TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 05/2021/DS-PT
Ngày07 - 01 - 2021
V/v: *Tranh chấp Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Điệt, ông Hoàng Văn Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La***: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên, vắng mặt.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2020/DS-PT ngày 20 tháng 8năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/ST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Điêu Mạnh B. Địa chỉ: Tổ 2, phường Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*Ông Tạ Duy T, Luật sư Công ty Luật TNHH Bách Khang. Địa chỉ: Số 08, ngách 42/177, phố Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Bị đơn: Ông Tòng Văn A (tên gọi khác: Tòng Xuân A). Địa chỉ: Tiểu khu 5, thị trấn Ít Ong, huyện Mường La, tỉnh Sơn La, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Giáp Mạnh F, chị Lường Thùy G. Địa chỉ: Bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Anh F có mặt, chị G vắng mặt.

2. Ông Tòng Văn Y, bà Quàng Thị K. Địa chỉ: Bản B, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Ông Y vắng mặt, bà K có mặt.

3. Bà Tòng Thị H, ông Lường Văn L. Địa chỉ: Bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Ông L vắng mặt,bà H có mặt.

4. Bà Trần Thị Thanh R (tên gọi khác: Trần Thanh R). Địa chỉ: Tiểu khu 5, thị trấn O, huyện M, tỉnh Sơn La, vắng mặt (có chồng là ông Tòng Văn A, có mặt).

5. Bà Tòng Thị D, sinh năm 1931. Địa chỉ: Bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tòng Văn A (là con trai cả của bà D và là bị đơn trong vụ án). Bà D vắng mặt, ông A, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị D: Ông Trần H, luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tổ 8, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Tòng Thị C. Địa chỉ: Bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, có mặt.

2. Bà Tòng Thị E. Địa chỉ: Bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn anh Điêu Mạnh B và bị đơn ông Tòng Văn A (Tòng Xuân A).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn anh Điêu Mạnh B trình bày:

Đầu tháng 7/2019, anh Điêu Mạnh B và ông Tòng Văn A có trao đổi với nhau về việc ông A có nhà và đất tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La, đã đến hạn trả nợ Ngân hàng mà không có tiền trả, ông A sợ Ngân hàng phát mại tài sản để thu hồi vốn gây thiệt hại cho ông nên đã đề nghị anh B xem ai có nhu cầu mua thì ông A sẽ bán nếu được giá để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Anh B đã đi xem tài sảncủa ông A. Hai bên thống nhất việc chuyển nhượng đất và tài sản nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL359833, do Sở Tài nguyên và môi trường Sơn La cấp ngày 23/05/2018, với giá tự nguyện thỏa thuận là 500.000.000 đồng(*Năm trăm triệu đồng*). Ngày 11/07/2019, hai bên đã lập và ký biên bản thương thảo. Ngày 12/07/2019, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền tại nhà của anh B, có lập và cùng ký, điểm chỉ biên bản giao nhận tiền.

Sau khi giao và nhận tiền, hai bên thống nhất thời gian và đến Văn phòng Công chứng Quàng Khánh có địa chỉ tại Số 85, đường Trường CC, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn Lađể xác lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định. Sau đó, anh B đã

nhiều lần gọi điện và đến nhà yêu cầu ông Tòng Văn A bàn giao nhà, đất nhưng ông Tòng Văn A không hợp tác.

Do đó, nguyên đơn anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1.Buộc ông Tòng Văn A phải có nghĩa vụ bàn giao ngay tài sản và giấy tờ liên quancho anh Điêu Mạnh B theo nội G Hợp đồng đã được công chứng số 1458, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2019.

2. Buộc ông Tòng Văn A phải có nghĩa vụ bồi thường do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán (theo Điều 8 của hợp đồng và Điều 8 của biên bản thương thảo), nếu ông A không trả tiền và bồi thường ngay thì buộc ông A phải chịu lãi suất tương ứng với mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định qua các thời kỳ cho tới khi trả hết tiền.

3. Buộc ông Tòng Văn A phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội G Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu ông Abồi thường số tiền 300.000.000 đồng theo Điều 8 hợp đồng và biên bản thương thảo, do không bàn giao tài sản đã bán; rút yêu cầu buộc bị đơn phải chịu chi phí liên quan đến việc khởi kiện.

Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Tòng Văn A (Tòng Xuân A) trình bày:

Ông A là con trai cả của bà Tòng Thị D,bà Tòng Thị E là em dâu và bà Tòng Thị C là em gái của ông. Tháng 5 năm 2018, bà Tòng Thị E đến nhà bà D hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng số tiền 150 triệu đồng trong vòng 36 tháng. Để thuận lợi vay tiền Ngân hàng, bà E đề nghị chuyển sổ đỏ sang tên ông A; bà D và ông A đều đồng ý. Đầu tháng 7/2018, bà E điện cho ông A ra Sơn La, giới thiệu ông gặp bà Nguyễn Thị Hải Hà (cán bộ ngân hàng BIDV chi nhánh Sơn La) để hướng dẫn ông và bà C làm thủ tục thế chấp, vay tiền tại Ngân hàng. Theo hồ sơ, bà C là người đứng tên vay, ông A là người có tài sản thế chấp, nhưng người được thụ hưởng khoản tiền vay là bà E. Số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, gốc và lãi suất vay Ngân hàng đều do bà E trả.

Trong quá trình trả nợ Ngân hàng, bà E đã trả được từ tháng 7/2018 đến tháng 12/2018 và tháng 1, tháng 2 năm 2019. Đến tháng 6/2019, bà E không trả được nợ nên bị Ngân hàng xác định là khoản nợ xấu và có nguy cơ bị phát mại tài sản của ông A. Sáng ngày 08/7/2019, ông A, bà Hà và bà E đã thương thảo tại nhà bà D, bà Hà đưa ra đề nghị sẽ kéo dài thời hạn vay lên 10 năm cho bà Tòng Thị E (đứng tên khoản vay là bà Tòng Thị C), nhưng phải tìm một khoản vay bên ngoài để đảo hạn nợ. Do ông A, bà E không có ai quen biết để vay tiền, nên bà Hà đã giới thiệu cho các bên gặp anh Phú để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Để vay tiền, anh Phú hướng dẫn ông A, bà E đến gặp anh B và 2 luật sư của anh B, ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy tờ giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng; sau khi ký xong các giấy tờ, anh B không đưa tiền cho ông A và nói tiền đã được chuyển vào Ngân hàng. Ông A không nhất trí, đã tố giác bà Hà, bà E, ông Phú về hành vi lừa đảo, nhưng Công an thành phố Sơn La đã thông báo vụ việc không có dấu hiệu tội phạm.

Ngày 31/10/2019, ông A có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lừa dối và do đất là quyền chung của các gia đình ông bà F, G; ông bà A, Nhàn; ông bà H L và của ông Nghiên. Toàn bộ sự việc xuất phát từ khoản vay của bà E và bà E phải chịu trách nhiệm vớiông B về số tiền đã trả vào Ngân hàng.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Giáp Mạnh F, chị Lường Thùy G trình bày:

Bà Quàng Thị K là dì ruột của chị Lường Thùy G. Năm 2014, anh chị F, G có nhận chuyển nhượng lại diện tích 65m^2 đất thuộc thửa đất 169, 169a tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La từ ông bà Y K, đất có nguồn gốc từ ông Hiến, bà D chia cho. Giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị đã xây nhà trên đất, được ông A và ông Y đo cắm mốc trước khi động thổ. Do chưa có điều kiện nên anh F, chị G chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện anh chị vẫn sinh sống ổn định trên diện tích đất mua của ông bà Y, K.

Nay giữa ông A và anh B có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất liên quan đến phần diện tích đất anh chị đã nhận chuyển nhượng, anh chị đề nghị xem xét có việc ông Y, ông A câu kết chiếm đoạt tài sản của anh chị hay không, vì ông A biết rõ việc ông bà Y K đã chuyển nhượng đất cho anh chị và anh chị đã xây nhà trên đất, có khuôn viên riêng biệt rõ ràng. Anh chị F, G có yêu cầu độc lập,đề nghị ông A và anh B phải có trách nhiệm đối với đất và tài sản trên đất mà anh chị đã mua.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn Y, bà Quàng Thị K trình bày:

Ông bà nhất trí với lời trình bày của anh chị F G về sự việc ông bà được chia đất và chuyển nhượng lại cho anh chị F G. Ông bà nhất trí với yêu cầu độc lập của anh Giáp Mạnh F, chị Lường Thùy G. Ông Y bổ sung ý kiến về việc chuyển tên người sử dụng đất từ bà Tòng Thị D sang tên ông Tòng Văn A, ông Y không được biết và hoàn toàn không nhất trí. Ông yêu cầu ông A phải có trách nhiệm đối với đất và tài sản trên đất của anh chị F, G.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị H, ông Lường Văn L trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất của gia đình tại bản U, phường Y đúng là của ông bà Hiến D, đã chia cho bà D và vợ chồng hai con trai là ông A, ông Y, vợ chồng ông bà H L. Việc chia đất trong gia đình không lập văn bản nhưng đã cắm mốc ranh giới, các anh chị em khác đều biết và nhất trí. Ông Y đã chuyển nhượng lại cho anh chị F G phần đất của mình được chia. Đối với phần đất chia cho ông bà H L, toàn bộ diện tích thuộc loại đất vườn, ông bà đã có đơn yêu cầu độc lập nhưng sau khi Tòa án thông báo nộp tạm ứng án phí, ông bà không nộp do xác định tự giải quyết với ông A.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Nhàn trình bày:

Bà không được biết và không K gia sự việc ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Điêu Mạnh B, nhưng thửa đất là có một phần là do gia đình bố mẹ đẻ ông A chia cho vợ chồng bà, một phần do vợ chồng bà đổi lấy phần được chia cho ông Nghiên. Nhà do ông bà xây, là tài sản của vợ chồng bà cho bà D ở lúc tuổi già. Việc ông A đăng ký tặng cho toàn bộ thửa đất từ bà D sang tên của một mình ông A, không có sự bàn bạc thống nhất của vợ chồng, bà không được biết và không nhất trí nội G ông A không đăng ký quyền tài sản chung của vợ chồng với cơ quan nhà nước. Bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị D trình bày:

Về nguồn gốc đất là của ông Tòng Văn Hiến và bà D. Sau khi ông Hiến chết, bà và các con đã chia đất cho các con như ông A đã trình bày. Trên phần đất phía giáp đường có một ngôi nhà do các con xây cho, hiện bà đang ở. Mặc dù đã nhất trí chia cho các con nhưng do bà E xin để làm thủ tục thế chấp vay tiền nên bà đã nhất trí, tự nguyện sang tên đất từ bà D sang tên ông A, bà có được điểm chỉ vào các giấy tờ thủ tục. Nay bà đã nhiều tuổi, ốm đau, việc giải quyết nhà đất của bà ủy quyền cho ông A quyết định. Ngoài các con là A, Y, Nghiên, C, H thì bà và ông Hiến còn có một người con là Tòng Văn Mừng, ông Mừng đã chết năm 2015.

Người làm chứng Tòng Thị E trình bày:

Bà E có nhờ bà Tòng Thị D (là mẹ chồng) sang tên đất cho ông Tòng Văn A (anh chồng) để làm tài sản thế chấp, đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng của bà C tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Sơn La. Quá trình trả nợ do gia đình khó khăn bà không đảm bảo kế hoạch trả nợ hàng tháng với Ngân hàng, cán bộ Ngân hàng đã tư vấn bà đảo nợ để được vay thời hạn 10 năm với lãi xuất thấp hơn nên bà đã cùng ông A đến nhà anh Phú để vay tiền. Do tin tưởng cán bộ Ngân hàng, tại văn phòng công chứng Quàng Khánh, khi ông A đọc các giấy tờ ghi là chuyển nhượng đất, bà đã điện lại cho cán bộ ngân hàng hỏi thì được trả lời chỉ là thủ tục nên ông A đã ký và điểm chỉ. Bà được đi cùng và chứng kiến sự việc như ông A trình bày. Nay bà xin chịu trách nhiệm với anh B nhưng do khó khăn, bà đề nghị gia đình các anh chị em giúp đỡ thỏa thuận trả tiền cho

anh B trước. Do anh B không đồng ý việc trả tiền của bà E, nên hiện bà E chưa có phương án giải quyết đối với anh B về khoản tiền 500.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Tòng Thị C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất và sự việc gia đình tự chia đất đúng như các anh chị em của bà đã trình bày. Bà đã được bố mẹ chia cho diện tích đất khác, không thuộc thửa đất đang tranh chấp từ khi ông Hiến còn sống, đã làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước nên bà không có ý kiến gì về việc chia thửa đất 169, 169a cho các anh chị em của bà. Thời điểm gia đình làm văn bản khai nhận di sản, bà có được ký tên điểm chỉ, khi đó ông Tòng Văn Mừng còn sống.

Năm 2018, bà có được bà Tòng Thị E nhờ đứng tên Hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng BIVD chi nhánh Sơn La, phòng giao dịch Y để vay số tiền 500.000.000 đồng, do ông A thế chấp bảo đảm khoản vay. Số tiền vay bao nhiêu bà không quan tâm vì ông A đồng ý cho bà E vay thì ông A phải đảm bảo. Cán bộ Ngân hàng đã đưa cho bà ký nhiều giấy tờ, nhưng cụ thểbà không nhớ rõ những loại giấy tờ gì. Nay hợp đồng vay với Ngân hàng đã tất toán, bà không có ý kiến gì và không có yêu cầu, tranh chấp gì với Ngân hàng về hợp đồng tín dụng, không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác trong vụ việc.

Tại Bản án dân sơ thẩm số:19/2020/ST-DS ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã xét xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;khoản 2 Điều 73, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, 218, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Điêu Mạnh B về: Buộc bị đơn ông Tòng Văn A thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019; buộc bị đơn ông Tòng Văn A bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn ông Tòng Văn A phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội G Hợp đồng hai bên đã ký kết.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tòng Văn A: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tòng Văn A (Tòng Xuân A) và bên nhận chuyển nhượng anh Điêu Mạnh B vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do lỗi của cả hai bên như sau:

Buộc ông Tòng Văn A có nghĩa vụ trả cho anh Điêu Mạnh B số tiền 705.000.000 đồng (*Bảy trăm B năm triệu đồng*).

Buộc anh Điêu Mạnh B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL359833 ngày 23/5/2018 (số vào sổ CS00082, quyết định số 320 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La) cho ông Tòng Văn A khi ông Tòng Văn A thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Giáp Mạnh F, chị Lường Thùy G về trách nhiệm dân sự của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn Y, bà Quàng Thị K.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn Y, bà Quàng Thị K về trách nhiệm dân sự của bị đơn ông Tòng Văn A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện lại vụ án khác.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17/7/2020 bị đơn ông Tòng Văn A (Tòng Xuân A) có đơn kháng cáo không nhất trí với Bản án sơ thẩm, đề nghị làm rõ việc giao nộp tiền giữa anh Điêu Mạnh B với Ngân hàng BIDV – Chi nhánh tỉnh Sơn La, ai là người tất toán khoản tiền vay của bà Tòng Thị C tại Ngân hàng và việc ai đã chuyển GCNQSDĐ mang tên Tòng Văn A bản gốc cho anh Điêu Mạnh B quản lý.

Ngày 20/7/2020, nguyên đơn anh Điêu Mạnh B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự như sau:

Về phía nguyên đơn anh Điêu Mạnh B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh B: giữ nguyên nội G kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh B, bác các yêu cầu phản tố của ông A và yêu cầu độc lập của anh F, chị G.

Về phía bị đơn ông Tòng Văn A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị D, trợ giúp pháp lý cho bà D: Giữ nguyên nội G kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa diễn ra vào ngày 07/01/2021, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La vắng mặt. Tuy nhiên, tại phiên tòa diễn ra vào các ngày 29, 30 tháng 09 năm 2020, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La đã có bài phát biểu, về quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về việc tuân theo pháp luật của

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người K gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội G vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghịHội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số19/2020/ST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La theo hướng, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2019 giữa anh Điêu Mạnh B và ông Tòng Văn A là hợp đồng vô hiệu;buộc ông Tòng Văn A phải bồi thường cho anh Điêu Mạnh B số tiền 955.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi năm triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Qúa trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Ngày 20/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã thụ lý vụ án dân sự phúc thẩm số 40/2020/DS-PT về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 01/9/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã ra Quyết định xét xử số 55/2020/QĐ-PT đối với vụ án. Tại phiên tòa xét xử diễn ra vào các ngày 29, 30 tháng 09 năm 2020; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại văn bản số 1653/BIDV.SL-PGDCL ngày 24/12/2019 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sơn La có nêu ý kiến "*Hiện tại khoản vay mang tên bà Tòng Thị C đã tất toán*" nhưng không nêu cụ thể ai là người tất toán. Tại phiên tòa, bà Tòng Thị C là người đứng tên khoản vay khẳng định, bà chỉ đi vay hộ bà E, bản thân bà không có tiền trả và bà cũng không được tất toán khoản vay tại Ngân hàng, bà E cũng xác nhận, bà không có tiền trả Ngân hàng, nguồn tiền là do anh Điêu Mạnh B nộp trực tiếp để tất toán khoản vay; xét thấy lời khai có nhiều mâu thuẫn, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, nên Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ và thu thập thêm một số tài liệu chứng cứ liên quan đến việc tất toán khoản vay 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/0221830/HĐTD ngày 29/6/2018 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Sơn La và bà Tòng Thị C để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngày 05/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã ra Quyết định số 36/2020/QĐ-CCTLCC về việc yêu cầu Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sơn La cung cấp thông tin về lịch sử giao dịch của khách hàng Tòng Thị C vào ngày 12/7/2019 tại Phòng giao dịch Y. Ngày 14/10/2020 Ngân hàng đã có văn bản trả lời số 1389/BIDV.SL-QLRR xác nhận bà C là người đã trực tiếp đến Ngân hàng tất toán khoản tiền vay. Do không nhất trí với trả lời của Ngân hàng, ông A và bà E đã có yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà C.

Ngày 23/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La ra Quyết định số 39/2020/QĐ-CCTLCC về việc yêu cầu Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sơn La cung cấp bản gốc Giấy nộp tiền mặt và Bảng kê nộp tiền để làm cơ sở giám định chữ ký theo yêu cầu của bị đơn ông Tòng Văn A.

Ngày 30/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La ban hành Quyết định trưng cầu giám định chữ ký số 42/2020/QĐ-TCGĐ trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Sơn La giám định đối với chữ ký của bà Tòng Thị C trên các giấy nộp tiền và bảng kê nộp tiền tại Ngân hàng. Do đã hết thời gian tạm ngừng phiên tòa nhưng chưa có kết quả giám định chữ ký, nên Tòa án đã tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm để đợi kết quả giám định.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã nhận được Kết luận giám định số 1658 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Sơn La kết luận giám định đối với chữ ký "C" và chữ viết "Tòng Thị C"; Tòa án đã gửi Kết luận giám định cho các đương sự trong vụ án và ban hành Quyết định số 02/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Xác định quan hệ pháp luật và những người tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn anh Điêu Mạnh B yêu cầu Tòa án giải quyết những nội G sau: Buộc ông Tòng Văn A phải bàn giao tài sản và giấy tờ liên quan cho anh Điêu Mạnh B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/07/2019; buộc ông Tòng Văn A phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh Điêu Mạnh B số tiền 300.000.000 đồng do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản theo Điều 8 của Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa các bên và lãi suất phát sinh; buộc ông Tòng Văn A phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện; đồng thời buộc ông Tòng Văn A phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước để chuyển quyền sử dụng đất cho anh Điêu Mạnh B.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 31/10/2019, ông Tòng Văn A yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2019 là hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối; bản chất sự việc chỉ là thỏa thuận vay tiền giữa anh Điêu Mạnh B và bà Tòng Thị E (Sươi) và bà Sươi phải có trách nhiệm trả khoản tiền vay này cho anh B.

Xét yêu cầu của các bên thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất mang tên Tòng Văn A tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với giá 500.000.000 đồng vào ngày 12/7/2019. Về phía nguyên đơn khẳng định đã thanh toán xong toàn bộ tiền nhưng chưa được nhận bàn giao đất. Về phía bị đơn xác nhận, chưa được nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía nguyên đơn, mà khoản tiền đó không rõ ai đã chuyển thanh toán cho một khoản vay của bà Tòng Thị C (đứng tên vay giúp bà Tòng Thị Sươi) tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Sơn La trên cơ sở thế chấp GCNQSDĐ mang tên ông Tòng Văn A. Tòa

án cấp sơ thẩm xác định, vụ án có một mối quan hệ pháp luật thuần túy là "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", tuy nhiên,xét về bản chất của sự việc còn tồn tại nhiều mối quan hệ pháp lý khác; có nhiều cá nhân, tổ chức liên quan đến vụ án nhưng không được đưa vào K gia tố tụng; chưa đủ căn cứ khẳng định nguyên đơn anh B thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 500.000.000 đồngcho bị đơn ông B, do còn nhiều mâu thuẫn trong vụ án như sau:

- Bà Tòng Thị Sươi là chị dâu của ông Tòng Văn A, giữa các bên có lập một thỏa thuận về việc mượn GCNQSDĐ số CL 359833 mang tên Tòng Văn A do UBND thành phố Sơn La cấp năm 2018, để bảo đảm cho khoản vay 500.000.000 đồng của bà Sươi tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh tỉnh Sơn La, các bên thỏa thuận người đứng tên hộ khoản vay là bà Tòng Thị C (em gái của ông Tòng Văn A), BL341, 342, Hợp đồng tín dụng được xác lập ngày 29/6/2018, thời hạn vay là 05 năm. BL205. Trong qúa trình trả nợ vay tại Ngân hàng, bà Sươi không có khả năng thanh toán, thể hiện thông qua xác nhận của bà Nguyễn Thị Hải Hà là cán bộ thực hiện thẩm định, lập hồ sơ vay vốn cho bà C đã xác nhận tại Bản tự khai ngày 24/10/2019 như sau: "*Trong quá trình trả nợ,ý thức trả nợ của bà C cực kỳ kém. Đến tầm đầu tháng 7/2019, bà C có gặp tôi và đặt vấn đề trả nợ, rút tài sản. Tôi có trả lời món vay phải được trả hết, ngân hàng mới trả tài sản cho chính chủ… đến ngày 15/7/2019, sau khi kiểm tra trên hệ thống, thấy món vay đã được tất toán, tôi đã làm thủ tục trả tài sản cho ông Tòng Văn A.*" BL201. Bản thân bà C và bà Sươi cũng xác nhận việc lâm vào hoàn cảnh khó khăn và không có khả năng thanh toán khoản vay cho Ngân hàng.Tuy nhiên, cũng trong khoảng thời gian đầu tháng 7/2019 khi bà C được Ngân hàng đánh giá là không có khả năng trả nợ, thìtheo tài liệu do Ngân hàng cung cấp kèm theo "Giấy nộp tiền" vào ngày 12/7/2019 bà Tòng Thị C đã nộp số tiền 402.544.608 đồng vào tài khoản để tất toán khoản tiền vay tại Ngân hàng. Bản thân bà C và bà Sươi khẳng định không có tiền để tất toán khoản vay, cũng không được trực tiếp đến Ngân hàng tất toán và không biết ai đã tất toán khoản vay này, trong khi khoản vay chưa đến hạn. BL238. Tại Kết luận giám định chữ ký số 1658 ngày 11/11/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Sơn La cũng xác nhận chữ ký và chữ viết trên Giấy nộp tiền, Bảng kê nộp tiền để tất toán khoản vay 500.000.000 đồng tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh tỉnh Sơn La không phải do bà C ký và viết ra. Như vậy, về phía Ngân hàng khẳng định bà C là người tất toán khoản vay, nhưng bà C khẳng định không được đến Ngân hàng tất toán và cũng không phải là người vay nên không biết ai đã tất toán tiền; anh Điêu Mạnh B khẳng định không biết và không liên quan đến khoản vay của bà Sươi, nhưng ông A và bà Sươi lại khẳng định anh Điêu Mạnh Bkhông đưa tiền mua đất cho ông A, mà đã dùng số tiền 500.000.000 đồng đó để tất toán khoản vay của bà Sươi tại Ngân hàng (dù giữa các bên không có mối quan hệ quen biết),sau khi tất toán khoản vay, anh B đã cầm và giữ bản gốc GCNQSDĐ mang tên Tòng Văn A để làm cơ sở buộc ông

A phải bàn giao nhà và đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Mâu thuẫn này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, làm rõ.

- Ngày 11 và 12/7/2019, anh Điêu Mạnh B xác lập với ông Tòng Văn A các văn bản gồm: Biên bản thương thảo, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Biên bản giao nhận tiền; với nội G: Ông A đồng ý chuyển nhượng cho anh B thửa đất có diện tích 347m^2 (trong đó có 200m^2 đất thổ cư và 147m^2 đất trồng cây lâu năm) tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Số tiền này không phù hợp với giá thị trường nơi có thửa đất chuyển nhượng, bởi căn cứ kết quả định giá do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành vào tháng 02/2020 xác định, tổng giá trị diện tích 347m^2 đất và tài sản trên đất tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La là 1.416.949.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu chín trăm bốn chín nghìn đồng*) (cao gấp khoảng 3 lần so với giá thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A và anh B); trong khi đó tại địa bàn thành phố Sơn La giá đất không có biến động. Bản thân ông A và anh B đều nhận thức rõ về giá thị trường của thửa đất giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn xác lập thực hiện hợp đồng, nên cần đánh giá đúng bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và ông A là thực chất hay là giả tạo, cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá, nhận định.

- Ông A, bà C và bà Sươi đồng nhất lời khai về việc, muốn vay khoản vay bên ngoài để đảo hạn nợ, tăng thời hạn vay từ 05 năm lên 10 năm để bà Sươi có khả năng trả nợ và Ngân hàng không xử lý tài sản bảo đảm của ông A. Thông qua mối quan hệ của chị Hà (cán bộ Ngân hàng) đã liên kết ông A với anh B để xác lập thỏa thuận vay thông qua hình thức bảo đảm là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, lời khai này có sự phù hợp với thỏa thuận "*Bên B đồng ý cho bên A mua lại (nhận chuyển nhượng lại) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà bên A đã chuyển nhượng cho bên B nêu tại hợp đồng nàytrong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày 12/7/2019 đến 25/7/2019 với số tiền mua lại (nhận chuyển nhượng lại) là 550.000.000 đồng và cộng thêm các chi phí liên quan đến công chứng, chứng thực, thuế, phí hoặc dịch vụ pháp lý khác nếu phát sinh*" thể hiện tại Điều 7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và anh B.

Như vậy, chưa có đủ cơ sở để khẳng định nguyên đơn anh B đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng cho bị đơn ông A, mặc dù tại giấy tờ giao nhận tiền ngày 12/7/2019 ông A có ký vào nhưng thực tế ông A không được nhận số tiền này; việc anh B thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ai và trong mối quan hệ giao dịch nào thì chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Về phía người làm chứng bà E là người được tất toán khoản tiền vay tại Ngân hàng đã khẳng định, số tiền đó là do anh Điêu Mạnh B chuyển tiền vào và có ý kiến sẽ hoàn trả lại tiền cho anh Điêu Mạnh B, nhưng không được anh B nhất trí.Mặc dù, những người liên quan đến vụ án đã có lời khai, văn bản nêu ý kiến thể hiện trong hồ sơ, nhưng để đảm bảo xác định đúng bản chất của sự việc và làm cơ sở cho việc giải quyết đúng, đầy đủ,

toàn diện vụ án thì cần đưa bà Tòng Thị C, bà Tòng Thị Sươi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sơn La vào K gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thì mới làm rõ bản chất của vụ án và làm rõ được Ngân hàng nhận tiền do ai nộp. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa những người này vào K gia tố tụng là thiết sót nghiêm trọng, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do không bảo đảm nguyên tắc hai cấp xét xử.

[3] Về việc xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành.

Ngày 27/02/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng đối với đất và tài sản trên đất tại bản U, phường Y, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ có mặt của các bên đương sự, các hộ giáp ranh và đầy đủ thành phần chứng kiến theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bên đã tiến hành đánh dấu sơn, xác định mốc điểm, vị trí giáp ranh và đo thước dây xác định tài sản trên đất, nhưng chưalập được sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đấtngay tại buổi làm việc. Xét thấy, Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất là hình thức thể hiện kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, đây là văn bản, tài liệu gắn liền với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và là cơ sở pháp lý để thi hành bản án khi có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự thì sơ đồ này phải được các bên đương sự, hộ giáp ranh và thành phần chứng kiến xem, đối chiếu với hiện trạng đất thực tế, xác nhận tính chính xác, tính phù hợp và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Công an xã nơi có đất ký tên và đóng dấu xác nhận.Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện, đến ngày 27/3/2020 Công ty cổ phần Quốc tế Tây Bắc (đơn vị thực hiện đo vẽ theo Hợp đồng tư vấn ngày 25/02/2020), sau 01 tháng kể từ khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ,mới hoàn thiện Sơ đồ hiện trạng đất và tài sản trên đất mang tên ông Tòng Văn A, trên sơ đồ chỉ thể hiện chữ ký của người đo vẽ và xác nhận của đơn vị thực hiện đo, không có chữ ký của các bên đương sự, hộ giáp ranh, thành phần chứng kiến và xác nhận của chính quyền nơi có đất tranh chấp. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã sao gửi sơ đồ cho các đương sự trong vụ án và không ai có ý kiến gì, nhưng trình tự và thủ tục tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ chưa đảm bảo đúng nguyên tắc xem xét, thẩm định tại chỗ quy định tại khoản 2 Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đưa thiếu người K gia tố tụng; xác định và giải quyết vụ án chưa đúng với bản chất của sự việc mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.Do đó, chưa có cơ sở xem xét kháng cáo của nguyên đơn anh Điêu Mạnh B và kháng cáo của bị đơn ông Tòng Văn A, cầnhủyBản án dân sự sơ thẩm số19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Điêu Mạnh B và bị đơn ông Tòng Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do Bản án dân sự sơ thẩm số19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La bị hủy.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội;

Tuyên xử:

[1]. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí:

- Anh Điêu Mạnh B không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0000461 nộp ngày 29/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La.

- Ông Tòng Văn A (Tòng Xuân A) không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0000460 nộp ngày 29/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 07/01/2021).

Nơi nhận:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân thành phố Sơn La;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Tòng Thị Hiền