TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2020/DS-PT
Ngày 09-7-2020
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 06 và 09 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 về việc *"tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950; Địa chỉ: số 5/22, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Hồng P, sinh năm 1978; Địa chỉ: số 5/22, ấp 2, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sơn L là luật sư của Công ty luật hợp danh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Bùi Khánh T, sinh năm 1963; Địa chỉ: số 1952 B, phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1970. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt).

4. Ông Cao Hồng P, sinh năm 1978, địa chỉ: số 5/22, ấp 2, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

5. Văn phòng công chứng Lê Văn Đ; Địa chỉ: số 25 đường Nguyễn Thái Bình, khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện C, tỉnh Long An. (Văn bản xin vắng mặt ngày 27/02/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết, ông Cao Hồng P là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị S yêu cầu ông Bùi Khánh T trả lại cho bà S 02 thửa đất gồm: thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 1.331 m^2 và thửa đất số 673, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, diện tích 464 m^2, cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng căn nhà trên đất, loại nhà cấp 4 vách tường chưa tô, mái tole xi măng, nền đất.

Các thửa đất nêu trên có nguồn gốc từ việc ông Cao Hồng P nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L. Sau đó, ông P chuyển nhượng cho mẹ ruột là Nguyễn Thị S. Năm 2011, ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L 02 thửa đất nêu trên với giá là 120.000.000 đồng, tuy nhiên các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền, lý do vì ông P là người không đủ điều kiện để nhận đất lúa nên các bên đã lập hợp đồng ủy quyền để ông P được toàn quyền định đoạt về quyền đối với các thửa đất trên. Sau khi ông P nhận ủy quyền thì ông P chuyển nhượng lại cho mẹ ông và hiện nay mẹ ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông L các thửa đất trên với giá 120.000.000 đồng là do thời điểm đó giá đất đã giảm, còn việc ông T mua của ông L với giá 245.000.000 đồng là do các bên thương lượng như thế nào ông không biết.

Thời điểm ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông các thửa đất thì ông có đến xem đất cùng với ông L. Lúc đó trên đất có căn nhà của ông L nhưng không có người ở, ngoài ra có các chuồng nuôi gà, giá thỏa thuận bao gồm các chuồng nuôi gà trên đất. Khi đó, ông không thấy trên đất có các ngôi mộ. Đến sau khi ông chuyển nhượng cho mẹ ông thì mới đến lần nữa để xem đất thì thấy ông T ở trên đất và cho biết ông T mua đất từ ông L rồi.Từ khi thỏa thuận với ông L thì ông L chưa giao đất cho ông. Năm 2012, ông có yêu cầu ông L giao

đất nhưng ông L không đồng ý nên ông có khởi kiện đến Tòa án. Và ông L cũng không nói lý do vì sao ông T ở trên đất.

Nay ông T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông cùng ông L, với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với mẹ ông là bà Nguyễn Thị S thì mẹ ông và ông không đồng ý, sẽ tiếp tục tranh chấp nên hiện tại không có yêu cầu gì khác. Ông cũng không có yêu cầu bồi thường gì.

Tại phiên tòa, ông bổ sung yêu cầu là buộc ông Nguyễn Văn T1 cùng trả đất cùng với ông T.

Quá trình giải quyết, bị đơn ông Bùi Khánh T trình bày:

Ông Bùi Khánh T không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu ông trả 02 thửa đất gồm thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 1.331 m^2 và thửa đất số 673, tờ bản đồ số 4, loại đất ở, diện tích 464 m^2, cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng căn nhà trên đất. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L với ông Cao Hồng P, đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Cao Hồng P với bà Nguyễn Thị S, yêu cầu ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là làm thủ tục để ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên và cả căn nhà trên đất loại nhà cấp 4 là do ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Kim H, với giá 245.000.000 đồng từ năm 2005, đến năm 2006 thì trả tiền hoàn tất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông L có đưa ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên thời gian đó nhà ông bị mất trộm. Nguyên nhân việc sang tên không thực hiện là do thời điểm nhận chuyển nhượng ông nghe nói làm giấy cần nhiều tiền mà khi đó ông chưa đủ tiền để làm thủ tục. Vài tháng sau khi thì ông đã chuẩn bị tiền đủ thì không gặp được ông L, đến nhà ông L đều không gặp. Nay ông chỉ yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông L do ông L là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm thỏa thuận.

Thời điểm, sau khi thỏa thuận năm 2005 thì ông có di dời 04 ngôi mộ của gia đình ông đến phần đất mua của ông L để chôn cất và có san lấp nền với số tiền là 52.000.000 đồng. Số tiền san lấp được tính vào giá trị đất như hiện nay nên ông yêu cầu được nhận đất, về chứng cứ xác định có san lấp nền thì ông không cung cấp được. Đến năm 2009 thì ông cho ông Nguyễn Văn T1 thuê đất để nuôi gà, mỗi hợp đồng là 05 năm, hết 05 năm sẽ ký lại. Hiện nay, ông T vẫn tiếp tục nuôi gà theo hợp đồng đã ký kết với ông đến hết năm 2024 theo hợp đồng ngày 04/4/2019. Đối với những công trình trên đất do ông T xây dựng thì khi trả đất ông T tự dỡ đi. Về kết quả giám định chữ ký của ông L trong Giấy chuyển nhượng ngày 24/3/2006 thì ông chưa có khiếu nại gì. Tuy nhiên, ông xác định ông L chính là người đã ký tên vào giấy trước mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H trình bày:

Bà H là vợ của ông L, ông bà sống chung từ năm 1989 nhưng không có đăng ký kết hôn. Sau khi cưới thì cha mẹ ông L có cho ông L 02 thửa đất số 676 và 673 nêu trên, ông L là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 thì bà và ông L không chung sống với nhau, đến năm 2013 thì được Tòa án giải quyết ly hôn. Theo bà biết thì năm 2005, ông L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho ông Bùi Khánh T, trên đó có căn nhà do bà và ông L xây cất. Khi đó, bà cũng có ký tên vào giấy tay mua bán. Việc ông T giao tiền 02 lần cho ông L thì bà có chứng kiến, ông L là người nhận tiền. Việc ông L chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông P thì bà không biết vì khi đó ông bà không còn sống chung.

Nay ông T yêu cầu ông L hoàn tất việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì bà không có trách nhiệm vì ông L nhận tiền từ ông T và sử dụng riêng nên ông L phải có trách nhiệm với ông T, nếu cần bà ký tên xác nhận thì bà đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày

Thời điểm ông L thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T thì ông có biết, do ông ở gần đất của ông L và ông L là người giới thiệu ông đến thuê đất. Ông bắt đầu thuê đất của ông T từ năm 2009 và có lập hợp đồng thuê với thời hạn là 05 năm, hết hạn thì gia hạn tiếp cho đến nay, thời gian đầu thì ông T có lấy tiền thuê, tuy nhiên hiện nay không có thu tiền thuê nên khi ông T yêu cầu trả đất thì ông sẽ trả và ông không có yêu cầu gì. Khi bắt đầu thuê ông có xây cất 03 trại nuôi gà nhưng hiện nay ông đã dỡ 01 trại chỉ còn cột sắt. Năm 2009, lúc bắt đầu thuê thì ông đã thấy trên đất có căn nhà cấp 4 và 04 ngôi mộ. Hiện căn nhà cấp 4 vẫn còn nhưng không có ai ở, ông dùng để chứa đồ đạc. Việc ông L chuyển nhượng đất cho ông P thì ông có biết do năm 2011 ông P có đến coi đất một mình và nói là đã mua từ ông L.

Việc thỏa thuận giữa ông và ông T về việc thuê đất thì khi nào ông T cần sẽ báo trước 05 tháng để ông di dời và trả lại đất. Nếu trường hợp ông T phải giao đất cho người khác thì ông đồng ý trả lại cho ông T và không có yêu cầu bồi thường gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92 Bộ tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 134, 137,138, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 5, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với ông Bùi Khánh T về việc trả các thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 1.331 m^2 và thửa đất số 673, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, diện tích 464 m^2, cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Khánh T:

2.1. Vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn L với ông Cao Hồng P số công chứng: 227, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2011. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Cao Hồng P năm 2011.

2.2. Vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị S do ông Cao Hồng P là người đại diện theo ủy quyền cho ông L, số công chứng: 5570, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2011 đối với thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 1.331 m^2 và thửa đất số 673, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, diện tích 464 m^2, cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Bùi Khánh T đối với thửa đất số 676, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 1.331 m^2 và thửa đất số 673, tờ bản đồ số 4, loại đất ở nông thôn, diện tích 464 m^2, cùng tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Vị trí các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 11 ngày 28/01/2015 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14/01/2015).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 30/3/2020, ông Cao Hồng P đại diện cho nguyên đơn làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 20/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông P đại diện cho bà S không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Luật sư Nguyễn Sơn L và ông Cao Hồng P thống nhất trình bày: Ông T và ông L cho rằng hai bên có lập Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 24/3/2006 nhưng kết quả giám định chữ ký không phải của ông L như vậy cho thấy không có việc chuyển nhượng bằng giấy tay mà chỉ bằng lời nói. Tuy nhiên, không có giấy tờ gì cho thấy ông L đã giao đất cho ông T trong khi ông T chưa được cấp giấy nên hợp đồng bằng lời nói là không có giá trị. Xét các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa được làm rõ để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; biên bản công khai chứng cứ còn bỏ sót nhiều tài liệu chưa được nêu ra. Về tố tụng ông thống nhất với Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát. Với các lý do trên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Bùi Khánh T trình bày: Ông L có ký vào tờ Giấy chuyển nhượng trước mặt ông nên ông không đồng ý với kết quả giám định chữ ký của ông L, ông yêu cầu giải quyết theo thực tế ông là người nhận chuyển nhượng đất, đang sử dụng đất nên yêu cầu ông L phải tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng để ông đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Năm 2009 ông L dắt ông qua thuê đất của ông T cho đến nay và từ đó ông không gặp ông L, năm 2011 ông gặp ông P qua xem phần đất. Ông cho rằng ông L là người không trung thực có hành vi lừa đảo trong việc mua bán và ông xác định ông T có mua đất của ông L vào năm 2006.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật tại cấp phúc thẩm: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Về tố tụng: Ông T trình bày các trại nuôi gà trên phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông bỏ tiền ra xây dựng nên cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T tham gia tố tụng là thiếu sót. Quá trình điều tra, Cơ quan cảnh sát điều tra xác định ông L tạm trú tại: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án không tống đạt cho ông L theo địa chỉ này là thiếu sót. Cơ quan cảnh sát điều tra có công văn xác định vụ án còn nhiều tình tiết phức tạp đề nghị Tòa án tạm đình chỉ để Cơ quan cảnh sát điều tra tiếp tục điều tra làm rõ nhưng cấp sơ thẩm không có văn bản làm việc với Cơ quan cảnh sát điều tra về việc có tiếp tục điều tra hình sự hay không mà đưa vụ án ra giải quyết theo thủ tục dân sự là không đảm bảo về tố tụng và chứng cứ.

- Về nội dung: Lời khai của ông T về tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L giao cho ông T còn nhiều điểm chưa thống nhất, ảnh hưởng đến việc nhận định đánh giá chứng cứ về việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T, nguyên nhân vì sao đến năm 2011 ông T chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không toàn diện cụ thể: bà S vẫn còn đang đứng tên giấy chứng nhận nhưng không tuyên đề cập đến việc giải quyết 02 giấy chứng nhận của bà S theo quy định của Luật đất đai về việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận. Tuyên công nhận hợp đồng nhưng không đề cập đến quyền và nghĩa vụ của mỗi bên là không rõ ràng, khó khăn trong việc thi hành án. Ngoài ra, bản án tuyên cho quyền kháng cáo của người bảo vệ quyền lợi của đương sự là không đúng quy định tại Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại đơn kháng cáo của nguyên đơn, bà S yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và bác yêu cầu phản tố của ông T nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà S kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với những lý do như ông P và luật sư trình bày. Viện kiểm sát kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với những lý do như đã trình bày.

[2] Xét kháng cáo của bà S và kháng nghị của Viện kiểm sát thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng ở cấp sơ thẩm:

[3] Tại biên bản hòa giải ngày 13/8/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm ông T khai vợ chồng ông bỏ tiền ra xây dựng các chuồn gà và bà Nguyễn Thị Ngọc D - vợ ông T có lời khai thống nhất với ý kiến của ông T rằng đồng ý trả đất cho ông T khi ông T lấy lại đất. Xét thấy, cấp sơ thẩm cũng cần đưa bà D vào tham gia tố tụng để trong bản án ghi nhận sự tự nguyện của cả hai vợ chồng đồng ý giao trả đất hoặc buộc cả hai vợ chồng giao trả đất. Việc không đưa bà D tham gia tố tụng là có thiếu sót gây khó khăn cho việc thi hành án trong trường hợp bà D phản đối không chịu di dời.

[4] Quá trình điều tra của Cơ quan cảnh sát điều tra huyện C đã xác định ông L tạm trú tại: tổ 9, ấp 5, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Tòa án không tống đạt cho ông L theo địa chỉ này là thiếu sót. Cơ quan cảnh sát điều tra có công văn xác định vụ án còn nhiều tình tiết phức tạp đề nghị Tòa án tạm đình chỉ để Cơ quan cảnh sát điều tra tiếp tục điều tra làm rõ nhưng cấp sơ thẩm không có văn bản trao đổi, làm việc với Cơ quan cảnh sát điều tra về việc có tiếp tục điều tra hình sự hay không mà đưa vụ án ra giải quyết theo thủ tục dân sự là không đảm bảo về tố tụng và xác minh chứng cứ.

[5] Quá trình giải quyết vụ án bà S có trình bày bà mua đất của ông L nhưng ông P vừa với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, vừa là người đại diện cho bà S lại khai ông P bán đất cho bà S. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/4/2011 có công chứng ghi bên chuyển nhượng là ông P (ông P được ông L ủy quyền), bên nhận chuyển nhượng là bà S. Như vậy, lời khai của bà S và ông P là không thống nhất, có sự mâu thuẫn dẫn đến ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà S và ông P khi xử công nhận hợp đồng hoặc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm cần yêu cầu bà S trực tiếp tham gia tố tụng hoặc ủy quyền cho người khác ông P để tránh quyền lợi bị đối lập khi lời khai không thống nhất.

Về nội dung vụ việc:

[6] - Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông T:

[7] Ông T có cung cấp hợp đồng sang nhượng đất ngày 01/02/2005 (bản photo), Giấy chuyển nhượng ngày 24/3/2006 đều có nội dung thể hiện phần đất chuyển nhượng là phần đất tranh chấp, tiền đặt cọc 10 triệu đồng và 01 cây vàng SJC, giá chuyển nhượng 245 triệu đồng như ông T và ông L khai. Xét hợp đồng chuyển nhượng bản pho to và chữ ký trong giấy sang nhượng không phải của ông L nên 02 giấy này chưa phải là chứng cứ chứng minh có việc mua bán giữa hai bên.

[8] Tuy nhiên, lời khai của ông L ông T và bà H đều xác nhận có việc chuyển nhượng như nội dung trong 02 giấy chuyển nhượng. Ông T khai đã nhận đất từ năm 2005, 2006 cho đến nay và cho ông T thuê phần đất này từ năm 2009, năm 2007 ông T đem 4 phần mộ của gia đình ở nơi khác về đây chôn cất

cho đến nay. Ông T cũng xác nhận đã thuê đất của ông T từ năm 2009 và đã cung cấp đầy đủ các hợp đồng thuê đất giữa hai bên.

[9] Xét thấy, cấp sơ thẩm cần xác định thêm ở chính quyền địa phương về quá trình sử dụng đất của ông T từ khi nào, có biết việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T không, cũng cần xác định chữ ký của bà H trong Giấy chuyển nhượng ngày 24/3/2006 nhằm xác định thêm lời khai của bà H có trung thực không.

[10] Cấp sơ thẩm cần thu thập toàn bộ lời khai của ông L, ông T, ông P và bà S trong 02 vụ án dân sự trước đây mà Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ, cũng như lời khai của họ tại Cơ quan cảnh sát điều tra huyện C mới có đủ căn cứ đánh giá, xác định xem có sự việc chuyển nhượng như sự thừa nhận của ông L ông T và như 02 giấy chuyển nhượng này hay không. Từ đó mới xác định 02 giấy chuyển nhượng này là sự thật hoặc 02 giấy chuyển nhượng không có thật nhưng giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng bằng lời nói, bằng hành vi.

[11] Trường hợp có việc chuyển nhượng trước đó giữa ông L và ông T thì cần xem xét điều kiện có hiệu lực, hình thức của giao dịch và thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu theo Điều 122, 124, 136 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhằm xác định hợp đồng này đã có hiệu lực chỉ buộc các bên thực nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc chưa có hiệu lực cần phải công nhận hiệu lực của hợp đồng, rồi đồng thời buộc các bên thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng này bị vô hiệu.

[12] Xét thấy, đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông T chỉ yêu cầu ông L thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông T mà không yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng, cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự biết để sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện về yêu cầu này là thiếu sót.

[13] Trường hợp giữa ông L và ông T không có việc chuyển nhượng thì giữa họ là giao dịch gì để xem xét giải quyết khi có yêu cầu.

[14] Xét thấy, bà S và ông P không yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông T vì cho rằng không có hợp đồng này. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng có thể bằng văn bản, lời nói hoặc hành vi và nếu không ai yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì khi giải quyết vụ án Tòa án cần xem xét xác định giao dịch vi phạm hình thức này có được xem là đã có hiệu lực hay chưa (có được hưởng quyền về thời hiệu khi không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu) hoặc vô hiệu. Cấp sơ thẩm cần giải thích cho bà S, ông P rõ để đưa ra các yêu cầu nhằm giải quyết vụ án được triệt để.

[15] - Đối với hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông P, ông L với bà S:

[16] Xét thấy, về hình thức thì giữa ông L và ông P có lập hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2011, ông P khai sự thật đây là việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp, còn ông L khi ở Cơ quan cảnh sát điều tra thì khai không có việc chuyển nhượng, chỉ vay tiền 120 triệu đồng, đảm bảo bằng việc lập hợp đồng ủy quyền; khi ở Tòa án trong 2 vụ án trước thì khai có

việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp với số tiền 120 triệu đồng. Xét thấy rằng việc mua bán năm 2005, 2006 của ông L và ông T có giá 245 triệu đồng, đến năm 2011 chỉ có giá 120 triệu đồng nên cần xác định giá trị thực tế phần đất tranh chấp tại thời điểm năm 2011 là bao nhiêu. Cũng như cần thu thập toàn bộ lời khai của các bên đương sự có trong 02 vụ án dân sự trước đây Tòa án đã đình chỉ và lời khai của họ tại Cơ quan cảnh sát điều tra mới có đủ căn cứ đánh giá xác định thực chất hai bên có chuyển nhượng không hay chỉ vay 120 triệu đồng (còn hợp đồng ủy quyền chỉ là biện pháp đảm bảo cho hợp đồng vay) và có gì để chứng minh có việc vay không.

[17] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên và cho rằng giữa ông L và ông P là thỏa thuận chuyển nhượng còn hợp đồng ủy quyền là giả tạo che giấu thỏa thuận chuyển nhượng này để từ đó tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng (khi không ai yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng) là thiếu sót, vượt quá phạm vi xét xử theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[18] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2011, theo đó bên chuyển nhượng ghi là ông P (được nhận ủy quyền từ ông L), bên nhận chuyển nhượng ghi là bà S. Ông L thì có khi khai bán đất cho ông P vậy bán có giấy tay không hay bằng hợp đồng ủy quyền hay bằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P (được ông L ủy quyền) với bà S.

[19] Ông P khai ông bán đất cho bà S, bà S có khi khai bà mua đất của ông L. Những giao dịch này cấp sơ thẩm chưa làm rõ, cấp sơ thẩm nhận định có việc chuyển nhượng từ ông P cho bà S nhưng xử tuyên vô hiệu hợp đồng giữa ông L do ông P đại diện với bà S là không phù hợp. Xét thấy, về các giao dịch giữa ông L ông P và bà S Tòa án cần xác định:

[20] Thực sự ông L bán đất cho ông P hay bán đất cho bà S, có việc ông P bán đất nhận tiền của bà S không để xác định có bao nhiêu giao dịch chuyển nhượng giữa ông L ông P và bà S. Trên cơ sở đó hợp đồng chuyển nhượng nào là sự thật để công nhận hợp đồng hoặc vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cũng như cần xem xét có hợp đồng vô hiệu do giả tạo không, có thiệt hại từ hợp đồng giả tạo không (các bên không giao nhận từ hợp đồng giả tạo thì không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng có lỗi gây ra thiệt hại cần xem xét việc bồi thường).

[21] Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án chưa đề cập đến 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S, chưa đề cập đến quyền và nghĩa vụ của các bên về việc kê khai, điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án sơ thẩm tuyên cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được quyền kháng cáo là thiếu sót, không đúng như kháng nghị của Viện kiểm sát đề cập.

[22] Xét thấy rằng, những vấn đề nêu trên cấp sơ thẩm có thực hiện nhưng chưa đầy đủ, toàn diện. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự lại yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng

vô hiệu và xét thấy để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên cũng như vụ án còn nhiều tình tiết, chứng cứ cần phải làm rõ.

[23] Với những lý do trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà S và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Bà S không phải chịu án phí phúc thẩm. Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được xử lý khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C; giao hồ sơ vụ án tranh chấp giữa các bên cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng, tạm ứng án phí sẽ được xử lý khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc