

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 21/2021/DS-PT
Ngày: 17/9/2021
V/v: “Yêu cầu tuyên bố giao dịch
chuyển nhượng đất vô hiệu;
Đòi quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Túc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Bà Trần Thị Thanh Hải

- ***Thư ký phiên tòa:*** Nguyễn Hoài Thương - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:*** Bà Đặng Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2020/TLPT-DS ngày 27/11/ 2020 về: “yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu; đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05A/2021/QĐ – PT ngày 26/02/2021 giữa các đương sự:

Các nguyên đơn:

- Ông Bùi Văn S, sinh năm 1968;

- Bà Quách Thị L, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: xã Y, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Bị đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: xã Y, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị D sinh năm 1967;

Nơi cư trú: xã Y, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1960;

3. Ông Bùi Đức L, sinh năm 1959;

Cùng cư trú: thị trấn Vụ Bản, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Địa chỉ: thị trấn V, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Quách Khắc D – Giám đốc Trung tâm.
Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình.

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Bùi Văn M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn Bùi Văn S và Quách Thị L trình bày:

Vợ chồng ông S và bà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05, diện tích 40.000m² và thửa số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích 52.000m² mục đích sử dụng trồng rừng; tọa lạc tại đồi K, xã Y, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Văn S cấp ngày 10/08/1998, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0213QSDĐ/UB (sau đây gọi tắt là thửa 59 và thửa 71).

Khoảng tháng 01/2005, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, cần tiền chữa bệnh và lo cho con cái ăn học nên gia đình ông S có vay bà Bùi Thị D (chồng là Bùi Văn M) số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng với mức lãi suất 5%/tháng để trang trải cuộc sống. Tháng 02/2006, đến hạn trả nợ gia đình bà D nhiều lần đòi nhưng không có tiền trả và cần vay thêm tiền nên ngày 19/02/2006 ông S có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng nói trên để vay tiền gia đình bà D , ông M . Tổng số tiền ông S vay là 7.000.000 (bảy triệu) đồng, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng. Sau khi trừ đi số nợ cũ gồm cả gốc và lãi là 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng, ông S thực tế cầm về 4.400.000 (bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng. Do lúc đó gia đình ông S chỉ có 02 vợ chồng và 02 đứa con còn nhỏ không có người canh tác, không có tiền vốn đầu tư nên ông S , bà L chấp nhận yêu cầu của gia đình bà D và giao toàn bộ đất rừng thuộc thửa số 59 và thửa số 71 cho gia đình bà D , ông M canh tác lâu dài, sau này con lớn và có tiền gia đình ông S sẽ trả nợ và lấy lại đất để canh tác.

Bà D , ông M có nhờ ông Bùi Văn L lập giấy tờ về việc vay nợ. Ông L tự viết giấy theo yêu cầu của bà D và đọc lại cho các bên cùng nghe. Khi nghe ông L đọc lại biên bản, ông S thấy từ “chuyển nhượng” nhưng vì cần tiền và nghĩ rằng viết như thế chỉ để đảm bảo khả năng trả nợ chứ chuyển nhượng phải làm đủ thủ tục với nhà nước nên ông S đồng ý ký. “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” là giấy viết tay, không có chứng thực của UBND xã Y và không có chữ ký của bà Quách Thị L do bà L ngồi ngoài cửa không trực tiếp thỏa thuận vay tiền, không biết có việc làm giấy chuyển nhượng đất. Sau khi ông S nhận được tiền thì gọi bà L vào và trực tiếp giao tiền cho bà L .

Từ tháng 02/2006 đến nay, gia đình ông M , bà D kết hợp với gia đình ông Bùi Đức L (vợ là bà Bùi Thị B) trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất trên. Hiện đã thu hoạch 02 lứa chuẩn bị thu hoạch lứa thứ 3. Toàn bộ tiền thu

được gia đình ông S không được hưởng.

Khi có chủ trương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D có điện thoại cho bà L xuống lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp mới nhưng vì bận nên bà L không đi đổi. Đầu năm 2019, gia đình ông M có đặt vấn đề với gia đình ông S về việc ký giấy tờ để gia đình ông M thế chấp đất rừng trên với mục đích vay vốn Ngân hàng và giải thích “Cứ ký đi không mất đất đâu mà sợ” nhưng gia đình ông S không đồng ý ký.

Do mang ơn gia đình ông M lúc khó khăn đã cho vay tiền nên đến tháng 05/2019, gia đình ông S chỉ yêu cầu lấy lại một nửa đất và có trách nhiệm trả tiền nợ gốc kèm theo lãi cho nhà ông M nhưng gia đình ông M không nhất trí với lý do hai bên đã có giấy chuyển nhượng rõ ràng nên gia đình ông M không trả.

Nay ông S và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” vô hiệu do không có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bà Quách Thị L không ký giấy chuyển nhượng và bản chất của hợp đồng là vay nợ thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng đất. Yêu cầu ông M và bà D trả lại đất cho ông S, bà L.

Bị đơn Bùi Văn M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thị D thống nhất trình bày:

Ông M và bà D không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S và bà L. Giữa hai bên từ trước đến nay không hề có quan hệ vay tiền mà là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có giấy tờ rõ ràng. Việc không làm thủ tục công chứng, chứng thực là do gia đình ông M, bà D tin tưởng gia đình ông S, bà L. Gia đình ông M chưa làm thủ tục sang tên là vì chưa có thời gian. Thực tế gia đình ông M, bà D kết hợp với ông Bùi Đức L có vợ là Bùi Thị B sử dụng đất trên ổn định từ năm 2006 đến năm 2019 không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Đức L và Bùi Thị B thống nhất trình bày:

Từ năm 2006 đến năm 2019, gia đình ông L, bà B góp vốn với gia đình ông M cùng canh tác trên thửa đất mà các bên đang tranh chấp. Trước khi mua lô đất này ông L và bà B cũng đã cùng bàn bạc và góp 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng với gia đình ông M, bà D để mua đất. Trước đây, lô đất này là lô đất hoang nên mất rất nhiều công sức khai hoang cải tạo đất mới canh tác được. Ông L và bà B chưa từng nghe bà D, ông M nói là cho gia đình ông S thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Ngoài ra, ông L và bà B không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất L nêu quan điểm:

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L là cơ quan có chức năng tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án hồ chứa nước C - Hòa

Bình. Hộ ông Bùi Văn S và bà Quách Thị L là một trong các hộ trên địa bàn xã Y bị thu hồi đất để thực hiện dự án gồm thửa 71 và 59, tờ bản đồ số 5 tại đồi K, xã Y. Do hai thửa nằm liền kề nhau nên khi thực hiện đo đạc đã ghép chung thành 01 thửa đất số 482, tờ bản đồ số 1 tổng diện tích là 85.562,8m², trong đó diện tích bị thu hồi là 30.421,4m². Tuy nhiên hiện nay Trung tâm phát triển quỹ đất chưa thực hiện kiểm đếm, trình UBND huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và thực hiện chi trả bồi thường. Ngoài ra Trung tâm phát triển quỹ đất không có ý kiến, đề nghị gì khác.

Tại Bản án số 39/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129; khoản 2 Điều 136; Điều 137; Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S và bà Quách Thị L với ông Bùi Văn M về việc: “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi quyền sử dụng đất”. Tuyên bố “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” lập ngày 19/02/2006 giữa ông Bùi Văn S và ông Bùi Văn M đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 59 và thửa số 71, tờ bản đồ số 05, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 92.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 85.562,8m²); mục đích sử dụng trồng rừng; tọa lạc tại đồi K , xã Y , huyện L, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/08/1998, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0213QSĐĐ/UB mang tên Bùi Văn S vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông M , bà D phải trả cho ông S, bà L toàn bộ đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn S và bà Quách Thị L trả cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị D số tiền 7.000.000đ gốc + 9.135.000đ lãi (Lãi tính từ ngày 19/02/2006 đến ngày 30/09/2020) = 16.135.000 (Mười sáu triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

- Giao ông S, bà L sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là toàn bộ cây cối và 05 cột bê tông trên đất đang tranh chấp. Ghi nhận việc ông S, bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông M, bà D, ông L, bà B giá trị cây cối và 05 cột bê tông trên đất là: 552.767.631 (Năm trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi một) đồng. Cụ thể, mỗi người được hưởng 138.191.908 (Một trăm ba mươi tám triệu, một trăm chín mươi một nghìn, chín trăm linh tám) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2020, bị đơn ông Bùi Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án công nhận Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2006 là có hiệu lực.

Ngày 14/10/2020, VKSND huyện L ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS với lý do: bản án sơ thẩm có vi phạm trong phân tích đánh giá chứng cứ, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn Bùi Văn M trình bày: trong đơn kháng cáo đề ngày 01/10/2020, ông M đề nghị Tòa án công nhận Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2006 có hiệu lực là chưa rõ ràng. Tại phiên tòa, ông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình giữ nguyên Quyết định kháng nghị, phát biểu ý kiến như sau

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ tại Điều 285 đến 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung :

Đại diện viện kiểm sát nêu tóm tắt nội dung vụ án, đồng thời nhận xét đánh giá cấp sơ thẩm có vi phạm trong đánh giá chứng cứ, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo, thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự, hủy toàn bộ Bản án số 39/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1].Về tố tụng:

Ông Bùi Văn S và bà Quách Thị L khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đòi quyền sử dụng đất. Đây là tranh về giao dịch dân sự và đất đai thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật

tổ tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn có địa chỉ tại xã Y, huyện L nên căn cứ Điều 35 BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2].Về nội dung:

[2.1] Ngày 19/02/2006, tại nhà ông Bùi Văn M, ông Bùi Văn S và ông Bùi Văn M có ký với nhau “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” với nội dung: ông Bùi Văn S chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M 02 thửa đất “để sử dụng lâu dài” gồm: thửa đất số 59 và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 92.000m² tại đồi K, xã Y; ông M đã trả đủ ông S số tiền 7.000.000 đồng; hai bên lập biên bản này làm cơ sở cho ông M làm thủ tục chuyển nhượng đất theo luật đất đai ban hành.

Từ năm 2006 đến nay, gia đình ông M, bà D cùng gia đình ông bà Bùi Đức L - Bùi Thị B trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất trên. Ông M khẳng định việc gia đình ông đã mua lại quyền sử dụng đất của ông bà Sùng Liễn. Tuy nhiên, ông S và bà L cho rằng ông bà không chuyển nhượng đất, biên bản chuyển nhượng ngày 19/02/2006 về bản chất là biên bản thể hiện việc ông bà vay nợ ông M 7.000.000 đồng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu tuyên “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” ngày 19/02/2006 vô hiệu.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn Bùi Văn M, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L:

[2.2.1] Về tính có hiệu lực của Biên bản chuyển nhượng đất rừng ngày 19/02/2006:

- Về hình thức:

Biên bản chuyển nhượng đất rừng ngày 19/02/2006 giữa ông S và ông M không có các nội dung sau: lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; loại đất, hạng đất, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền sử dụng đất; biên bản chưa được công chứng – chứng thực. Căn cứ theo điều 698 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao và quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, Hộ gia đình, cá nhân hiện sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 – thì mặc dù việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng viết tay không có công chứng, chứng thực vẫn được đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, Biên bản chuyển nhượng đất rừng ngày 19/02/2006 vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên vợ chồng ông M đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất trên từ năm 2006 đến nay nhưng ông bà S – L không phản đối, quá trình sử dụng đất gia đình ông S không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Việc cấp sơ thẩm nhận định không đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu về hình thức là có căn cứ.

- Về nội dung:

Nguyên đơn Bùi Văn S và Quách Thị L *khẳng định Biên bản ngày 19/02/2006 về bản chất là giấy vay tiền (7.000.000 đồng) và thế chấp bằng quyền sử dụng đất*. Theo ông S, phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của ông S và bà L do ông bà chung sống như vợ chồng từ năm 1991 (có xác nhận của UBND xã Y). Căn cứ Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, xác nhận bà L có quyền sử dụng đối với thửa đất số 59 và thửa đất số 71. Mặc dù bà L khẳng định bản thân bà không ký “Biên bản chuyển nhượng đất rừng”, không biết việc ông S và ông M có giao dịch chuyển nhượng đất với nhau. Tuy nhiên, bản thân bà L khai nhận có sử dụng số tiền 7.000.000 đồng nói trên, đồng thời có biết việc gia đình ông M sử dụng đất mà không phản đối gì. Vì vậy, lời khai của bà L về việc không biết giao dịch liên quan đến thửa đất số 59 và thửa đất số 71 của ông S với ông M là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm nhận định bản chất của “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” là việc hai bên cho nhau vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất theo 04 căn cứ: thứ nhất: lời khai ban đầu của ông Bùi Văn L (người được nhờ viết giấy chuyển nhượng); lời khai của ông Bùi Văn C, ông Bùi Văn A , bà Bùi Thị X, bà Bùi Thị B (những người tiến hành phiên họp xóm ngày 07/05/2019); thứ hai: kết quả xác minh các ông bà đại diện xóm T; thứ ba: thực tế xác minh giá trị chuyển nhượng đất rừng tại thời điểm năm 2006; thứ tư: sự sơ sài của biên bản chuyển nhượng đất. Qua đó, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2006 vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên:

- Lời khai ban đầu của ông Bùi Văn L cung cấp cho Tòa án ngày 17/5/2020 có nêu: ông L “là người chủ động thảo Biên bản chuyển nhượng đất, nội dung là hai bên cho nhau vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên theo Biên bản hòa giải trước đó 01 năm - vào ngày 25/7/2019 ở UBND xã Y , ông L trình bày: năm 2006, hộ ông S và hộ ông M chuyển nhượng đất lâm nghiệp có nhờ ông và ông N là người cùng xóm để làm chứng. Trong phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020, ông L cũng khẳng định Biên bản ngày 19/02/2006 là biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sơ thẩm không xem xét toàn bộ lời khai của ông L là chưa đầy đủ. Để đảm bảo tính nhất quán trong lời khai của ông L, cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông L cung cấp bản tự khai và lấy lời khai của ông. Tại Biên bản lấy lời khai và tại Bản tự khai ngày 16/8/2021, ông L khẳng định: Biên bản ngày 19/02/2006 là biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm cho rằng: những người tiến hành phiên họp xóm ngày 05/7/2019 gồm có ông Bùi Văn C, ông Bùi Văn A , bà Bùi Thị X, bà Bùi Thị B cùng khẳng định: tại phiên họp xóm hòa giải về vấn đề tranh chấp trên, lúc đầu bà D có thừa nhận hai bên có quan hệ vay nợ nhưng sau đó bà D lại cho rằng căn cứ vào giấy chuyển nhượng thì gia đình ông S đã bán đất cho gia đình bà D nên không chấp nhận trả đất. Tuy nhiên, bản thân bà D không phải người ký tên trong Biên bản

chuyển nhượng đất ngày 19/02/2006 mà người ký tên trong biên bản là ông Mùi Văn M – chồng bà D ; đồng thời trong toàn bộ các lời khai tại Tòa án và các phiên hòa giải tại địa phương ngày 25/7/2019, bà D đều khẳng định Biên bản ngày 19/02/2006 bản chất là việc ông S bà L bán – chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59 và thửa đất số 71 cho gia đình bà. Mặt khác, theo lời khai của ông Bùi Văn T – đại diện Hội người cao tuổi cũng người tiến hành phiên họp xóm ngày 05/7/2019, thì trong phiên họp xóm, sau khi bà L có ý kiến trước – cho rằng không bán đất và xin được trả nợ cho bà D ông M , bà D không nhất trí và nói rõ rằng ông bà Sùng Liễn đã bán đất cho vợ chồng bà D rồi. Lời khai của ông T mâu thuẫn với lời khai của 04 ông bà trên nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét.

Do vậy, việc cấp sơ thẩm xét lời khai ban đầu của ông Bùi Văn L; lời khai của ông C, ông C, bà X, bà Đ (những người không chứng kiến việc ký kết biên bản ngày 19/02/2006) làm căn cứ khẳng định Biên bản ngày 19/02/2006 thực chất biên bản vay tiền là chưa thỏa đáng.

- Cấp sơ thẩm căn cứ lời khai các ông bà Bùi Thị X, ông Bùi Văn A , bà Bùi Thị B cho rằng: vào giai đoạn năm 2006, gia đình ông S rất khó khăn nên có vay tiền nhà ông M ; đồng thời tại thời điểm này gia đình ông S không có khả năng canh tác thửa đất số 59 và thửa đất số 71 (mảnh đất đồi) vì chỉ có 02 vợ chồng, 02 con còn nhỏ, không có vốn đầu tư thì không thể làm được nên đã nhất trí giao đất cho nhà ông M , bà D để canh tác lâu dài, quy kết lời khai của các ông bà phù hợp với lời khai của ông bà Sùng Liễn. Song, ông L, ông X, bà B đều không trực tiếp chứng kiến việc ông bà S L vay tiền của nhà ông M bà D , việc ông bà S L thế chấp đất để vay tiền của ông bà M D chỉ là suy đoán của những người làm chứng nên không thể quy kết Giấy chuyển nhượng ngày 19/02/2006 có nhiều dấu hiệu của việc chuyển nhượng không có thật mà chỉ là giao đất để sử dụng lâu dài. Đồng thời, cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá lời khai còn đang có nhiều mâu thuẫn giữa nguyên đơn với bị đơn để xác định tính xác thực của sự việc xem sự việc ngày 19/02/2006 có bản chất là việc vay tiền hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đã quy kết nội dung sự việc là vay tiền, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo là chưa đủ cơ sở.

Mặt khác, án sơ thẩm nhận định: qua xác minh một số hộ có đất đồi chuyển nhượng cùng thời gian khoảng năm 2006, cùng thời điểm ông S và ông M có giao dịch chuyển nhượng đất thì giá trị các hộ chuyển nhượng cho nhau là từ 25.000.000đ đến 30.000.000đ/1ha đất đã có cây keo khoảng 02 năm tuổi, việc gia đình ông S và ông M làm giấy chuyển nhượng cho nhau chỉ có 7.000.000đ/9,2ha đất – chênh lệch gấp nhiều lần so với giá trị thực tế mà không xác định được lý do của sự chênh lệch này là dấu hiệu của hợp đồng không có thật. Tuy nhiên, trong giao dịch dân sự, các bên có quyền tự định đoạt trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận, tự chịu trách nhiệm và bình đẳng giữa các chủ thể. Vì vậy, bản án sơ thẩm bản án nhận định như trên là không có căn cứ. Ngoài ra, việc hai bên chỉ chuyển nhượng

với nhau bằng giấy viết tay sơ sài, không mô tả cụ thể đặc điểm thửa đất; không có địa chỉ thửa đất; bà Quách Thị L vợ ông S không ký; không có chứng thực của UBND xã Y nơi có đất... đều là những vi phạm về hình thức của hợp đồng và không phải căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu như đã phân tích ở trên.

Như vậy, việc phân tích đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm còn nhiều nội dung chưa đảm bảo, thiếu căn cứ xác đáng, làm ảnh hưởng đến việc xác định sự thật khách quan của vụ án.

[2.2.2]Việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, cấp sơ thẩm tuyên: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố “Biên bản chuyển nhượng đất rừng” ngày 19/02/2006 vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác định lỗi, xác định thiệt hại của các đương sự theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giữa giá đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng với giá đất tại thời điểm xét xử là thiếu sót nghiêm trọng.

[2.2.3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần lưu ý:

- Trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 35/2020/QĐXXST-DS ngày 20/08/2020, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, tại Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo thụ lý vụ án bổ sung, cấp sơ thẩm đều không bổ sung Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong suốt quá trình từ khi thụ lý vụ án ngày 20/4/2020 cho đến phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần 1 ngày 12/5/2020, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 ngày 07/8/2020, Tòa án nhân dân huyện L đều không thông báo cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L để đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L biết, có mặt là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng theo quy định tại điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ngày 20/08/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 35/2020/QĐXXST-DS. Sau đó, vào ngày 04/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện L ra công văn số 06/YC – VKS – DS với nội dung yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập các chứng cứ bao gồm lời khai những hộ liên kề với thửa đất 59 và 71; xác minh quá trình gia đình ông M sử dụng hai thửa đất trên từ năm 2006 đến nay có xảy ra tranh chấp gì không. Đến ngày 15/9/2020, phiên tòa sơ thẩm được mở nhưng hoãn vì lý do vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, Hội đồng xét xử đã tiến hành thảo luận các nội dung liên quan đến vấn đề hoãn phiên tòa và không thảo luận về việc tổ chức thu thập tài liệu, chứng cứ mới. Tuy nhiên, đến ngày 16/9/2020, thẩm phán chủ tọa phiên tòa ban hành quyết định số 05/2020/QĐ –

TĐTC, quyết định thẩm định tại chỗ toàn bộ cây cối và tài sản trên thửa đất 59, 71 đồng thời ra quyết định định giá những tài sản này. Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định hai thửa đất trên vào ngày 02/9/2020 và xác minh, định giá tài sản vào ngày 22/9/2020, đồng thời thu thập được bản tự khai của một số đương sự, cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo số 04/TB – TA ngày 23/9/2020 về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ mới. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện việc nguyên đơn, bị đơn cũng như những người tham gia tố tụng khác đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ này. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020, Hội đồng xét xử cũng không thông báo, không hỏi ý kiến các đương sự về việc đã được tiếp cận những chứng cứ mới hay chưa.

Như vậy, việc thu thập tài liệu chứng cứ cũng như để các đương sự tiếp cận chứng cứ mới sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử của cấp sơ thẩm là chưa chặt chẽ, chưa đảm bảo khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Những thiếu sót trong quá trình xem xét, đánh giá chứng cứ và vi phạm về tố tụng cũng như nội dung của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Do vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện L để giải quyết lại vụ án, bổ sung làm rõ những nội dung sau:

Thứ nhất: đánh giá lại các chứng cứ, bổ sung làm rõ lời khai của những người làm chứng, làm rõ tính hợp pháp của Biên bản chuyển nhượng đất giữa ông Bùi Văn S, ông Bùi Văn M .

Thứ hai: xác định yếu tố lỗi, xác định phần bồi thường của các đương sự trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Thứ ba: đảm bảo những người tham gia tố tụng được thực hiện quyền gia tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đầy đủ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình, bị đơn Bùi Văn M đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Những yêu cầu của các đương sự sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

*Về án phí: do kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn M được chấp nhận, nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Văn M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020//DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L , tỉnh Hòa Bình, giữa: nguyên đơn Bùi Văn S , Bùi Thị L với bị đơn Bùi Văn M ; người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan bà Bùi Thị D, ông Bùi Đức L , bà Bùi Thị B và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L .

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0003690 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án: 17/9/2021.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND H.L
- VKSND H L
- Chi cục THADS H.L
- Các đương sự; Lưu HSVA

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

(đã ký)

Vũ Văn Túc