giao cho bà 450.000.000đ; giấy viết nợ do bà T giữ, khi vay thì bà nhờ bà K3 viết giấy và bà ký bên vay.

+ Lần thứ 2, 3: Sau đó 01 tháng bà tiếp tục vay của bà T 100.000.000đ. Bà T trừ lại 10.000.000đ tiền lãi, chỉ đưa cho bà 90.000.000đ; lần này cháu bà là K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay, thời hạn vay là 01 tháng. Cùng tháng này bà có vay tiếp 50.000.000đ; cũng như những lần trước bà T chỉ đưa cho bà 45.000.000đ, trừ lại 5.000.000đ tiền lãi; lần này cũng do cháu bà là K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay.

+ Lần thứ 4: Sau đó 01 tháng bà tiếp tục vay của bà T 50.000.000đ. Bà T trừ lại 10.000.000đ, đưa cho bà 40.000.000đ. Lần này cháu bà là bà K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay, thời hạn vay là 01 tháng. Cùng tháng này bà có vay tiếp 50.000.000đ; cũng như những lần trước bà T chỉ đưa cho bà 40.000.000đ, trừ lại 10.000.000đ tiền lãi. Lần này cháu bà là K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay.

+ Lần thứ 5: Sau đó 01 tháng bà tiếp tục vay của bà T 50.000.000đ, tính lãi 5.000đ/ngày. Vì lãi cao quá nên vài ngày sau bà trả cho bà T gốc 30.000.000đ và lãi, còn lại 20.000.000đ. Lần này cháu bà là bà K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay, thời hạn vay là 01 tháng.

+ Lần thứ 6: Sau đó 01 tháng bà tiếp tục vay của bà T 60.000.000đ. Bà T trừ lại 11.000.000đ, đưa cho bà 49.000.000đ; lần này cháu bà là K2 viết giấy nợ và bà ký vào bên vay, thời hạn vay là 01 tháng.

Tất cả 06 lần vay đều cùng một năm, nhưng bà không nhớ chính xác là năm nào; các giấy vay tiền đều do bà T giữ. Tổng 06 lần bà vay của bà T là 810.000.000đ, sau đó bà trả 30.000.000đ ở lần vay trả lãi theo ngày. Tổng số tiền bà nợ bà T theo giấy viết nhận nợ là 780.000.000đ, tiền lãi bà T lấy ngay từ đầu khi đưa tiền cho bà vay. Thực chất số tiền này bà vay giúp cho bạn bà tên K3 là 500.000.000đ, số còn lại bà vay cho bà. Sau khi vay 01 năm bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả cho bà T 300.000.000đ phần của bà. Còn phần vay giúp thì bà K3 đã đưa cho bà 350.000.000đ cùng năm với bà trả cho bà T và bà đã trả tiếp cho bà T 350.000.000đ.

Tổng cộng bà đã trả cho bà T 03 lần: 30.000.000đ + 300.000.000đ + 350.000.000đ là 680.000.000đ. Khi trả thì bà ký vào giấy vay tiền trước đây bà T giữ. Hiện bà chỉ còn nợ bà T 130.000.000đ.

Trong quá trình vay tiền bà có đưa cho bà T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ bà là bà K Long K1 để làm tin. Việc bà T cho rằng bà và mẹ bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T theo giấy bán đất lập ngày 01/12/2017 là không đúng. Chữ viết và dấu vân tay trong giấy bán đất này không phải là của mẹ con bà.

Nay bà T yêu cầu mẹ con bà trả lại số tiền 2.300.000.000đ, bà không đồng ý. Vì thực chất bà chỉ vay tiền của bà T chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền vay không phải 2.300.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà K Long K1 thì: Giữa con gái bà là bà K và bà T có vay tiền với nhau và có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Bà không chuyển nhượng đất, không nhận tiền, không ký tên, điểm chỉ gì vào giấy bán đất. Nay bà T yêu cầu bà cùng con gái bà trả cho bà T 2.300.000.000đ thì bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà K Long K2 thì: Bà là cháu gọi bà K là dì. Bà K có vay tiền của bà T nhiều lần. Mỗi lần vay tiền bà K nhờ bà viết giấy vay tiền. Bà biết giữa bà T, bà K không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà xuất phát từ việc vay tiền. Năm 2019 bà T có đưa cho bà mặt sau tờ giấy và đọc cho bà viết nội dung như tờ giấy mà bà T nộp cho Tòa án. Vì lúc đó có mặt bà K, bà T đọc cho bà viết. Bà ký vào bên bán nhưng thực tế bà chỉ là người làm chứng. Bà không biết nội dung mặt trước của tờ giấy bán đất.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2024/DS-ST ngày 26/6/2024; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

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

+ Hủy giấy bán đất lập ngày 01/12/2017 giữa bà Hoàng Thị T với bà K Long K1 và bà K Long K.

+ Buộc bà K Long K có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị T số tiền 2.300.000.000đ.

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

Ngày 20/7/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS đề nghị căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, chưa xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa,

Bà Hoàng Thị T đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Bà K Long K đề nghị xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; Quyết định kháng nghị số 19/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Bà T cho rằng vào ngày 01/12/2017 bà K Long K1 và bà K Long K'Poh lập Giấy bán đất để chuyển nhượng cho bà thừa đất số 36 có diện tích 627m² và thửa số 696 có diện tích 163,66m², cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại tổ B, thôn B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 2.300.000.000đ, đã trả đủ số tiền 2.300.000.000đ cho mẹ con bà K1 và K và bên chuyển nhượng đã giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng không giao đất nên nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy giấy bán đất này và yêu cầu mẹ con bà K1 và K phải trả lại số tiền đã nhận.

Bà K1 và K lại cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày, cũng như không nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T. Việc bà K ký xác nhận vào giấy bán đất xuất phát từ việc trước đó có vay nợ của bà T tổng cộng 06 lần với số tiền 780.000.000đ. Trong các lần vay nợ này bà K có đứng ra vay giùm cho bà K3 số tiền 500.000.000đ, có mặt bà K3 viết giấy nợ giùm, các lần còn lại thì do bà K2 viết giấy nợ giùm. Sau đó bà T đã lập giấy bán đất và nói bà K2 viết phía sau để nói bà K ký điểm chỉ vào để làm tin, nội dung này được bà K3 và bà K2 thống nhất với lời trình bày của bà K.

[2.2] Xét thấy, lời trình bày của các đương sự là có sự mâu thuẫn; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà K3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tiến hành đối chất làm rõ các nội dung mà các đương sự trình bày là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, qua xem xét nội dung của “Giấy bán đất” thì mặt trước có đánh máy và chữ viết thêm của bà T, phần phía sau là chữ viết của bà K2. Quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng giấy đánh máy này là do bà K đưa cho bà viết thêm vào; bà K lại trình bày là do bà T đánh máy và viết thêm vào. Phần nội dung phía sau của tờ giấy bán đất này là chữ viết của bà K2 thì bà K2 cũng trình bày là do bà T đưa cho bà K2 viết; khi bà T đọc cho bà K2 ghi nội dung họ tên của bà K và bà K1 và phần nội dung *“Tôi đã đọc cho cả nhà nghe bản hợp đồng mua bán đất toàn bộ nội dung trên là đúng sự thật...”*, sau đó bà K ký điểm chỉ vào.

Đây là những nội dung mâu thuẫn mà các đương sự trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ khi bà T lập giấy bán đất này cả mặt trước, mặt sau đều cùng một thời điểm hay khác thời điểm và khi bà T đưa cho bà K2 viết nội dung của mặt sau thì mặt phía trước nội dung của giấy bán đất đã có chưa?

[2.3] Bên cạnh đó, tại Kết luận giám định ngày 28/7/2023 của Phòng K7 - Công an tỉnh L thì không đủ cơ sở để kết luận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay màu đỏ có phải là chữ ký, chữ viết hay dấu vân tay của bà K1, bà K hay không? Tại Kết luận giám định số 7250/1/KL-KTHS ngày 19/2/2024 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký K L và bà K Long K’Poh dưới mục bên bán trong giấy bán đất là do bà K viết ra. Trên thực tế, nhà, quyền sử dụng đất hiện nay bà K1 vẫn đang quản lý sử dụng, bà K chỉ đưa cho bà T giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Như vậy, lời trình bày của bà K và bà K1, cũng như bà K2 và bà K3 ngày 04/6/2024 về việc bà K có vay tiền của bà T thì cần phải xác minh làm rõ để có căn cứ giải quyết vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.4] Hơn nữa, bà T cho rằng đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất 2.300.000.000đ cho mẹ con bà K1 và K; tuy nhiên bà T không cung cấp được các căn cứ để chứng minh cho việc giao tiền, mà chỉ căn cứ vào nội dung được ghi trong hợp đồng là *“Tôi đã nhận đủ số tiền trên và giao đất cho ông bà”*, đây là phần chữ đã đánh máy sẵn, không phải chữ viết của bà K và bản thân bà K là người không biết chữ vì trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm làm việc thì bà K chỉ điểm chỉ vào các biên bản làm việc của Tòa án và mặt sau của giấy bán đất do bà K2 viết giùm nên chưa đủ căn cứ để xác định việc giao số tiền 2.300.000.000đ nói trên của bà T. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy bán đất để giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.5] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn đang giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nhưng lại không giải quyết liên quan đến 02 Giấy chứng nhận vừa nêu là chưa triệt để.

[2.6] Mặt khác, sau khi ban hành Bản án sơ thẩm đến ngày 08/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm có nội dung: *“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T đối với yêu cầu buộc bà Klong K5 cùng bà K6 K’Poh có trách nhiệm trả nợ 2.300.000.000đ”* là không đúng với quy định tại Điều 268 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, vì đây không phải nội dung sửa, chữa bổ sung Bản án do lỗi rõ ràng về chính tả hay nhầm lẫn về số liệu; ngoài ra Bản án sơ thẩm tuyên bà K phải chịu lãi suất chậm trả nhưng biên bản nghị án cũng không thể hiện có các nội dung này.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng; đưa thiếu người tham gia tố tụng, không làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng để hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí: Nguyên đơn nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm hai lần; tổng cộng là 39.300.000đ (BL 03a và 84); tuy nhiên phần quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ tuyên trả cho nguyên đơn 39.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm là chưa đầy đủ. Tuy nhiên do hủy án nên phần tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm vừa nêu sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bà Hoàng Thị T với bà K Long K, bà K Long K1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K Long K2.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch