TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2021/DS-PT
Ngày: 27-8-2021
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 ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Lịch

Bà Hoàng Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Hoàng Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên bị bà Quàng Thị H kháng cáo và Viện trưởng VKSND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2021/QĐ-PT ngày 26/7/2021giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lò Văn Đ, sinh năm 1958. Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

2. Bị đơn: Bà Quàng Thị H, sinh năm 1943; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Quàng Văn C, sinh năm 1996; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/6/2019).

- Bà Quàng Thị H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Điện Biên (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/7/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang

K, sinh năm 1953 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Điện Biên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Quàng Thị H2; địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên;

3.2. Bà Quàng Thị T; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên;

3.3. Bà Quàng Thị C; Địa chỉ: Bản N, xã M, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

3.4. Bà Quàng Thị D; Địa chỉ: Đội A1, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

3.5. Bà Quàng Thị Y (tên gọi khác: Bạc Thị I); Địa chỉ: Bản A, xã E, huyện T, tỉnh Điện Biên.

3.6. Bà Quàng Thị H1; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Điện Biên.

3.7. Bà Quàng Thị T2; Địa chỉ: Bản P, xã P, huyện B, tỉnh Điện Biên.

3.8. Bà Quàng Thị L; Địa chỉ: Bản S, xã Q, huyện G, tỉnh Điện Biên.

3.9. Ông Quàng Văn G, sinh năm 1916; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Ông Quàng Văn K; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 23/7/2021)

3.10. Bà Quàng Thị L (vợ ông Quàng Văn G); Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Quàng Thị L; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 23/7/2021)

3.11. Ông Quàng Văn K; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên;

3.12. Bà Lò Thị L; Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên;

3.13. Bà Quàng Thị T3, sinh năm 1959 (vợ ông Đ); Địa chỉ: Đội A, xã H, huyện B, tỉnh Điện Biên;

4. Người phiên dịch: Bà Trần Thị L, Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường R, thành phố P, tỉnh Điện Biên;

5. Người kháng cáo: Bà Quàng Thị H - là bị đơn trong vụ án.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng VKSND huyện Điện Biên.

(Ông Đ, bà T3, bà H1, ông C1, ông K, bà Lò Thị L, bà H2, bà T, bà D, bà T2, bà Quàng Thị L có mặt tại phiên tòa; ông K có mặt tại phiên tòa đến khi kết thúc phần tranh luận; bà C, bà I vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2019 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Điện Biên nguyên đơn là ông Lò Văn Đ trình bày:

Đầu tháng 3 năm 2004, ông Đ có sang ở nhờ đất bà H, nhưng khi gia đình ông Đ sang làm nhà ở chưa được hai tháng thì bà H đã bán cho ông Đ diện tích đất mà ông Đ đang làm nhà ở là 455m^2 với giá tiền là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng). Vì số diện tích đất này là đất hoang không có giấy tờ gì, nguồn gốc đất là

do bà Quàng Thị Lún (vợ ông G) cho bà H nên bà H đã đồng ý chia cho bà Lún 100.000đ (Một trăm nghìn đồng), ông Đ là người đưa 100.000đ cho gia đình bà L2.

Lần 2: Cũng trong năm 2004, do bà H cần tiền làm đám cưới cho con gái là Quàng Thị L lấy chồng đi về Tuần Giáo nên đã bán ao cho ông Đ với giá tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng), diện tích ao là 584m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của gia đình bà H.

Lần 3: Cuối năm 2004, do bà H cần mua trâu của ông Quàng Văn O nhưng thiếu tiền nên bà H đã bán cho ông Đ mảnh đất liền kề với đất nhà ông Đ (đã mua ở lần 1) có chiều rộng là 04m, chiều dài là 19m có diện tích là 76m^2 với số tiền là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

Tổng số tiền cả ba lần bà H bán đất cho ông Đ là 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng), ông Đ đã trả đủ tiền mặt cho bà H từ năm 2004 và bà H cũng đã giao đất cho ông Đ sử dụng từ đó cho đến nay.

Đến năm 2013, ông Đ và bà H thống nhất làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất, ghi giấy biên nhận tiền đúng thời điểm năm 2004 và 2005 cho phù hợp với thời gian bà H bán đất cho ông Đ, lúc này các con của bà H đều đồng ý và đưa giấy tờ thủ tục có liên quan để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Sau khi phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Điện Biên đến đo đạc và làm thủ tục chuyển nhượng thấy rằng GCNQSDĐ của gia đình bà H mang tên ông Quàng Văn C (là chồng của bà H đã chết năm 2000); bên cạnh đó, số diện tích đất gia đình ông Đ đang sử dụng có thửa số 45, diện tích là 267/352m^2 đang nằm trong GCNQSDĐ của bà Quàng Thị L (vợ ông Quàng Văn K), vì GCNQSDĐ của bà L đang thế chấp trong Ngân hàng; Do đó không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng sang cho ông Đ được.

Trong thời gian đang chờ để làm thủ tục chuyển tên người sử dụng đất từ ông C sang cho bà H, đến năm 2018 bà H làm đơn tố cáo ông Đ là lừa đảo và đòi lại đất. Qua điều tra xác minh của Công an huyện Điện Biên và đảng ủy, ủy ban nhân dân đều có kết luận là không có việc lừa đảo. Tất cả các giấy tờ mua bán chuyển nhượng đất đều có sự chứng kiến, xác nhận của các ban ngành ở thôn bản và các con bà H.

Chính vì vậy ông Đ làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Điện Biên giải quyết buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với ông Đ ngày 16/9/2013.

Tại bản tự H ngày 14/6/2019 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn bà Quàng Thị H trình bày:

Năm 2004 ông Đ có đến nhà bà H xin ở nhờ đất trong vòng 13 năm, sau đó ông Đ có hỏi đấu thầu ao nhà bà H để nuôi cá với diện tích là 584m^2 thời gian là 13 năm rồi sẽ trả lại, tiền thầu ao là 400.000đ/năm, tổng cộng số tiền là 5.200.000đ, nhưng ông Đ bảo là người nhà nên trả bớt đi 200.000đ và đưa cho con gái bà H số tiền là 5.000.000đ, hai bên chỉ hợp đồng bằng miệng không có giấy tờ nào cả, bản thân bà H và các con của bà H không bán đất cho ông Đ.

Năm 2013 ông Đ đến nhà bà H nói là sẽ giúp bà H làm lại sổ đỏ chuyển từ tên ông Quàng Văn C sang tên bà Quàng Thị H, nếu không làm thì con cháu sẽ lấy hết đất của bà H. Vì tin tưởng nên bà H đưa sổ đỏ cho ông Đ làm giúp.

Năm 2014 ông Đ lại đến nhà bà H nói rằng hội người cao tuổi sẽ hỗ trợ xây nhà cho những người thuộc diện hộ nghèo, neo đơn, không nơi nương tựa trị giá 40.000.000đ, rồi bảo bà H phô tô sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, giấy khai sinh của các con. Trong thời gian đó ông Đ thường chở bà H đi lại, cầm tay bà H điểm chỉ vào các giấy tờ mà ông Đ viết sẵn, sau đó ông Đ lại đến từng nhà gặp các con của bà H, cũng nói với họ nội dung giống như nói với bà H và bảo điểm chỉ vào các giấy tờ ông Đ viết sẵn; ông Đ có nói nếu không làm đầy đủ thủ tục thì họ sẽ không xây nhà cho bà H. Vì bà H và các con đều không biết chữ, không biết đọc nên không biết nội dung ghi trong giấy tờ đó.

Sau đó bà H và con gái là Quàng Thị T đi hỏi ông Lò Văn N chủ tịch Hội người cao tuổi nhưng ông N nói không có hỗ trợ xây nhà. Sau đó, bà H đã nhiều lần đến nhà ông Đ đòi lại sổ đỏ nhưng ông Đ không trả và nói nếu muốn lấy sổ đỏ thì bảo các con bà H ký hết vào các giấy tờ mà ông Đ đã làm sẵn, phải phô tô chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thì ông Đ mới trả lại sổ đỏ cho bà H.

Ngày 12/5/2018, ông Đ đưa máy xúc đến xúc chỗ đất đang tranh chấp, bà H cùng các con ra can ngăn thì ông Đ hô hào các con cháu của ông ra đuổi đánh các con bà H. Sau đó, bà H đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết. Ngày 03/7/2018, UBND xã đã xác minh lại vụ việc theo yêu cầu của Huyện ủy huyện Điện Biên thì hôm sau ông Đ đã trả lại sổ đỏ cho bà H .

Bà H khẳng định không có việc bán đất, ông Đ đã lợi dụng sự tin tưởng của bà H và các con bà H, lợi dụng việc mọi người không biết chữ để nhằm mục đích chiếm số đất của bà H.

Năm 2004 và 2005, bà H và ông Đ không ký kết giấy tờ gì cả. Đến năm 2014 do bà H nhẹ dạ tin tưởng nên đã điểm chỉ vào các giấy tờ ông Đ đã viết sẵn để được Hội người cao tuổi hỗ trợ việc xây nhà.

Bà H đề nghị Tòa án xác minh, xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất do ông Đ làm sẵn chứ không có sự nhất trí của bà H và các con bà H cũng không đồng ý bán đất. Các biên bản, hợp đồng thừa kế đều do ông Đ viết sẵn lừa bà H và các con ký tên. Bà H không đồng ý bán đất mà chỉ cho ông Đ ở nhờ đất nhà bà H và thuê ao 13 năm.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại văn bản ngày 02/6/2019 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án bà Quàng Thị L trình bày:

Ngày 29/02/2005 ông Đ viết giấy chuyển nhượng với bà Quàng Thị H (mẹ bà L) và bà L làm chứng chuyển nhượng đất là không đúng.

Ông Đ chỉ đến xin ở nhờ và thầu ao để nuôi cá với thời hạn là 13 năm (2004-2017) với số tiền là 400.000đ/năm, tổng số tiền là 5.000.000đ hai bên đã thỏa thuận thống nhất bằng miệng không có biên bản giấy tờ gì hết.

Ông Đ tự viết các loại giấy tờ và tự ký vào biên bản, bà L và bà H đều không biết chữ, không biết đọc. Chữ ký Quàng Thị L không phải là chữ ký của bà L, tất cả là hành vi lừa đảo của ông Đ.

Năm 2014 ông Đ mượn sổ đỏ, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của bà H nói là làm thủ tục xây nhà cho bà H vì Hội người cao tuổi hỗ trợ cho 40.000.000đ và ông Đ hay chở bà H đi lại và cầm tay bà H điểm chỉ vào các giấy tờ mà ông Đ viết sẵn.

Năm 2014 ông Đ mới lập lại hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy biên nhận ghi lại thời gian ngược về năm 2004, 2005 là không đúng.

Bà H đã nhiều lần đi xin lại giấy tờ mà ông Đ giữ nhưng ông Đ không trả lại. Thực chất không có việc bán đất cho ông Đ mà bà H chỉ cho ở nhờ và đấu thầu ao là 13 năm và nhận số tiền là 5.000.000đ, chỉ hợp đồng bằng miệng không có giấy tờ nào.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2020 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án các ông Quàng Văn G, Quàng Văn K và các bà Lò Thị L (vợ ông K), Quàng Thị D, Quàng Thị T, Quàng Thị H2, Quàng Thị H, Quàng Thị T2, Quàng Thị L trình bày:

Năm 2004 gia đình ông Đ đến ở phần đất gần nhà bà H thì mọi người đều biết. Còn việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ như thế nào thì không có ai biết việc này vì bà H không nói gì.

Ông G cho rằng đất chỗ ông Đ đến dựng nhà năm 2004 là đất của ông G. Trước đó, ông G cũng có lời khai và đơn đề nghị gửi cho Tòa án tại các bút lục (203, 221) cho rằng phần đất chỗ ông Đ với bà H đang tranh chấp có một phần là đất của ông G, nhưng phần đất này ông G cho cháu trai là Quàng Văn C (chồng bà H) đứng tên làm sổ đỏ và từ đó gia đình ông G và gia đình ông C không có tranh chấp gì.

Ông K cho rằng chỗ đất ông Đ và bà H đang tranh chấp không có phần đất của ông K. Còn thửa ruộng số 45 diện tích 267/352m^2 thì ông K không sử dụng. Năm 2014, ông K và bà L có xác nhận thửa ruộng số 45 đã cho bà H sử dụng từ năm 1988, nhưng thửa ruộng số 45 vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Quàng Thị L và bà H đã bán cho ông Đ, vợ chồng ông K không có ý kiến gì.

Còn lại những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có mặt tại Tòa án đều khai là không biết việc bà H bán đất cho ông Đ và họ đều đồng ý là không yêu cầu chia thừa kế mà chỉ cho bà H để sử dụng, không đồng ý bán đất cho ông Đ.

Ý kiến của những người làm chứng:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2020 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án ông Lò Văn M trình bày: Năm 2004 việc ông Đ và bà H mua bán đất cho nhau như thế nào thì tôi không biết. Việc tôi ký vào hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2013 giữa bà H với ông Đ là do tôi không đọc hợp đồng, ông Đ bảo tôi ký thì tôi ký.

Tại bản tự khai ngày 10/11/2020 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án ông Quàng Văn P (chi hội người cao tuổi) trình bày:

Ngày 15/5/2018, ông P được dự họp tại nhà ông Quàng Văn Đ (đội A) có mặt ông Quàng Văn X, phó chi hội người cao tuổi đội A, bà Quàng Thị H công nhận được bán đất cho ông Lò Văn Đ và sự chứng kiến của cấp trên.

Ngày 15/9/2014, ông P được dự cuộc họp tại nhà của anh Quàng Văn B (trưởng thôn đội A và có sự chứng kiến của ba trưởng thôn), bà Quàng Thị H thừa nhận được bán đất cho ông Đ, có cả bí thư chi bộ chứng kiến.

Ngày 23/4/2018, tại xã H ông P cũng được ký vào biên bản xác minh đã triển khai nội dung có chủ trương Nhà nước hỗ trợ cho người nghèo tại nhà ông Đ ở Đội A.

Tất cả các giấy tờ trên ông P đều biết nội dung nên mới ký.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Quàng Văn P khai: Trong số những hộ nghèo, neo đơn có hộ bà Quàng Thị H sẽ được Nhà nước hỗ trợ làm nhà là 40.000.000đ, nhưng cho đến bây giờ vẫn chưa được thực hiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2019 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án ông Quàng Văn B trình bày:

Năm 2004 ông Lò Văn Đ có đến ở phần đất giáp gia đình bà H là đúng, ông Đ làm nhà sàn 03 gian trên phần đất hiện nay vẫn còn. Đến năm 2018 ông Đ có dỡ ngôi nhà sàn đó để san ủi rộng ra nhưng bà H không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp.

Việc mua bán đất ông B được chứng kiến như sau: Vào khoảng năm 2013 hoặc 2014, ông Đ có mời các đoàn thể cả ba đội (5, 6, 7) gồm có ông Lò Văn P là đội trưởng đội 5, ông Lò Văn D là đội trưởng đội 6, ông Quàng Văn P là bí thư chi bộ đội 6, bà Vì Thị T là hội trưởng Hội phụ nữ đội 7, ông Quàng Văn B là đội trưởng đội 7 cùng bà Quàng Thị H và ông Quàng Văn Đ tham gia ký kết; Người viết biên bản là ông Lò Văn P. Sự việc này bà H đã trực tiếp tham gia và nhất trí, bà H tự tay điểm chỉ. Sau khi ký kết xong ông Lò Văn P còn nhắc nhở bà H câu nói như sau: "Bà đã được nhận tiền của người ta rồi thì sau này không được nói đi nói lại nữa nhé", bà H cũng nhất trí.

Đối với các giấy tờ khác có liên quan: Tôi có được xác nhận vào các giấy tờ ông Đ mang đến. Qua xác nhận chứng cứ theo biên bản ngày 23/5/2019 do ông Đ cung cấp đúng là chữ ký của tôi vì lúc đó tôi là đội trưởng. Nội dung tôi không đọc kỹ nhưng đã nghe ông Đ trình bày.

Hiện tại phần đất đang tranh chấp thì ông Đ vẫn đang quản lý. Nguồn gốc đất có phần đất của gia đình bà L1, ông K, còn việc bà L1, ông K cho hay bán từ trước thi ông B không biết.

Thời gian ông Đ sử dụng đất từ năm 2004 đến năm 2018 không thấy bà L1, ông K hay ai có ý kiến gì và cũng không có ai tranh chấp gì với ông Đ cho đến khi phát sinh tranh chấp với bà H.

Tại bản tự khai ngày 19/11/2020 và trong quá trình giải quyết tại Tòa án ông Lò Văn N (chi hội người cao tuổi) trình bày:

Năm 2013, ông N có triển khai việc Nhà nước hỗ trợ cho người cao tuổi, đặc biệt khó khăn, không nơi nương tựa nhưng đến nay không được hỗ trợ gì. Hai biên bản ông N ký ngày 23/4/2018 ông N có biết nội dung, không phải tờ giấy trắng.

Tại biên bản xác minh với UBND xã H ngày 20/12/2019 thấy:

1. Việc sử dụng đất: Bà H và ông Đ đều sử dụng đất ổn định từ năm 2004 cho đến khi phát sinh mâu thuẫn vào tháng 6 năm 2018. Lý do mâu thuẫn là do bà H không nhất trí cho ông Đ mở rộng nền nhà và làm nhà kiên cố, ông Đ cho rằng đã mua bán xong với bà H. Hiện tại thửa đất đang tranh chấp vẫn do gia đình ông Đ quản lý và sử dụng.

2. Việc nộp thuế hàng năm: Do thửa đất đang tranh chấp có một phần diện tích là đất lúa một vụ nên không phải đóng thuế theo quy định của Nhà nước.

3. Tại sổ mục kê thì một phần thửa đất đang tranh chấp có các thửa 42, 43, 44, 45 thuộc đất của gia đình bà Quàng Thị L, ông K. Tuy nhiên, gia đình ông Đ đã sử dụng liên tục từ năm 2004 bà L, ông K không có ý kiến gì.

4. Tại UBND xã H đã cung cấp tờ trích phô tô tờ bản đồ số 217-e3 được lưu tại UBND xã. Sao lục sổ mục kê có tên hộ gia đình ông Quàng Văn C (bà Quàng Thị H) và bà Quàng Thị L, ông K có hộ giáp danh.

Tại công văn trả lời của UBND huyện Điện Biên ngày 18/01/2021 xác định: Phần diện tích đất đang tranh chấp theo theo thửa 02, 03 mảnh trích đo địa chính số 32-2020 được Trung tâm Quản lý đất đai ban hành ngày 21/02/2020 trên bản đồ giải thửa gồm các thửa 42, 43, 44, 45 các thửa đất trên nằm trong GCNQSDĐ của bà Quàng Thị L, số vào sổ GCN 00906.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên đã quyết định:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 229; Khoản 1 Điều 235; Điều 264, 267; Điều 271, 273/BLTTDS năm 2015;

- Căn cứ Điều Khoản 1, 2 Điều 129, Điều 500, Điều 688/BLDS năm 2015;

- Điểm d Khoản 1 Điều 99; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 166/BLTTDS; Khoản 1 Điều 26; Điểm b Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ 14 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 Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lò Văn Đ đối với bị đơn Quàng Thị H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/9/2013. Buộc bà Quàng Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Quàng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Lò Văn Đ.

Buộc bà Quàng Thị H phải giao trả lại cho ông Lò Văn Đ diện tích đất đã chuyển nhượng có tổng diện tích: 1.013m^2 (trong đó có 267m^2 nằm trong GCNQSDĐ của bà Quàng Thị H và 429m^2 chưa có GCNQSDĐ), có giá trị 1.782.000.000đ (Một tỉ bảy trăm tám mươi hai triệu đồng). Được xác định các tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất trồng lúa của gia đình ông Quàng Văn K có chiều dài là: 34,3m;

- Phía Tây giáp đất bà H có chiều dài là: 30,6m;

- Phía Nam giáp đường thôn bản có chiều dài là: 34,9m;

- Phía Đông giáp đường quốc lộ 12 có chiều dài là: 29,7m;

Nằm trong các thửa số 42- 45, 64, tờ bản đồ số 217-e3 địa chỉ tại đội A, xã H, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ, số vào sổ 00921, cấp ngày 30/12/1997, mang tên ông Quàng Văn C. GCNQSDĐ, số vào sổ 00906, cấp ngày 30/12/1997, mang tên bà Quàng Thị L và một thửa chưa có GCNQSDĐ diện tích là 429m^2.

Bà Quàng Thị H có nghĩa vụ đến UBND cấp có thẩm quyền để làm thủ tục tách, sang tên GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Lò Văn Đ.

Bà Quàng Thị L có nghĩa vụ đến UBND cấp có thẩm quyền để làm thủ tục tách, sang tên GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã tặng cho bà Quàng Thị H.

Ông Lò Văn Đ có nghĩa vụ đến UBND cấp có thẩm quyền để làm thủ tục tách, sang tên GCNQSDĐ đối với diện tích đất 1.013m^2 đã nhận chuyển nhượng.

Kiến nghị UBND huyện Điện Biên điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp cho hộ ông Quàng Văn Chựa, bà Quàng Thị L sau khi đã trừ diện tích đất đã bán cho ông Lò Văn Đ.

1.2. Về các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lò Văn Đ tự nguyện chịu toàn bộ tổng chi phí là: 8.137.715 đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/3/2021, Bà H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Điện Biên.

Ngày 31/3/2021, TAND huyện Điện Biên có Quyết định sửa chữa bổ sung bản án (BL 582), trong đó có sửa chữa nội dung tại các dòng 11,12,13,14 từ dưới lên của trang 19 của bản án, cụ thể: Ông Lò Văn Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng có tổng diện tích: 1.013 m^2(trong đó có 584 m^2 nằm trong GCNQSDĐ của bà Quàng Thị H và 429m^2 nằm trong GCNQSDĐ của bà Quàng Thị L) mà bà Quàng Thị H đã giao từ năm 2004.

Ngày 01/4/2021, Viện trưởng VKSND huyện Điện Biên kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Điện Biên; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên vì vi phạm tố tụng, việc thu thập tài liệu chứng cứ và xác định sự thật vụ án chưa đảm bảo khách quan, toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/9/2013 giữa bà Quàng Thị H và ông Lò Văn Đ có hiệu lực, công nhận quyền sử dụng 1.013 m^2 đất đang có tranh chấp tại đội 7A, xã H, huyện B thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Lò Văn Đ. Trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông Đ giá trị tiền đất là 1.782.000.000đ (Một tỉ bảy trăm tám mươi hai triệu đồng) và 8.000.000đ ông Đ đã đầu tư, cải tạo, xây bờ ao. Bà T nhất trí yêu cầu của ông Đ và yêu cầu bồi thường số tiền đầu tư, cải tạo, xây bờ ao là 9.000.000đ.

Ông C, bà H (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc thu thập tài liệu của Tòa án sơ thẩm chưa đầy đủ, nội dung các tài liệu do ông Đ cung cấp có mâu thuẫn, bà H không công nhận việc chuyển nhượng đất, không được nhận số tiền 6.100.000đ chuyển nhượng mà chỉ được nhận 5.000.000đ tiền thầu ao; các con của bà H đều không thừa nhận việc được tham gia họp để phân chia di sản thừa kế. Bà H và các con của bà H có điểm chỉ vào các giấy tờ do ông Đ viết sẵn vì ông Đ nói là làm thủ tục cho bà H được nhận số tiền 40.000.000đ hỗ trợ làm nhà cho hội viên người cao tuổi có hoàn cảnh khó khăn. Số tiền ông Đ khai trả cho bà H trong 3 lần chuyển nhượng không phù hợp với nhau về diện tích và số tiền, tài liệu do ông Đ viết có nhiều mâu thuẫn nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ. Vì vậy, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, bà T, bà T2, bà D, bà L, bà H đề nghị tuyên hủy hợp đồng và buộc gia đình ông Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất 1.013m^2.

Ông Quàng Văn K và bà Lò Thị L công nhận bà Quàng Thị H có quyền sử dụng 429 m^2đất (thuộc 1 phần các thửa đất 42, 44, 45 và thửa 43), ông K và bà L không có tranh chấp với bà H.

Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 98 ngày 01/4/2021 của Viện trưởng VKSND huyện Điện Biên và có ý kiến:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà H và Quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị thấy rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện nên việc giải quyết nội dung vụ án thiếu chính xác không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên, chuyển sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi công khai tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và quá trình xét hỏi tại phiên tòa thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc trường hợp được quy định tạikhoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/3/2021, bà Quàng Thị H gửi đơn kháng cáo; đến ngày 01/4/2021, Viện trưởng VKSND huyện Điện Biên có Quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm; như vậy việc kháng cáo và kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 là hợp lệ và trong hạn luật định.

[2] Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Ngày 23/5/2019 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, đến ngày 20/11/2020 thì Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng gồm các con của bà H, ông G, bà Lún, ông K, bà L. Tuy nhiên, Tòa án không tống đạt Thông báo thụ lý, không thông báo về các tài liệu do các đương sự xuất trình, các tài liệu do Tòa án thu thập được, không thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần 1 cho những người này biết. Sau phiên hòa giải vào ngày 14/8/2019; Tòa án tiếp tục thực hiện việc thu thập chứng cứ với nhiều tài liệu khác nhau nhưng không thông báo đầy đủ các các tài liệu đã thu thập được cho các đương sự là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 97/BLTTDS và làm ảnh hưởng đến quyền của các đương sự theo quy định của khoản 8 Điều 70/BLTTDS.

[2.2]. Trong vụ án có bà Quàng Thị H và bà Quàng Thị H2 không biết chữ, không nghe được và không nói được tiếng phổ thông nhưng tại các phiên làm việc, lấy lời khai Tòa án không mời người phiên dịch mà Thẩm phán trực tiếp nói tiếng Thái để các đương sự trả lời là vi phạm quy định tại Điều 20, Điều 81/BLTTDS.

[2.3]. Về thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ cấp sơ thẩm đã thu thập có trong hồ sơ vụ án và các tài liệu do Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên thu thập, xác minh thấy rằng:

Toà án nhân dân huyện Điện Biên gửi văn bản tố tụng cho bà Y nhưng ngày 08/12/2020 đã bị hoàn lại kèm xác nhận của trưởng thôn Giàng Văn H xác nhận bà Quàng Thị Y không có trên địa bàn (BL 283), tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ bà Quàng Thị Y (là con gái của ông C bà H và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đang sinh sống tại đâu? Có mặt tại địa phương hay không? Cũng không thực hiện việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với bà Y là vi phạm thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự quy định tại các Điều 177, 178, 179/ BLTTDS.

[2.4] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ có nhiều mâu thuẫn, cụ thể:

Lời trình bày của ông Đ tại các bút lục 07, 78 thể hiện có việc ông Đ thầu ao của gia đình bị đơn nhưng trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ nói không có việc thầu ao, chưa bao giờ thầu ao mà là ông Đ mua đất ao của bà H.

Ông Đ khai mua đất 3 lần đều trong năm 2004 nhưng giấy biên nhận do ông Đ viết lại thể hiện mua đất 02 lần, 1 lần vào năm 2004, 1 lần vào năm 2005.

Ông Đ khai trả tiền 100.000đ (mua đất lần 1) cho ông bà G – L2 nhưng ông bà G – L2 khẳng định không được nhận tiền và chưa bao giờ nghe việc bà H bán đất cho gia đình ông Đ.

Ông Đ khai mua đất lần 3 vào cuối năm 2004 với giá 1.000.000đ, vì con trâu trắng của bà H chết và bà H mua trâu mới bị thiếu tiền nên đã bán đất cho ông Đ, ông Đ đã trả tiền khi bà H mua trâu của gia đình bà O nhưng tài liệu trong hồ sơ thể hiện việc mua trâu lại diễn ra vào năm 2007.

Lời khai của ông Quàng Văn B, Quàng Văn S, Lò Văn P có mâu thuẫn về nội dung và mâu thuẫn với Biên bản xác minh (BL 187, 188).

Bà Quàng Thị L khai không biết chữ, không biết viết và không công nhận chữ ký tại Giấy Biên nhận (BL 24) là do bà L ký.

Các bà H2, C, T, Dung đều khẳng định gia đình không họp chia thừa kế, những người này cũng không được dự cuộc họp phân chia thừa kế nào có cán bộ chính quyền thôn, bản chủ trì và cho họ điểm chỉ. Năm 2014, ông Đ mang văn bản soạn sẵn đến và nói làm thủ tục cho bà H được nhận tiền hỗ trợ và yêu cầu điểm chỉ, vì tin tưởng nên những người này đã điểm chỉ vào.

Sự mâu thuẫn trong lời khai và trong các tài liệu nêu trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra, xác minh, đối chất là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 97 và Điều 100/BLTTDS.

[2.5] Các tài liệu do ông Đ xuất trình có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được làm sáng tỏ về tính khách quan, trung thực nhưng lại được Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng làm căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, kiểm đếm, mô tả đặc điểm của ao, không thu thập tài liệu về quá trình ông Đ cải tạo ao, không tiến hành định giá ao.

Việc thu thập tài liệu để xác định giá đất tranh chấp không đảm bảo tính khách quan vì trên diện tích đất tranh chấp có 3 loại đất là đất ao, đất ruộng, đất trồng cây lâu năm nhưng lại áp chung một mức giá là thiếu tính chính xác.

Tại Biên bản nghị án ngày 19/3/2021 (BL 504), Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thống nhất thông qua nội dung Biên bản và biểu quyết 3/3, trên cơ sở đó ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 (BL 514). Tuy nhiên, đến ngày 31/3/2021, Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa đã ban hành Quyết sửa chữa bổ sung bản án (BL 582) là vi phạm quy định tại Điều 268/BLTTDS.

[3] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc tống đạt văn bản tố tụng, việc điều tra, xác minh các tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và chưa đủ căn cứ để giải quyết về nội dung tranh chấp.

Những vi phạm này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể sửa chữa, bổ sung được. Do đó, cần thiết phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên,chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo của bà H, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H và Quyết định kháng nghị số 98 đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biênlà có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, hồ sơ vụ án được chuyển cho TAND huyện Điện Biên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quàng Thị H là người cao tuổi và yêu cầu kháng cáo của bà H được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận; do đó, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310/BLTTDS; khoản 3 Điều 148/BLTTDS; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Quàng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 27/8/2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- VKSND huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Chi cục THADS huyện B;
- Lưu HS; HCTP..

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

Phạm Thị Thu Hằng