

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 366/2020/DS-PT
Ngày: 24 và 25-9-2020
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 24 và 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ S Tòa án nhân dân tỉnh LA mở
phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2020/TLPT-DS
ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Toà án
nhân dân huyện Th.Th bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 383/2020/QĐ-PT ngày
17 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Xuân N, sinh năm
1992.

Địa chỉ: Thôn N Phước, xã Lộc Thủy, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm
1963.

Địa chỉ: Ấp Bà Mía, xã ML, huyện Th.Th, tỉnh LA.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Nguyễn Văn Khương – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh LA.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Công Đn, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA.

2/ Ông Trần Công Đ, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp 2, xã TĐ, huyện ThH, tỉnh LA.

3/ Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp 3, xã MTh, huyện Th.Th, tỉnh LA.

4/ Bà Lê Thị Đo, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đo: Ông Trần Xuân N, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Thôn N Phước, xã LTh, huyện PhL, tỉnh ThThH.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị L.

(Ông N, ông S, ông Khg, ông Đn, ông Đ có mặt tại phiên tòa; bà Tr vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/3/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch do ông Trần Xuân N trình bày: Vào năm 1998, ông Ch và bà Đỗ Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận gồm hai lần như sau: Vào ngày 05/6/1998 hai bên ký giấy tay tờ hợp đồng mua bán ruộng. Nội dung bà L và các con gồm ông Trần Công Đn, ông Trần Công Đ thống nhất bán 3.000m² với giá 10 chỉ vàng 24kr/1.000m². Bà L và các con đã nhận đủ vàng. Hai bên thỏa thuận nếu sau này bà L và các con có tiền chuộc lại thì chuộc theo giá thời điểm hai bên thỏa thuận. Ngày 30/7/1998 hai bên ký tiếp tờ hợp đồng mua bán ruộng. Nội dung bà L và các con gồm ông Đn, ông Đ thống nhất bán 1.500m² với giá 10 chỉ vàng 24kr/1.000m². Bà L và các con đã nhận đủ vàng. Hai bên thỏa thuận nếu sau này bà L và các con có tiền chuộc lại thì chuộc theo giá thời điểm hai bên thỏa thuận. Sau khi ký tờ hợp đồng bán ruộng ông Ch đã thanh toán đủ số vàng cho bà L và ông Đn, ông Đ. Đồng thời bà L đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181 cho ông Ch làm thủ tục sang tên. Thời điểm năm 1998 Nhà nước không cho chuyển nhượng vì đất của bà L ít nên ông Ch chưa làm thủ tục được đến khi nhà nước cho chuyển nhượng thì bà L đổi ý không làm thủ tục sang tên cho ông mà xin chuộc lại. Ông đồng ý cho bà L chuộc với giá thị trường tại thời điểm chuộc, bà L đòi chuộc lại giá như lúc thời điểm mua bán nên ông Ch không đồng ý. Từ năm 1998 khi nhận thửa đất 181 ông Ch có tiền hành bồi đắp tôn tạo làm tăng giá trị đất nhưng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Tại phiên tòa, ông N đại diện cho ông Ch yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 181. Buộc bà L phải làm thủ tục sang tên thửa đất 181

cho ông Ch. Trường hợp bà L không thực hiện việc sang tên, ông Ch có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, ông Ch không yêu cầu bà L và các con bà trả lại vàng đã nhận và không yêu cầu bồi thường trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Văn Khương trình bày: Lời trình bày của ông Nguyễn Văn Ch là không đúng sự thật. Vào năm 1998 bà L gặp ông Ch ngoài bờ ruộng, bà L có kêu ông Ch nói chuyện con trai bà L bệnh không tiền chạy chữa nên bà L hỏi ông Ch để mượn 300.000 đồng và bà thực cho ông Ch 04 công ruộng đất thuộc thửa 181 để ông Ch làm như ông Ch trình bày nhưng hai bên không làm giấy tờ thực ruộng. Sau khi nhận tiền, bà giao đất cho ông Ch canh tác từ năm 1998 cho đến nay. Trong khoảng thời gian ông Ch canh tác đất bà có xin chuộc lại đất nhưng ông Ch cho chuộc theo giá thị trường mà bà L nghèo xin chuộc theo giá thực ruộng nhưng ông Ch không đồng ý. Ông Ch có yêu cầu bà lên xã làm giấy tờ sang tên nhưng bà không đồng ý vì bà chỉ thực ruộng chứ không bán ruộng cho ông Ch nên xã không thực hiện được. Tờ Hợp đồng bán ruộng ghi ngày 05/6/1998 và 30/7/1998 mà ông Ch cung cấp cho Tòa án là bà không biết gì mà bà chỉ nhận thực ruộng cho ông Ch giá chỉ có 300.000 đồng, không có nhận vàng của ông Ch nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đn trình bày: Ông là con ruột của bà Đỗ Thị L và ông Nguyễn Văn Ch là hàng xóm. Ông Ch khởi kiện bà L, ông không hề biết gì. Trước năm 1998 ông có nhiều lần mượn tiền và vàng của ông Ch nhưng hai bên không ký giấy tờ. Khoảng năm 1998 ông Ch đòi tiền nên ông mới mượn phần đất 1.500m² thuộc một phần thửa 181 của bà L để thực cho ông Ch, tổng cộng số vàng thực ruộng là 14,5 chỉ vàng 24kr. Ông Đn xác nhận có nhận của ông Ch tổng cộng 14,5 chỉ vàng 24kr. Gia đình ông đã giao đất cho ông Ch trước thời điểm ông ký tờ hợp đồng bán ruộng ngày 30/7/1998. Khi ký tên giấy này, ông Đn xác định là bà L thực ruộng chứ không bán đất. Thời điểm này ông Ch có hứa khi nào có vàng trả ông Ch cho chuộc lại, và ông Ch giữ đất canh tác đến nay. Do ông không có điều kiện trả cho ông Ch nên từ đó đến nay ông cũng không có ý kiến gì với ông Ch cả. Nay ông Ch khởi kiện bà L là việc của ông Ch, nếu ông Ch đòi thì ông chỉ có trách nhiệm trả số vàng đã thực ruộng của ông Ch, còn phần đất ông Ch yêu cầu bà L là do bà L đứng chủ quyền ông không quyết định được. Khi thỏa thuận thực ruộng, hai bên không thỏa thuận thời hạn mà chỉ nói khi nào có vàng thì chuộc lại. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Công Đ trình bày: Ông là con ruột của bà Đỗ Thị L và ông Nguyễn Văn Ch là hàng xóm. Do hoàn cảnh khó khăn nghèo khổ nên vào năm 1997-1998 ông đến gặp ông Ch hỏi mượn 01 chỉ 05 phân vàng 24kr và đến vài tháng sau mượn tiếp ông Ch 02 chỉ 05 phân vàng 24kr. Qua hai lần mượn này ông và ông Ch không làm giấy tờ mượn gì cả. Do không trả được vàng nên ông Ch kêu ông đưa 01 công đất trong thửa đất 181

của bà L cho ông Ch làm chừng nào có vàng trả lại chuộc lại. Phần đất ông đưa cho ông Ch canh tác là thuộc quyền sử dụng của bà L, vì nghèo khổ ông mới thực cho ông Ch chứ bà L vẫn đứng tên quyền sử dụng. Nay ông Ch khởi kiện bà L là việc của ông Ch. Ông xác định có nhận 4 chỉ vàng 24kr của ông Ch và ông đồng ý trả số vàng mà ông đã thực ruộng cho ông Ch nếu ông Ch đòi. Về 02 tờ bản đất ông Ch cung cấp thì ông không ký tên cũng không hay biết gì, ông cũng không nhận vàng theo 2 tờ bản đất này của ông Ch. Ông xác định vào năm 1998, ông Ch có quản lý canh tác thửa đất 181 của bà L cho tới nay. Khi thỏa thuận thực ruộng, hai bên không thỏa thuận thời hạn mà chỉ nói khi nào có vàng thì chuộc lại. Ông cũng có lần đi chuộc nhưng ông Ch kêu đợi tới khi nào ông Đn chuộc mới cho chuộc luôn. Việc thỏa thuận này chỉ nói miệng không lập biên bản và không có người làm chứng. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tr trình bày: Bà là con của bà L. Thửa đất 181 này của bà Đỗ Thị L có cho ông Đn và ông Đ làm. Sau này ông Ch kiện, bà không tranh chấp cũng không yêu cầu gì trong vụ án này. Do bà bận việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đo trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Ch. Bà thống nhất lời trình bày của ông Ch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Th.Th đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 5002, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch đối với bà Đỗ Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên thửa đất 181, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA cho ông Nguyễn Văn Ch.

Trường hợp bà Đỗ Thị L không thực hiện thủ tục sang tên thì ông Nguyễn Văn Ch có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Bà Đỗ Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch số tiền 1.000.000đ.

3. Về án phí: Ông Đỗ Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Ch 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông nộp theo biên lai thu số 0001789 ngày 20/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th.Th.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai Đn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/7/2020, bà Đỗ Thị L kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch.

Phản tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

- Trợ giúp viên pháp lý ông Nguyễn Văn Khg tranh luận rằng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng trong quá trình giải quyết vụ án bà L không có yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch trả lại đất là hoàn toàn sai lầm vì trong suốt quá trình hòa giải bà L luôn luôn có yêu cầu ông Ch trả lại thửa đất tranh chấp. Tại lời khai ngày 18/12/2019, ông Ch từng khai là không dám đưa tiền cho bà L nên bà L chưa nhận tiền, vàng từ ông Ch, ông Võ Văn Khuyển cũng khai rằng không thấy. Tại thời điểm năm 1998, bà L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên không thể giao cho ông Ch giữ như đại diện nguyên đơn trình bày. Từ năm 1998 đến nay ông Ch mới đi khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định. Vì vậy, không có việc bà Đỗ Thị L chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Ch.

- Ông Nguyễn Văn S tranh luận, 02 Tờ hợp đồng bán ruộng bà L không ký tên nên không thể cho rằng đã chuyển nhượng đất cho ông Ch.

- Ông Trần Công Đ và ông Trần Công Đn không tranh luận.

- Ông Trần Xuân N tranh luận rằng, ông Võ Văn Kh chính là người viết 02 Tờ hợp đồng bán ruộng nêu trên vào năm 1998 và sau này khi tranh chấp xảy ra ông Kh làm chứng có lời trình bày đúng sự thật là bà L đã chuyển nhượng đất cho ông Ch, không trình bày không biết hay không chứng kiến việc chuyển nhượng giữa hai bên như ông Khg trình bày. Ông Ch là người quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1998 đến nay. Bà L cũng thừa nhận rằng đã thỏa thuận chuộc lại đất từ ông Ch và theo quy định tại Điều 458 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 454 Bộ luật dân sự năm 2015 có định nghĩa về việc chuộc lại tài sản là đối với tài sản đã bán, đã chuyển nhượng. Bị đơn bà L cho rằng thực ruộng cho ông Ch nhưng không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên là giấy tay không có công chứng, chứng thực nhưng các bên đã giao trả tiền và đã giao đất từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, khi xác lập giao dịch chuyển nhượng đất bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch giữ đến năm 2014 mới giao lại cho Ủy ban nhân dân xã MA và Ủy ban giao lại cho bà L, không có việc lúc giao dịch chuyển nhượng Giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng vì trong Giấy chứng nhận không thể hiện việc thế chấp. Ông Khg cho rằng ông Ch khởi kiện đã hết thời hiệu là không có cơ S vì phía bị đơn bà L và những người khác không yêu cầu áp dụng thời hiệu tại Tòa án cấp sơ thẩm. Từ Đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Trần Công Đ tranh luận, bà L không có ký tên bán đất nên không có việc chuyển nhượng đất mà chỉ là thực ruộng cho ông Ch.

- Ông Trần Công Đn không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ

quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Theo tờ hợp đồng bán ruộng ngày 05/6/1998 và ngày 30/7/1998 thì bà Đỗ Thị L cùng các con gồm Trần Công Đn, Trần Công Đ đồng thống nhất chuyển nhượng phần đất 4.500m² tọa lạc tại ấp 1, xã MA cho ông Nguyễn Văn Ch với giá thỏa thuận 10 chỉ vàng 24kr/1công. Bà L và các con đã nhận đủ vàng.

Hai tờ hợp đồng bán ruộng được lập giữa ông Nguyễn Văn Ch và bà Đỗ Thị L không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên các bên đã giao nhận đất và giao nhận vàng. Do Do giao dịch giữa hai bên không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 *“giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch Do”*.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Ch, buộc bà L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 181 cho ông Ch là có căn cứ.

Bà L kháng cáo cho rằng bà không ký tên vào giấy tay sang nhượng đất. Tuy nhiên, tại tờ hợp đồng bán ruộng ngày 05/6/1998 bà L có ghi dấu “X” và tờ hợp đồng bán ruộng ngày 30/7/1998 bà L có ký tên. Cả hai tờ bán ruộng đều có người chứng kiến là ông Lê Văn M và ông Võ Văn Kh. Ông Kh trình bày chính ông viết hai tờ bán ruộng, bà L đã nhận đủ 45 chỉ vàng 24k, bà L có ghi chữ X vào tờ bán ruộng ngày 05/6/1998 và ghi chữ L vào tờ bán ruộng ngày 30/7/1998.

Bà L cho rằng không có nhận vàng tiền của ông Ch, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ thực đất cho ông Ch nhưng bà L không có chứng cứ chứng minh. Tại biên bản hòa giải ngày 20/3/2014 tại Ủy ban nhân dân xã MA thì bà L, ông Đ, ông Đn trình bày bà L có nhận của ông Ch 600.000đ, ông Đ có nhận của ông Ch 8,5 chỉ vàng, ông Đn có nhận của ông Ch 3.250.000đ và 6 chỉ vàng 24k và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch. Ông Đn cho rằng chỉ bán phần đất bà L cho ông Đn. Ông Đ cho rằng chỉ thực đất cho ông Ch. Ông Ch cho rằng đã mua đất và đã giao 45 chỉ vàng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L trình bày chỉ thực đất cho ông Ch và bà chỉ nhận 300.000đ, ông Đ trình bày chỉ thực đất cho ông Ch và ông chỉ nhận 4 chỉ vàng, ông Đn trình bày chỉ thực đất cho ông Ch và ông chỉ nhận 14,5 chỉ vàng. Tại Công văn số 13/UBND-NC ngày 06/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã MA xác nhận sau cuộc hòa giải ngày 20/3/2014 ông Ch nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND xã. Năm 2018 UBND xã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng có nhận của ông Ch 300.000đ. ông Đệ có nhận của ông Ch 8,5 chỉ vàng. Ông Đoạn nhận ông Ch 14,5 chỉ vàng và chỉ thực đất cho ông Ch nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tòa án sơ thẩm không xét đến thời hiệu khởi kiện và buộc bà L thực hiện sang nhượng đất nên bà L không đồng ý. Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển

nhượng đất giữa hai bên chỉ thỏa thuận diện tích đất và giá đất và cho chuộc lại đất, không có thỏa thuận thời hạn sang tên quyền sử dụng đất, đến nay bà L vẫn chưa chuộc lại đất và chưa sang tên quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ch nên ông Ch khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn Đỗ Thị L kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Tr có đơn yêu cầu xin vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, ông Nguyễn Văn S có đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà Đỗ Thị L trên 02 Tờ hợp đồng bán ruộng ngày 05/6/1998 và Tờ hợp đồng bán ruộng ngày 31/7/1998. Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 87/2020/QĐ-CCCS ngày 07 tháng 9 năm 2020 đề yêu cầu ông S “*cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau: Mẫu chữ ký và chữ viết của bà Đỗ Thị L trong khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 2000 để làm mẫu so sánh khi giám định*” nhưng ông S không cung cấp được nên Tòa án không có căn cứ để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà L theo yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 619407 ngày 24/7/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Th.Th, tỉnh LA cấp cho bà Đỗ Thị L phần đất thuộc thửa 181, diện tích 4.255m², loại đất lúa; thửa 180, diện tích 606m², loại đất thổ; thửa 178, diện tích 1.410m², loại đất cây lâu năm cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ An, huyện Th.Th, tỉnh LA.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 188-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Th.Th đo vẽ ngày 14/9/2020, duyệt ngày 16/9/2020 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 1, có diện tích thực tế là 4.212,5m².

[2.2] Theo Tờ hợp đồng bán ruộng ngày 05/6/1998 có nội dung "*Tôi tên Đỗ Thị L sn 1948 số CM.ND. 300.387.730 cấp ngày 25-2-80 cùng các con Trần Công Đn, Trần Công Đ....thống nhất bán phần ruộng tọa lạc tại ấp I xã Mỹ An cho ông Nguyễn Văn Ch...DT. 3000m² (0^H,30) giá thỏa thuận 10 chỉ vàng 24kr.1 công thành vàng 30 chỉ. Tôi và các con tôi đã nhận đủ 30 chỉ vàng 24kr nếu sau này tôi và con tôi có tiền chuộc lại thì chuộc theo giá thời điểm hai bên thỏa thuận*" bên dưới có bà L, ông Đ đánh chữ thập (+) và ông Đn ký tên; đồng thời có sự chứng kiến của ông Lê Văn Mười và ông Võ Văn Khuyến.

Theo Tờ hợp đồng bán ruộng ngày 31/7/1998 có nội dung "*Tôi tên Đỗ Thị L sn 1948 số CM.ND. 300387730 cấp ngày 25-T 2-1980 cùng các con Trần Công*

Đn, Trần Công Đ....thống nhất bán ruộng tọa lạc tại ấp 1 xã Mỹ An cho ông Nguyễn Văn Ch...DT 1.500 giá thỏa thuận 10 chỉ một công thành vàng 15 chỉ vàng 24 tôi và các con tôi đã nhận đủ vàng lúc sau này tôi và các con tôi có tiền chuộc lại thì chuộc theo giá thời điểm hai bên thỏa thuận” bên dưới có ông Đ đánh chữ thập (+), bà L và ông Đn ký tên; có sự chứng kiến của ông Lê Văn M và ông Võ Văn Kh.

[2.3] Bà Đỗ Thị L, ông Trần Công Đ và ông Trần Công Đn không thừa nhận có ký tên vào 02 Tờ hợp đồng nêu trên nên không có giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Ch mà chỉ là thực đất cho ông Ch từ năm 1998 không làm giấy tờ gì nên không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho ông Ch.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Công Đn, ông Trần Công Đ thừa nhận rằng hai ông là người canh tác phần đất thuộc thửa 181 nêu trên đến năm 1998 giao cho ông Ch canh tác; đồng thời ông S đại diện cho bà L thừa nhận rằng chính bà L là người giao đất cho ông Ch canh tác. Như vậy, cả bà L, ông Đn, ông Đ thống nhất giao đất cho ông Ch, không phải như ông Đn, ông Đ khai rằng hai ông giao đất cho ông Ch mà bà L không biết.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đn thừa nhận rằng giá đất tại thời điểm năm 1998 khoảng 10 chỉ vàng 24kr/công đất; ông S tiếp tục khẳng định rằng có việc thỏa thuận với ông Ch để chuộc lại phần đất đang tranh chấp nhưng không thành; đồng thời cho rằng bà L và ông Đn, ông Đ không có yêu cầu giải quyết về số tiền, vàng mà bà L, ông Đn, ông Đ đã nhận của ông Ch.

[2.5] Khi các bên giao dịch, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 619407 ngày 24/7/1997 cho ông Nguyễn Văn Ch giữ từ năm 1998 đến năm 2018 được thể hiện tại Công văn số 771/UBND-NC ngày 04/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã MA có nội dung *"Theo giấy tờ hợp đồng mua bán của ông Nguyễn Văn Ch với bà Đỗ Thị L thừa đất trên ông Nguyễn Văn Ch canh tác từ năm 1998 đến nay. Ngày 20/3/2014 UBND xã mời hai bên hòa giải việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cuộc hòa giải không thành. Sau cuộc họp ông Nguyễn Văn Ch nộp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho UBND xã. Năm 2018 UBND xã trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ trên cho bà Đỗ Thị L"*.

[2.6] Tại xác nhận ngày 24/12/2019 của Trưởng ấp 1, xã MA, huyện Th.Th có sự chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã MA có nội dung *"Năm 1998 ông Nguyễn Văn Ch (bên nhận chuyển nhượng) và bà Đỗ Thị L (bên chuyển nhượng) có đến UBND xã MA để làm thủ tục sang tên thửa đất số 181, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.255m² loại đất LUC tọa lạc tại ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA từ tên Đỗ Thị L sang tên Nguyễn Văn Ch nhưng UBND xã MA không thực hiện được vì lý do bà Đỗ Thị L có duy nhất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.255m² nên không được chuyển nhượng"* và cũng tại xác nhận ngày 04/9/2019 của Trưởng ấp 1, xã MA thể hiện *"ông Nguyễn Văn Ch SN. 1959 là người mua đất của bà Đỗ Thị L và là người trực tiếp cải tạo, bồi đắp, quản lý, sử dụng ổn định thửa đất số 181, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.500m² loại đất LUC tọa lạc tại ấp 1, xã MA, huyện Th.Th, tỉnh LA từ năm 1998 cho đến nay"*.

[2.7] Tại bản tự khai (không ngày tháng năm) của bà Đỗ Thị L, bản tự khai ngày 11/01/2019 của ông Trần Công Đ, bản tự khai (không ngày tháng năm) của

ông Trần Công Đn cũng như Biên bản V/v đơn yêu cầu giải quyết ngày 20/3/2014 của Ủy ban nhân dân xã MA, huyện Th.Th cho thấy bà L, ông Đ, ông Đn đều thừa nhận sẽ chuộc lại đất theo giá thời điểm hai bên thỏa thuận. Điều này phù hợp với nội dung thể hiện tại 02 Tờ hợp đồng mua bán ruộng nêu trên.

[2.8] Bà Đỗ Thị L, ông Trần Công Đ và ông Trần Công Đn cho rằng chỉ là thực phần đất thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ An, huyện Th.Th, tỉnh LA nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh; đồng thời không trình bày được nội dung thỏa thuận thực đất giữa các bên như thời gian thực đất bao lâu? Tiền hoặc vàng mà các bên thỏa thuận giao cho nhau là bao nhiêu?....trong khi Biên bản V/v đơn yêu cầu giải quyết ngày 20/3/2014 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ An, huyện Th.Th bà L thừa nhận có nhận tiền 600.000 đồng từ ông Ch vào năm 1998, ông Đn nhận của ông Ch 3.250.000 đồng và 6 chỉ vàng 24kr; ông Đ nhận của Ch 8,5 chỉ vàng 24kr cùng vào năm 1998. Số tiền, số vàng mà bà L, ông Đn, ông Đ nhận của ông Ch không trùng khớp với giá 10 chỉ vàng 24kr/công đất như 02 Tờ hợp đồng mua bán ruộng nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ có việc thực đất không? Số vàng, tiền các bên giao nhận có phù hợp với giá thị trường vào thời điểm năm 1998 của địa phương hay không?.

Từ Đo thấy rằng phát biểu của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ xem xét.

[2.9] Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Trần Công Đ và ông Trần Công Đn khai rằng có nhận tiền, vàng từ ông Ch đem về phục vụ đời sống của gia đình khi Đo ông Đ, ông Đn đã có gia đình riêng. Nay ông Đn, ông Đ yêu cầu và đồng ý được trả lại tiền, vàng cho ông Ch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa phát hiện ra tình tiết này khi giải quyết nên không xác định vợ ông Đn, các con ông Đ (vợ ông Đ đã chết-theo ông Đ khai tại phiên tòa) tham gia tố tụng để xem xét một cách toàn diện vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên đương sự; đồng thời các bên đương sự có lời khai mâu thuẫn nhau nhưng chưa được đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm tố tụng.

Bên cạnh Đo, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiếp tục hướng dẫn các đương sự thực hiện thủ tục khởi kiện để đương sự xác định xem có yêu cầu đòi lại đất không? Có yêu cầu hoàn trả công bồi đắp, cải tạo đất từ năm 1998 đến nay không? (mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện trước đây). Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến và kiểm soát đưa vào hồ sơ chỉ những tài liệu liên quan, không đưa vào hồ sơ những tài liệu không liên quan làm ảnh hưởng đến việc nghiên cứu và lưu trữ hồ sơ vụ án theo quy định.

Các vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm như trên mang tính khách quan là nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của đương sự, không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1] Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 Tòa án nhân dân huyện Th.Th, tỉnh LA.

[2] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Th.Th, tỉnh LA giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Tòa án nhân dân huyện Th.Th, tỉnh LA xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Tòa án quyết định sau khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh