

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 42/2019/DS-PT
Ngày 05 - 4 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Xã VPB, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ tạm trú: Số 126B, đường Hoàng Hữu Nam, khu phố GD, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số 1A, khu phố GD, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số 4A, đường NVT, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Xã VPB, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. NLQ1, sinh năm 1953

2. NLQ2, sinh năm 1960

3. NLQ3, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Xã VPB, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

4. NLQ4, sinh năm 1984

5. NLQ5, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp NO, thị trấn PL, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2, NLQ4: Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Ấp MT, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

6. NLQ6, sinh năm 1980

7. NLQ7, sinh năm 1980

8. NLQ8, sinh năm 1993

9. NLQ9, sinh năm 1981

10. NLQ10, sinh năm 1983

11. NLQ11, sinh năm 1985

12. NLQ12, sinh năm 1987

13. NLQ13, sinh năm 1991

14. NLQ14, sinh năm 1992

15. NLQ15, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ thường trú: Xã VPB, xã VPĐ, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu; cùng địa chỉ tạm trú: Số 126B, đường HHN, khu phố GD, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số 1A, khu phố GD, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số 4A, đường NVT, phường LTM, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào năm 2002, bà và chồng là ông Huỳnh Văn T có hỏi mượn của NLQ1, NLQ2 số tiền 22.000.000 đồng, đến tháng 9 năm 2002 do không có khả năng trả nên bà và NLQ2 mới thỏa thuận chuyển số tiền 22.000.000 đồng qua thành tiền

vay với mức lãi 3%/tháng. Bà đóng lãi cho NLQ2 với số tiền 660.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà mới nói với NLQ2 sẽ giao đất cho NLQ2 làm để không phát sinh thêm tiền lãi, khi nào có tiền bà được quyền chuộc đất lại, việc cố đất không có thỏa thuận thời hạn. Đến tháng 10 năm 2003, bà và NLQ2 tổng kết nợ: tiền vốn 22.000.000 đồng cộng thêm tiền lãi thành 39.800.000 đồng, cộng thêm số tiền mua bạt lợp nhà nợ 1.200.000 đồng, tiền mua heo nợ 700.000 đồng, tổng cộng vợ chồng bà M nợ NLQ2 số tiền 41.700.000 đồng. Việc thỏa thuận giao đất không có mặt ông T nhưng vài ngày sau khi ông T về nhà, bà nói lại cho ông T nghe và ông T cũng đồng ý. Việc mượn tiền cũng như việc thỏa thuận cố đất được thực hiện giữa bà với NLQ2 không có người thứ ba chứng kiến và không có lập thành văn bản. Trong quá trình sử dụng đất thì NLQ1, NLQ2 đã chuyển nhượng đất lại cho bà Phan Thị C. Ông T và NLQ6 không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng NLQ1, NLQ2. Nay bà yêu cầu bà C trả diện tích đất trồng lúa theo đo đạc thực tế là 12.273m², bà đồng ý trả lại cho NLQ1, NLQ2 số tiền cố đất là 41.700.000 đồng.

Bị đơn bà Phan Thị C và NLQ3 trình bày:

Trước đây, NLQ1 và NLQ2 nhận chuyển nhượng 09 công đất của ông T và NLQ6, vợ chồng NLQ1 sử dụng đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Bà nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất có diện tích 09 công chứ không có đo đạc lại với giá 20 chỉ vàng 24k/01 công, bằng 180 chỉ vàng 24k. Vợ chồng bà đã nhận đất và trả vàng xong. Khi thực hiện chuyển nhượng, NLQ1, NLQ2 có đưa cho bà xem “*Tờ nhượng đất ruộng*” lập ngày 07 tháng 8 năm 2002 của ông Huỳnh Văn T có xác nhận của ấp và Ủy ban nhân dân xã VPĐ. NLQ2 và bà C có liên hệ với ông T qua điện thoại và ông T có hứa khi nào rảnh sẽ về chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, do đó bà mới nhận chuyển nhượng đất. Việc chuyển nhượng đất và giao vàng không được lập thành văn bản, bên NLQ1, NLQ2 giao đất và đưa “*Tờ nhượng đất ruộng*” lập ngày 07 tháng 8 năm 2002 cho bà. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng chỗ tình nghĩa nên đồng ý cho bà M chuộc lại 50% diện tích đất theo giá thị trường.

NLQ1 và NLQ2 trình bày:

Năm 2002, ông bà nhận chuyển nhượng của NLQ6 phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây đất ruộng với giá 16 chỉ vàng 24K, quy ra bằng tiền là 7.200.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì các bên không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng, ông bà đưa trước cho NLQ6 5.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của NLQ6 khoảng 01 tháng thì ông T, bà M kêu vợ chồng ông chuyển nhượng luôn phần đất còn lại của ông T nằm liền kề với phần đất nhận chuyển nhượng từ NLQ6, với diện tích 7,5 công tầm cây đất ruộng. Ông bà nhận chuyển nhượng với giá 75 chỉ vàng 24K, tính ra tiền khoảng 34.000.000 đồng. Các bên làm chung “*Tờ nhượng đất ruộng*” đề ngày 07 tháng 8 năm 2002 với nội dung cộng chung phần đất nhận chuyển nhượng từ NLQ6 và ông T là 09 công đất với giá trị là 91 chỉ vàng 24k. Do nhận chuyển nhượng với ý định là sau này cho lại con nên trong giấy chuyển nhượng để tên người nhận chuyển nhượng là NLQ4. Khi chuyển nhượng có mặt bà M nhưng bà M không biết chữ nên không có ký tên vào giấy chuyển nhượng. Ông bà nhận đất và trả cho NLQ6 số tiền 2.200.000 đồng nữa là đủ 7.200.000 đồng

tương ứng 16 chỉ vàng 24k. Trước đây ông T có vay của NLQ2 số tiền 11.000.000 đồng, sau 09 tháng thì tính lãi 3.000.000 đồng, tổng cộng 14.000.000 đồng; số tiền 14.000.000 đồng được đối trừ vào tiền chuyển nhượng, do đó ông bà đưa thêm cho ông T 20.000.000 đồng là tương ứng 75 chỉ vàng 24k. Phần đất chuyển nhượng do NLQ6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên không chuyển tên được. Ông T hứa khi nào trả tiền Ngân hàng xong thì sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển tên cho ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà trực tiếp canh tác đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho bà C, NLQ3 với giá 180 chỉ vàng 24k, đã nhận vàng và giao đất xong. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M.

NLQ4 trình bày:

Ngày 07 tháng 8 năm 2002, cha mẹ chị là NLQ1, NLQ2 kêu chị ký tên vào giấy sang đất có nội dung là nhận chuyển nhượng của ông T và NLQ6 diện tích 09 công tằm cấy đất ruộng với giá 91 chỉ vàng 24k. Việc thỏa thuận sang đất và giá như thế nào thì chị không biết, mọi việc do cha mẹ với bên ông T tự thỏa thuận. Lý do chị ký tên người sang đất là do cha mẹ dự tính sau này cho chị. Cha mẹ chị trả vàng và nhận đất từ ông T và NLQ6. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì cha mẹ chị là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng thì cha mẹ chị đã chuyển nhượng lại cho bà C. Ngày 01 tháng 9 năm 2017, chị có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với NLQ6 và ông T, tuy nhiên sau đó chị đã rút lại yêu cầu này.

NLQ6 trình bày:

Khi anh lập gia đình thì cha mẹ anh kêu về cất nhà ở trên phần đất đang tranh chấp. Cha mẹ chưa cho riêng anh diện tích đất nào hết. Anh ở trên phần đất này gần 02 năm thì dọn ra phần đất trên tuyến đường NQ - CS cất nhà ở khoảng 03 – 04 tháng thì lên Quận A ở đến nay. Việc giao dịch quyền sử dụng đất giữa cha mẹ anh với NLQ1, NLQ2 và NLQ4 như thế nào thì anh không biết. Khi cha mẹ anh lên Quận A ở thì có nói cho anh nghe thiếu nợ nên thế đất cho NLQ1 để trừ nợ, còn việc thế đất là bán, cố hay cho thuê đất thì anh không biết. Anh không có chuyển nhượng đất cho NLQ4, cũng như không có ký tên vào “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 8 năm 2002. Anh đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M.

NLQ5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đòi quyền sử dụng đất cầm cố giữa bà với bà Phan Thị C (có tuyên định vị và kích thước, diện tích và vị trí đất). Đình chỉ xét xử do NLQ4 rút yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12 tháng 12 năm 2018 nguyên đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà xin chuộc lại diện tích đất đã cầm cố cho vợ chồng NLQ1 và NLQ2 theo giá đã thỏa thuận khi cầm cố.

Ngày 27 tháng 12 năm 2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do:

Bà M cung cấp tài liệu chứng minh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương xác nhận đều thể hiện đất tranh chấp là của vợ chồng ông T, bà M nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M không có chứng cứ chứng minh là không có căn cứ. Bà C không có chứng cứ chứng minh mà chỉ đưa ra lời trình bày là nhận chuyển nhượng từ NLQ1.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện vụ án như giao dịch giữa ông T với vợ chồng NLQ1 là giao dịch cầm cố hay chuyển nhượng, giao dịch đó có phù hợp với pháp luật tại thời điểm giao dịch không, có hay không việc chuyển nhượng giữa vợ chồng NLQ1 và bà C. Đất là của vợ chồng bà M nhưng khi chuyển nhượng thì bà M hoàn toàn không biết, không ký tên chuyển nhượng, NLQ6 không thừa nhận chữ ký, ông T đã chết còn những người làm chứng như ông B xác định ông không biết hai bên thỏa thuận như thế nào, NLQ1 mang giấy đến nhà cho ông ký. Thời điểm chuyển nhượng đất đang thế chấp Ngân hàng, sau đó bà M trả nợ và lấy giấy về giữ. Do đó hợp đồng vô hiệu về hình thức và nội dung, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Giao dịch chuyển nhượng từ NLQ1 và vợ chồng bà C cũng bị vô hiệu theo. Giấy chuyển nhượng NLQ4 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông T nhưng khi chuyển nhượng lại cho bà C thì NLQ1 đứng ra chuyển nhượng là không đúng nên bà C không có quyền quản lý sử dụng đất hợp pháp.

Bà M yêu cầu bà C trả đất và đồng ý trả tiền chuộc đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của vợ chồng NLQ1 là không đúng, đồng thời NLQ4 có yêu cầu độc lập thì tư cách tham gia tố tụng cũng được thay đổi theo. Bà M, NLQ6 không thừa nhận chữ ký của ông T, NLQ6 trong tờ nhượng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký để làm rõ nội dung này. Không xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để xác định trách nhiệm của các bên tham gia khi ký kết để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường tương ứng với mức độ lỗi trong giao dịch. Xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà M vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[2] Bà Nguyễn Thị M xác định bà và ông Huỳnh Văn T có 09 người con gồm NLQ6, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15. Khi bà sinh con bà có đặt tên làm khai sinh là Huỳnh Thị Nha T nhưng cán bộ lại ghi là Huỳnh Văn T1 trong sổ hộ khẩu, sau đó bà thay đổi từ Huỳnh Văn T1 thành NLQ13 cho đến nay (bút lục 538).

[3] Tại Công văn số 01/CV-CAX ngày 21 tháng 3 năm 2018, ngày 27 tháng 11 năm 2018 (bút lục 419, 528) của Công an xã VPĐ và Công văn số 452/CV-CAPL ngày 15 tháng 6 năm 2018 (bút lục 457) của Công an huyện PL xác định việc đính chính Huỳnh Văn T1 qua thành tên NLQ13 là không có cơ sở và hai người trên là hai người riêng biệt, không cùng một người. Theo sổ hộ khẩu (bút lục 69) của ông T thể hiện có tên Huỳnh Văn T1, sinh năm 1993 là con ông T, bà M, không thể hiện có việc đính chính từ tên T1 sang tên NLQ13. Tại bản khai nhân khẩu (bút lục 458 - 466) có thể hiện Huỳnh Văn T1, sinh năm 1993 là nam.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đủ chứng cứ làm rõ Huỳnh Thị Nha T, Huỳnh Văn T1 và NLQ13 có phải là cùng một người hay không để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn T là vi phạm khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị M và bà Phan Thị C đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị M. Bà M xác định năm 2002 vợ chồng bà nợ của vợ chồng NLQ1 số tiền 41.700.000 đồng, do không có khả năng trả nợ nên bà thỏa thuận là vợ chồng bà sẽ thế phần đất diện tích 11.700m² cho vợ chồng NLQ1 sử dụng đến khi nào có tiền sẽ chuộc đất lại. Đến tháng 3 năm 2016 bà yêu cầu chuộc đất thì vợ chồng NLQ1 không đồng ý cho chuộc với giá 41.700.000 đồng mà yêu cầu chuộc lại theo giá thị trường vì số đất này vợ chồng NLQ1 đã chuyển nhượng lại cho bà C. Phía bà C xác định vợ chồng NLQ1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà với giá 180 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng không đo đạc lại. Vợ chồng bà đã nhận đất và trả vàng xong. Khi thực hiện chuyển nhượng đất thì NLQ1, NLQ2 có đưa cho bà xem “*Tờ nhượng đất ruộng*” lập ngày 07 tháng 8 năm 2002 của ông T có xác nhận của ấp và Ủy ban nhân dân xã VPĐ. Bà đã giao đủ vàng và nhận đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà M.

[6] Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 01 năm 2017 (bút lục 86, 87, 88, 89) NLQ1 NLQ2 xác định: Năm 2003 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của

ông T và NLQ6 diện tích đất tranh chấp. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay là “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 8 năm 2002 có ông T, NLQ6 ký tên, bà M nói không biết chữ nên không ký. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp Ngân hàng nên không sang tên được. Năm 2014 ông T, bà M, NLQ6 bỏ địa phương đi, khi đó ông bà có yêu cầu ông T chuyển tên nhưng ông T chưa có tiền chuộc giấy ở Ngân hàng nên chỉ hứa mà không thực hiện. Năm 2008 ông bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà C.

[7] Tại biên bản lấy lời khai ngày 24 tháng 3 năm 2017, ngày 16 tháng 10 năm 2017 (bút lục 159, 160, 161, 322) NLQ6 xác định: Anh có nghe cha mẹ nói lại là gia đình thiếu nợ vợ chồng NLQ1 nên có thể đất để trừ nợ, khi nào có tiền sẽ chuộc lại, còn bán, cho thuê gì thì anh không biết. Anh xác định anh không được cha mẹ cho đất và không ký tên vào “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 8 năm 2002.

[8] Tại “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 8 năm 2002 (bút lục 178) thể hiện nội dung: Ông Huỳnh Văn T và con ông T là NLQ6 chuyển nhượng cho NLQ4 09 công đất. Giấy có chữ ký của ông Huỳnh Văn T, NLQ6, NLQ4, ông Lý Văn B, ông Phan Thanh B, Lâm Văn C, trưởng xã VPB ông Nguyễn Minh Q, địa chính xã VPĐ ông Huỳnh Văn C, xác nhận của Phó Chủ tịch xã ông Nguyễn Thanh V.

[9] Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 9 năm 2016 (bút lục 24) và ngày 23 tháng 3 năm 2017 (bút lục 152, 153) ông Lý Văn B xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông chuyển nhượng cho ông T. NLQ1 có đem giấy nhượng đất ngày 07 tháng 8 năm 2002 đến nhờ ông ký tên (không nhớ thời gian nào) với nội dung là ông T chuyển nhượng đất cho NLQ4, ông không xem chuyển nhượng đất có diện tích và giá là bao nhiêu. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 6 năm 2017 (bút lục 169, 170) ông Phan Thanh B xác định: Nguồn gốc đất là của ông B chuyển nhượng cho ông T. Sau đó ông T cho NLQ6 một nền nhà và đất ruộng diện tích một công chín mươi lăm tầm cây. Do làm ăn thất bại nên ông T, NLQ6 chuyển lại cho NLQ1, ngày 07 tháng 8 năm 2002. Bà M cho rằng có đất cho NLQ1, NLQ2 là không đúng vì đây là đất chuyển nhượng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 3 năm 2017 (bút lục 156) ông Nguyễn Minh Q xác định: Năm 2003 ông làm trưởng xã VPB, xã VPĐ. Việc các bên chuyển nhượng đất, diện tích giá như thế nào thì ông không biết nhưng là người dân sinh sống cùng đại phương nên ông biết được gia đình ông T thiếu vốn nên có vay mượn tiền của vợ chồng NLQ1, NLQ2 sau đó không có tiền trả nên bán đất trừ nợ. Ông có ký tên vào “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 8 năm 2002. Tại kết luận của Ban hòa giải ngày 18 tháng 10 năm 2016 (bút lục 19) thể hiện: Căn cứ theo giấy tay sang nhượng đất được Ủy ban nhân dân xã VPĐ ký ngày 02 tháng 4 năm 2003 là có cơ sở. Nếu sang đất phải có hai vợ chồng đồng ý mới sang được nên đó là sai sót của NLQ2, do hai bên sang nhượng đất không lên xã làm thủ tục sang nhượng hai bên đều sai sót trong hợp đồng giấy tay. Vận động hai bên chuộc lại đất theo giá thị trường.

[10] Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ như đã nêu thấy rằng: Bà M yêu cầu khởi kiện chuộc đất vì cho rằng đất cầm cố,

NLQ1, NLQ2 cho rằng đất chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà M và NLQ6, sau đó NLQ1, NLQ2 chuyển nhượng lại cho bà C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đó là chưa xem xét giao dịch giữa ông T với vợ chồng NLQ1, NLQ2 là giao dịch chuyển nhượng hay giao dịch cầm cố đất và giao dịch đó có phù hợp với pháp luật tại thời điểm được xác lập hay không. Bà M cho rằng đất của vợ chồng bà chỉ cố cho vợ chồng NLQ1, NLQ2, còn NLQ1, NLQ2 xác định ông T, NLQ6 chuyển nhượng cho vợ chồng ông nhưng khi chuyển nhượng các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên theo quy định mà chỉ làm giấy tay là “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 08 năm 2002. NLQ6 và bà M không thừa nhận chữ ký của NLQ6 trong “*Tờ nhượng đất ruộng*” ngày 07 tháng 08 năm 2002 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký của NLQ6 để làm rõ nội dung này. Hơn nữa, tại thời điểm vợ chồng NLQ1 xác định ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng NLQ1 thì ông T đã thế chấp đất tranh chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (theo Hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 8 năm 2003 - bút lục 189, 194) nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và vợ chồng NLQ1 đã vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung nên bị vô hiệu từ khi xác lập. Khi hợp đồng vô hiệu thì buộc các phải bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên nào có lỗi phải bồi thường. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng NLQ1, NLQ2 bị vô hiệu thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng NLQ1, NLQ2, NLQ4 và bà C cũng bị vô hiệu theo. Bởi lẽ, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất thì các đương sự đều biết NLQ1, NLQ2, NLQ4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến các giao dịch giữa ông T với vợ chồng NLQ1, NLQ2 và giữa vợ chồng NLQ1, NLQ2 với bà C, chưa giải quyết hậu quả hợp đồng khi hợp đồng vô hiệu là chưa xem xét toàn diện, giải quyết triệt để các vấn đề của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu và quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết lại theo thẩm quyền.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện PL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu, bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014236 ngày 13 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PL, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện PL;
- CCTHADS huyện PL;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Thị Túy Giang