TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 223/2019/DSPT
Ngày: 08-11-2019
V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân.**

Ông **Nguyễn Tấn trường.**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Bùi Thị Hồng Phượng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08-11-2019, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2019/TLPT-DS ngày 08-8-2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1422/2019/QĐ-PT ngày 22-10-2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lương Thị L1**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lâm Thị Thanh X**, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 06-5-2017), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Nguyễn Đình T** - Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Bùi C**, sinh năm 1951 và bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà L:

Luật sư **Nguyễn Hồng H** - Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh

Khánh Hòa, có mặt.

2. Anh **Huỳnh Xuân V**, sinh năm 1988 và chị **Đặng Thị Kim P**, sinh năm 1992; cùng địa chỉ cư trú: xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, đều vắng mặt.

3. Chị **Huỳnh Nguyễn Đoan V**, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Anh **Huỳnh Xuân V**; địa chỉ cư trú: xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 31-8-2017), vắng mặt.

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

1. Ông **Lê Huy H**; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

2. Ông **Lương Thành L**; địa chỉ cư trú: Thôn Dầu Sơn, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

3. Bà **Bùi Thị H**; địa chỉ cư trú: tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

4. Anh **Bùi Viết H**; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

5. Anh **Bùi Mạnh C**; địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Chị **Bùi Thị H1**; địa chỉ cư trú: Đội 2, thồn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Chị **Bùi Thị Thanh H2**; địa chỉ cư trú: tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H - Chủ tịch UBND, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Văn phòng công chứng A và bà **Mai Hồng C** - Công chứng viên; cùng địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng T và ô**ng Nguyễn Đức V** - Công chứng viên Văn phòng công chứng T; cùng địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông **Trần Văn T;** địa chỉ cư trú: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn:

Bà Lương Thị L1 ủy quyền cho bà Lâm Thị Thanh X trình bày:

Nguyên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4595 m^2 tại thôn V, xã S, huyện C (trước đây là huyện D) là do ông Bùi C, bà Bùi Thị L chuyển nhượng cho ông Lê Huy H giá 2.400.000 đồng (tương đương 5 chỉ vàng) và giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1996. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ngày 05-10-1998, ông H đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lương Thành L với giá 1.500.000 đồng, hai bên đã lập Giấy sang nhượng đất màu, ông H đã giao đất cho ông L canh

tác.

Ngày 09-02-2000, ông Lương Thành L lập Giấy sang nhượng 02 thửa đất màu, có tổng diện tích 09 (chín) sào (trong đó có thửa đất ông L đã nhận sang nhượng của ông H), với giá trị sang nhượng là 3.000.000 đồng cho bà Lương Thị L1. Hai bên đã thanh toán đủ tiền, bà L1 nhận đất và canh tác từ năm 2000.

Năm 2010, ông Bùi C, bà Bùi Thị L lần lượt có đơn khiếu nại và đơn khởi kiện đối với ông Lê Huy H. Đến năm 2013, ông C, bà L khởi kiện bà Lương Thị L1 và đến thời điểm này bà L1 mới biết việc ông C, bà L đã bán đất cho ông Lê Huy H nhưng vẫn kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998). Ngày 13-9-2016, ông C, bà L rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, ngày 20-9-2016, ông C, bà L chuyển nhượng thửa đất số 280 nêu trên cho anh Huỳnh Xuân V. Ngày 24-02-2017, anh Huỳnh Xuân V chuyển nhượng lại thửa đất trên cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V.

Vì vậy, bà Lương Thị L1 khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân huyện C) cấp cho hộ ông Bùi C đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 (đo vẽ thực tế là 4.030,9 m^2).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 4071, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2016.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 492/2017, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-02-2017.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Xuân V, hủy chỉnh lý từ anh Huỳnh Xuân V cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V.

Bị đơn:

- Ông Bùi C trình bày:

Năm 1996, ông và vợ là Bùi Thị L thế chấp thửa đất có diện tích 4.595 m^2 cho ông Lê Huy H, với giá 04 chỉ vàng là tiền đất và 01 chỉ vàng là tiền hoa màu trên đất (quy đổi là 2.400.000 đồng), với thời hạn thế chấp từ năm 1996 đến năm 2016 (không lập giấy tờ thế chấp). Trong thời hạn này, ai là người sử dụng đất thì phải đóng thuế, nên từ năm 1996 đến năm 2002, ông Lê Huy H nộp thuế nhưng đứng tên ông bà, sau đó thì được Nhà nước miễn thuế. Trong thời gian thế chấp đất, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998) đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, có diện tích 4.595 m^2. Năm 2004, ông biết ông Lê Huy H bán đất cho ông Lương Thành L, ông đã phản đối (bằng miệng). Tháng 01-2011, ông khởi kiện ông H ra Tòa án nhân dân huyện C, nhưng ngày 10-6-2013, ông rút đơn khởi kiện. Tháng 01-2014, ông khởi kiện bà Lương Thị L1, nhưng ngày 13-9-2016, ông rút đơn khởi kiện. Sau đó, ngày 20-6-2016, ông chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh

Huỳnh Xuân V. Ông cho rằng việc ông chuyển nhượng đất cho anh V là đúng, vì pháp luật không có quy định rút đơn khởi kiện là không được chuyển nhượng đất. Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L1.

- Anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoàn V, do anh V đại diện trình bày:

Ngày 20-9-2016, anh (Huỳnh Xuân V) và ông Bùi C, bà Bùi Thị L có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T và được chứng thực số 4071, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD, với giá trị ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (hai bên đã hoàn thành việc thanh toán tiền). Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, nhưng các con của ông C bà L đã lập Văn bản cam kết về tài sản ngày 20-9-2016, với nội dung: Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông C, bà L. Trên cơ sở đó, ngày 06-10-2016, anh (Vũ) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ567063 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44 (thửa cũ là số 280, tờ bản đồ số 14), diện tích 4.642.7 m^2.

Do không có nhu cầu sử dụng, nên anh (Vũ) và vợ là Đặng Thị Kim P lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 492/2017, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-02-2017 với giá trị ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Chị V đã giao đủ tiền. Sau đó, chị V làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện C chỉnh lý biến động sang tên Huỳnh Nguyễn Đoan V.

Vì vậy, anh và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi C và bà Bùi Thị L đúng quy định pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh (Vũ) với ông Bùi C, bà Bùi Thị L, thì yêu cầu ông C, bà L hoàn trả cho anh số tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đối với hợp đồng giữa anh và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, anh và chị V sẽ tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án xem xét.

- Chị Đặng Thị Kim P thống nhất với ý kiến của anh Huỳnh Xuân V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại Công văn số 2181/UBND ngày 15-5-2017, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Thửa đất 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2, loại đất HNK, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi C và bà Bùi Thị L ngày 23-11-1998, số vào sổ 00464 QSDĐ/ST-DK theo Nghị định số 64/NĐ-CP của Chính phủ. Sau đó, hộ ông C, bà L chuyển nhượng thửa đất này cho anh Huỳnh Xuân V và được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 4071, quyển số 5/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2016.

Ngày 28-9-2016, ông Bùi C nộp hồ sơ chuyển nhượng và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa huyện C. Văn phòng đăng ký đất đai

Khánh Hòa - Chi nhánh C thẩm định hồ sơ và sau khi anh Huỳnh Xuân V, ông Bùi C thực hiện nghĩa vụ tài chính, thì ngày 06-10-2016 Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00533, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44, diện tích 4.642,7m^2, loại đất HNK (thửa cũ là số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2, loại đất HNK) cho anh V. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện C nhận thấy tại thời điểm ông Bùi C, bà Bùi Thị L chuyển nhượng đất cho anh Huỳnh Xuân V, được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai và Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Xuân V là đúng quy định pháp luật.

- Tại Công văn số 524/CNCL ngày 15-6-2017, Công văn số 574/CNCL ngày 28-6-2017, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C trình bày:

Ngày 19-10-2016, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C mới nhận được đơn của bà Lương Thị L1 (đề ngày 17-10-2016) yêu cầu ngăn chặn các thủ tục liên quan đến thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, tại thôn V, xã S, huyện C (sau khi đã cấp giấy cho anh Huỳnh Xuân V). Văn phòng đã có Công văn số 800/CNCL ngày 01-11-2016 trả lời kiến nghị cho bà Lương Thị L1. Sau đó, Văn phòng không tiếp nhận đơn kiến nghị nào liên quan đến thửa đất anh V nhận chuyển nhượng từ hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L,

Ngày 24-02-2017, Văn phòng nhận hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44 (đối chiếu bản đồ 201 là thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14) từ anh Huỳnh Xuân V cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V. Ngày 03-3-2017, Văn phòng chỉnh lý từ anh Huỳnh Xuân V sang chị Huỳnh Nguyễn Đoan V. Ngày 07-3-2017, bà Lương Thị L1 có Giấy xác nhận Đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thời điểm này Văn phòng đã thực hiện việc chuyển nhượng từ anh V sang chị V.

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L sang anh Huỳnh Xuân V và thực hiện chỉnh lý từ anh V sang chị Huỳnh Nguyễn Đoan V là đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng A - Công chứng viên Mai Hồng Cúc là người đại diện trình bày:

Ngày 24-02-2017, Văn phòng Công chứng A nhận hồ sơ công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Huỳnh Xuân V sang chị Huỳnh Nguyễn Đoan V. Sau khi xem xét hồ sơ, kiểm tra phong tỏa thấy không có gì vướng mắc theo quy định của pháp luật, nên Văn phòng đã công chứng việc chuyển nhượng cho hai bên. Ngày 20-6-2017, Văn phòng mới nhận được đơn đề nghị ngăn chặn của bà Lương Thị L1, trong khi Văn phòng đã công chứng việc chuyển nhượng từ ngày 24-02-2017. Như vậy, Văn phòng Công chứng A thực hiện việc công chứng đúng quy định của pháp luật.

- Ông Lê Huy H trình bày:

Năm 1996, ông Bùi C và bà Bùi Thị L chuyển nhượng cho ông lô đất trồng

mì (do Nhà nước giao năm 1993), với giá 05 chỉ vàng. Ông đã giao đủ vàng và nhận đất sản xuất từ năm 1996 (do lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên viết giấy tay, không qua xác nhận của chính quyền địa phương). Năm 1997, vợ ông chết, một mình ông không sản xuất được, nên đã chuyển nhượng lại cho ông Lương Thành L với giá 08 chỉ vàng (bao gồm cả đất nhận chuyển nhượng của ông Bùi C và đất do ông được cấp). Sau đó, ông L không có khả năng canh tác, nên bán cho bà Lương Thị L1, từ đó bà L1 quản lý và trực tiếp canh tác đất; đồng thời, ông được biết hàng năm ông Bùi C vẫn đưa giấy báo thuế cho ông Lương Thành L, ông L lại đưa cho bà Lương Thị L1 đóng thuế. Đến năm 2010, ông Bùi C nói bán đất cho ông theo thời vụ, nên khởi kiện ông, nhưng sau đó rút đơn và khởi kiện bà Lương Thị L1, vì bà L1 trực tiếp sử dụng đất. Ông cho rằng, ông Bùi C đã chuyển nhượng đất cho ông, nhưng vẫn làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi căn cứ vào Giấy chứng nhận này khởi kiện ông, bà L1 và sau đó bán cho người khác là không đúng.

- Ông Lương Thành L trình bày:

Năm 1998, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy H một lô đất, mà lô đất này trước đó do ông H mua của ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Sau đó, do không có khả năng canh tác, nên ông chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1. Bà L1 canh tác từ đó đến năm 2010, thì ông Bùi C tranh chấp và khởi kiện ông Lê Huy H, trong khi ông C biết rõ lô đất này ông H đã bán cho ông, vì hàng năm, khi có giấy báo thuế ông C đều đưa Giấy báo cho ông và ông đưa lại cho bà L1 để bà L1 đóng thuế. Sau đó, ông C rút đơn kiện ông H và khởi kiện bà L1 rồi lại rút đơn khởi kiện bà L1 để bán đất bà L1 đang canh tác cho anh Huỳnh Xuân V. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Bùi Thị H trình bày:

Năm 1995, bà ở tại nhà anh chị bà là ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Năm 2000, bà lấy chồng và về Nha Trang sinh sống, do đó bà không biết gì về việc ông C, bà L thế chấp bằng miệng đối với lô đất có diện tích 4.595 m^2 ở thôn V, xã S cho ông Lê Huy H, nên không có ý kiến gì.

- Chị Bùi Thị Thanh H2 trình bày:

Chị là con của ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Chị không biết việc cha, mẹ thế chấp bằng miệng thửa đất có diện tích 4.595 m^2 ở thôn V, xã S cho ông Lê Huy H vào năm 1995. Đến khoảng năm 2000, thì chị biết sự việc, vì cha mẹ chị thuờng xuyên qua nhà ông H để đòi lại đất, nhưng chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Chị Bùi Thị H1 trình bày:

Chị là con của ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Chị có biết việc cha, mẹ thế chấp bằng miệng thửa đất có diện tích 4.595 m^2 ở thôn V, xã S cho ông Lê Huy H với số tiền 2.400.000 đồng. Tuy nhiên, ông H chuyển nhượng lại cho ông Lương Thành L, sau đó ông L chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1 như thế nào thì chị không biết, nên không có ý kiến gì.

- Anh Bùi Mạnh C trình bày:

Anh là con ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Năm 1995, anh có biết việc cha, mẹ thế chấp bằng miệng thửa đất có diện tích 4.595 m^2 ở thôn V, xã S cho ông Lê Huy H với số tiền 2.400.000 đồng. Sau một thời gian, cha mẹ anh có gặp ông H để chuộc lại đất, nhưng ông H đã bán cho một người khác. Cha mẹ anh có hỏi người mua lại mảnh đất nhưng ông H không nói. Vì vậy, cha mẹ anh bức xúc mới quyết định khởi kiện ông H. Việc ông H chuyển nhượng lại cho ông Lương Thành L, sau đó ông L chuyển nhượng lại cho bà L1 như thế nào thì anh không biết (sau này nghe cha mẹ nói thì anh mới biết). Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Anh Bùi Viết H trình bày:

Anh là con của ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Năm 1995, anh được cha, mẹ nói lại đã thế chấp bằng miệng thửa đất có diện tích 4.595 m^2 ở thôn V, xã S cho ông Lê Huy H với thời gian thế chấp khoảng 3 đến 4 năm. Năm 2005, cha, mẹ anh có gặp ông H để xin lại đất nhưng không được. Tuy nhiên, việc tranh chấp đất giữa bố mẹ anh với ông H như thế nào thì anh không biết và không có ý kiến gì.

Người làm chứng:

- Ông Trần Văn T trình bày:

Ông là người canh tác trên đất từ ngày ông Lương Thành L nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy H. Sau khi ông L chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1 thì ông vẫn tiếp tục canh tác. Ông trồng củ mì và các loại cây màu theo mùa vụ và tùy tình hình thu hoạch hoa màu mà ông chia hoa lợi với ông L và bà L1. Ngoài ra, ông và bà L1 đã trồng xoài (một năm tuổi) trên diện tích đất này, nhưng ông Huỳnh Xuân V cho người đến nhổ toàn bộ xoài trồng trên đất và nói đất của ông Vũ. Do đó, giữa bà L1 và ông Vũ xảy ra tranh chấp, nên ông chưa tiếp tục canh tác được. Quá trình canh tác trên đất chưa bao giờ ông Bùi C hay người nhà của ông C đến mảnh đất này để canh tác hay nói chuyện gì về quyền sử dụng đất với ông và ông cũng không biết ông C là ai. Chỉ đến khi xảy ra tranh chấp với ông Vũ thì ông mới biết ông Bùi C.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 15-8-2918, Hội đồng định giá tài sản tỉnh Khánh Hòa kết luận:

Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44) tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có diện tích là 4.642,7 m^2 x 177.000 đồng/m^2 = **821.757.900 đồng.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 30-11-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Căn cứ các Điều 26, 34, 227, 228, 229 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 139, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị L1.

- Xác định Hợp đồng miệng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi C và bà Bùi Thị L với ông Lê Huy H thực hiện năm 1995 không bị vô hiệu.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998 được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân huyện C) cấp cho hộ ông Bùi C đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 (đo vẽ hiện trạng là 4.030.9 m^2).

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V, được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 4071, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2016; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 492/2017, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-02-2017.

3. Hủy chỉnh lý từ anh Huỳnh Xuân V qua chị Huỳnh Nguyễn Đoan V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 567063, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00533 ngày 06-10-2016 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C chỉnh lý ngày 03-3-2017.

4. Giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 23-6-2017 để đảm bảo giải quyết vụ án.

5. Ông Bùi C, bà Bùi Thị L phải thanh toán lại cho anh Huỳnh Xuân V số tiền 406.734.000 đồng (bốn trăm lẻ sáu triệu bảy trăm ba mươi tư nghìn đồng).

6. Buộc anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P phải chuyển vật liệu xây dựng là gạch, cây gỗ trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.030.9 m^2 và giao diện tích đất trên cho bà Lương Thị L1 tiếp tục canh tác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12-12-2018, anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 26-3-2019, ông Bùi C và bà Bùi Thị L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa, người kháng cáo (ông Bùi C, bà Bùi Thị L) giữ nguyên các nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp (anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V vắng mặt tại phiên tòa).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi C và bà Bùi Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh

Nguyễn Đoan V.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Lương Thị L1 và người đại diện theo ủy quyền cho rằng: Nguyên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4595 m^2 tại thôn V, xã S, huyện C (trước đây là huyện D) là do ông Bùi C, bà Bùi Thị L chuyển nhượng cho ông Lê Huy H. Ngày 05-10-1998, ông H chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lương Thành L và ngày 09-02-2000, ông L sang nhượng 02 thửa đất màu, có tổng diện tích 09 (chín) sào (trong đó có thửa đất ông L đã nhận sang nhượng của ông H) cho bà (L1). Hai bên đã thanh toán đủ tiền, bà (L1) nhận đất và canh tác từ năm 2000.

Năm 2013, ông Bùi C, bà Bùi Thị L khởi kiện bà (L1) và đến thời điểm này bà mới biết việc ông C, bà L đã bán đất cho ông Lê Huy H nhưng vẫn kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13-9-2016, ông C, bà L rút đơn khởi kiện và ngày 20-9-2016, ông C, bà L chuyển nhượng thửa đất số 280 nêu trên cho anh Huỳnh Xuân V. Ngày 24-02-2017, anh V chuyển nhượng lại thửa đất trên cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V.

Xác định thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình, nên bà (L1) khởi kiện yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân huyện C) cấp cho hộ ông Bùi C đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 (đo vẽ thực tế là 4.030,9 m^2); hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 4071, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2016; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 492/2017, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-02-2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Huỳnh Xuân V, hủy chỉnh lý từ anh V cho chị Huỳnh Nguyễn Đoan V và được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chấp nhận.

Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử ngày 30-11-2018; ngày 12-12-2018, anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V kháng cáo bản án sơ thẩm là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Bùi C và bà Bùi Thị L vắng mặt tại phiên tòa, nên ngày 26-3-2019 mới có đơn kháng cáo; tuy nhiên, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì ngày ông Bùi C, bà Bùi Thị L nhận được bản án sơ thẩm đến ngày kháng cáo là trong thời hạn luật định. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Đối với kháng cáo của ông Bùi C và bà Bùi Thị L:

- Xét về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng đất:

+ Tại Biên bản hòa giải ngày 9-12-2010 (bút lục số 105) ông Bùi C xác nhận: "Nguồn gốc đất được nhà nước cấp năm 1993, đến năm 1995 thì gia đình tôi bán cho ông Lê Huy H. Lúc bán, hai bên không làm giấy tay, mà chỉ thỏa thuận bằng miệng khi nào gia đình tôi có tiền thì cho tôi chuộc lại".

Tại đơn khởi kiện (bút lục số 17, tập I), ông Bùi C khẳng định: "Năm 1993, nhà nước cấp cho gia đình tôi một mảnh đất màu theo Nghị định số 64/NĐ-CP là 20 năm. Năm 1998, gia đình tôi được nhà nước cấp sổ đỏ với diện tích là 4.595 m^2 số thửa 280, tờ bản đồ số 14. Năm 1995, gia đình tôi gặp khó khăn nên đã thế chấp bằng miệng cho ông bạn thân suốt 18 năm nay là ông Lê Huy H, với số tiền là 2.400.000 đồng. Hai bên giao ước với nhau là từ năm 2005 đến năm 2012 gia đình tôi có tiền lúc nào thì cho tôi chuộc lại".

Các tài liệu tại tập II, ông Bùi C đều xác định gia đình ông được giao đất năm 1993, nhưng đến năm 1995 không có điều kiện canh tác nên đã chuyển nhượng cho ông Lê Huy H, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H.

+ Ông Lê Huy H khẳng định: Năm 1995, ông Bùi C và bà Bùi Thị L chuyển nhượng cho ông lô đất trồng mì (do Nhà nước giao năm 1993), với giá 05 chỉ vàng. Ông đã giao đủ vàng và nhận đất sản xuất từ năm 1996 (do lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên viết giấy tay, không qua xác nhận của chính quyền địa phương). Năm 1997, vợ ông chết, một mình ông không sản xuất được, nên đã chuyển nhượng lại cho ông Lương Thành L với giá 08 chỉ vàng (bao gồm cả đất nhận chuyển nhượng của ông Bùi C và đất do ông được cấp). Sau đó, ông L chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1, từ đó bà L1 quản lý và trực tiếp canh tác; đồng thời, ông được biết hàng năm ông Bùi C vẫn đưa giấy báo thuế cho ông Lương Thành L, ông L lại đưa cho bà Lương Thị L1 đóng thuế. Đến năm 2010, ông Bùi C nói bán đất cho ông theo thời vụ, nên khởi kiện ông, nhưng sau đó rút đơn và khởi kiện bà Lương Thị L1, vì bà L1 trực tiếp sử dụng đất. Ông cho rằng, ông Bùi C đã chuyển nhượng đất cho ông, nhưng vẫn làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi căn cứ vào Giấy chứng nhận này khởi kiện ông, bà L1 và sau đó bán cho người khác là không đúng pháp luật.

+ Ông Lương Thành L xác nhận: Năm 1998, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy H một lô đất, mà lô đất này trước đó do ông H mua của ông Bùi C và bà Bùi Thị L. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1. Bà L1 canh tác từ đó đến năm 2010, thì ông Bùi C tranh chấp và khởi kiện ông Lê Huy H, trong khi ông C biết rõ lô đất này ông H đã bán cho ông, vì hàng năm, khi có giấy báo thuế ông C đều đưa Giấy báo cho ông và ông đưa lại cho bà L1 để bà L1 đóng thuế.

+ Ông Trần Văn T trình bày: Ông là người canh tác trên đất từ ngày ông Lương Thành L nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy H. Sau khi ông L chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị L1 thì ông vẫn tiếp tục canh tác. Ông trồng củ mì và các loại cây màu theo mùa vụ và tùy tình hình thu hoạch hoa màu mà ông chia hoa lợi với ông L và bà L1. Ngoài ra, ông và bà L1 đã trồng xoài (một năm tuổi) trên diện tích đất này, nhưng anh Huỳnh Xuân V cho người đến nhổ toàn bộ xoài trồng trên đất và nói đất của anh V. Do đó, giữa bà L1 và anh V xảy ra tranh chấp, nên

ông chưa tiếp tục canh tác được. Quá trình canh tác trên đất không bao giờ ông Bùi C hay người nhà của ông C đến mảnh đất này để canh tác hay nói chuyện gì về quyền sử dụng đất với ông và ông cũng không biết ông C là ai. Chỉ đến khi xảy ra tranh chấp với anh V thì ông mới biết ông Bùi C.

Ngoài ra, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện khi ông Bùi C chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thành viên trong hộ đều biết và khi ông C giao đất cho ông H canh tác, các thành viên trong hộ gia đình không ai có ý kiến hoặc phản đối; đồng thời, hàng năm ông C vẫn đưa thông báo thuế cho ông Lê Huy H, sau này là ông Lương Thành L và bà Lương Thị L1 đóng thuế sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L được nhà nước giao đất canh tác vào năm 1993. Đến năm 1995, hộ ông Bùi C đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lê Huy H với giá 2.400.000 đồng (05 chỉ vàng), hộ ông Bùi C đã nhận tiền và giao đất cho ông Lê Huy H. Ông Bùi C cho rằng, ông chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng không C cấp được chứng cứ để chứng minh việc thế chấp đất; đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng đất (năm 1995), ông Lê Huy H quản lý, sử dụng và trồng cây lâu năm liên tục đến năm 1998, thì ông H chuyển nhượng cho ông Lương Thành L. Sau đó, ông L chuyển nhượng cho bà Lương Thị L1 và bà L1 đã quản lý, sử dụng và canh tác trên thửa đất này liên tục cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất qua nhiều người, hộ ông Bùi C đều biết, vì hàng năm có giấy báo nộp thuế, ông C đều đưa cho những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất đóng thuế. Do đó, không có căn cứ để xác định ông Bùi C thế chấp quyền sử dụng đất cho ông H, cũng như chuyển nhượng đất theo thời vụ cho ông H. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện D (nay là huyện C), tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00464QSDĐ/STDK ngày 23-11-1998 cho Bùi C và bà Bùi Thị L đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14 tại xã S, huyện D khi chưa xác minh thực tế tình trạng thửa đất là không đúng quy định của pháp luật trong lĩnh vực quản lý đất đai.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Việc chuyển nhượng giữa ông Bùi C, bà Bùi Thị L với ông Lê Huy H:

Mặc dù, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 1995) đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 tại thôn V, xã S, huyện C (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44), hai bên chỉ hợp đồng bằng miệng; theo đó, hộ ông Bùi C chuyển nhượng thửa đất với giá 2.400.000 đồng (tương đương 05 chỉ vàng) cho ông Lê Huy H. Tuy nhiên, sau khi giao đủ tiền, ông H đã nhận đất để sử dụng và từ khi giao đất cho ông H, ông C và các thành viên trong hộ gia đình không phản đối, không có tranh chấp, khiếu nại gì; đồng thời, người quản lý, sử dụng thửa đất này (ông H) đã trồng cây lâu năm và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, theo hướng dẫn tại điểm b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng này không coi là vô hiệu và được Tòa án công nhận hợp đồng.

+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huy H, ông Lương

Thành L và bà Lương Thị L1:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi C, bà Bùi Thị L với ông Lê Huy H đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 tại thôn V, xã S, huyện C (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44) không coi là vô hiệu, nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Huy H với ông Lương Thành L và sau này là bà Lương Thị L1 đều được Tòa án công nhận. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi C là thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44), có diện tích 4.595 m^2, nhưng theo đo vẽ của Tòa án cấp sơ thẩm thì thực tế chỉ có 4.030,9 m^2, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận việc chuyển nhượng từ ông Bùi C qua ông Lê Huy H theo diện tích thực tế đó (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Vì vậy, bà Lương Thị L1 được đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

+ Việc chuyển nhượng đất giữa ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V:

Tranh chấp giữa hộ ông Bùi C và ông Lê Huy H chưa giải quyết xong, thì ông C rút đơn kiện. Sau đó, ông Bùi C khởi kiện bà Lương Thị L1 và khi Tòa án đang giải quyết, thì ông C rút đơn khởi kiện, với lý do đã thỏa thuận được với ông H và bà L1 toàn bộ vấn đề (bút lục số 103 tập II). Tuy nhiên, thực tế ông Bùi C không thỏa thuận gì, mà tự ý bán đất cho anh Huỳnh Xuân V. Tại "Giấy xin khai báo chứng cứ" ngày 04-9-2018 (bút lục số 239), ông Bùi C khẳng định: *Trước khi chuyển nhượng đất cho anh Huỳnh Xuân V, chúng tôi đã cung cấp đầy đủ tình trạng đám đất đang tranh chấp, chúng tôi nhận tiền và giao sổ đỏ cho anh V là hết trách nhiệm. Mọi tranh chấp anh V phải chịu và anh V đồng ý. Do đó, tại Phòng Công chứng anh V giao tiền và tôi giao đất là xong.* Ngoài ra, mặc dù khi tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Xuân V, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh C đã xác minh thực tế và được chính quyền xã S xác nhận "đất không tranh chấp", nên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất này tranh chấp từ năm 2010, đến ngày 13-9-2016, Tòa án nhân dân huyện C mới đình chỉ giải quyết vụ án và chưa có kết quả giải quyết cuối cùng; đồng thời, diện tích đất chuyển nhượng được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Xuân V không đúng diện tích đất bà Lương Thị L1 đang quản lý, vì đã bị lấn chiếm (được thể hiện tại Biên bản kiểm tra thực địa ngày 05-5-2010, xác định ông Đặng Văn V đã lấn cạnh hướng Đông 5,5 m, phù hợp với sơ đồ Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thẩm định đo vẽ năm 2018). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Huỳnh Xuân V chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Do có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi C và ông Lê Huy H không bị vô hiệu, nên cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi C; đồng thời, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi C và anh Huỳnh Xuân V bị vô hiệu, từ đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P với chị

Huỳnh Nguyễn Đoan V cũng bị vô hiệu. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Bùi C có hai thửa; thửa đất số 56, ông Bùi C đã được cấp đổi vào ngày 19-9-2016, nên cần hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Huỳnh Xuân V đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44).

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Diện tích đất tại thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44) thực tế đang do bà Lương Thị L1 quản lý, sử dụng nhưng ông Bùi C, bà Bùi Thị L tranh chấp. Khi Tòa án đang tiến hành giải quyết tranh chấp, thì ông Bùi C rút đơn khởi kiện rồi chuyển nhượng cho anh Huỳnh Xuân V là không đúng quy định của pháp luật, từ đó làm cho hợp đồng này bị vô hiệu. Để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ căn cứ điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 và điểm a, b tiểu mục 2.4 mục 2 phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Trong vụ án này, ông Bùi C, bà Bùi Thị L rút đơn khởi kiện bà Lương Thị L1 với lý do đã thỏa thuận được với ông Lê Huy H và bà Lương Thị L1 toàn bộ vấn đề, nhưng thực tế không thỏa thuận gì mà bán cho anh Huỳnh Xuân V, anh V biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng; do đó, ông Bùi C, bà Bùi Thị L và anh Huỳnh Xuân V đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Như vậy, ông Bùi C, bà Bùi Thị L phải trả lại cho anh Huỳnh Xuân V 100.000.000 đồng (giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng), anh V không phải trả lại đất cho ông C, vì đất này đến thời điểm tranh chấp bà Lương Thị L1 vẫn đang quản lý, sử dụng.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, anh Huỳnh Xuân V chưa tác động đến đất; đồng thời, hai bên không đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng đất, nên khoản tiền thiệt hại được tính là khoản tiền chênh lệch giá trị sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo Biên bản định giá ngày 15-8-2018, giá trị lô đất là: 4.030,9 m^2 x 177.000 đồng = 713.469.300 đồng - 100.000.000 đồng = 613.469.300 đồng : 2 = 306.734.650 đồng. Như vậy, tổng cộng ông Bùi C, bà Bùi Thị L phải thanh toán lại cho anh Huỳnh Xuân V số tiền tính tròn là 406.734.000 đồng (bốn trăm lẻ sáu triệu bảy trăm ba mươi tư nghìn đồng).

Như vậy, kháng cáo của ông Bùi C, bà Bùi Thị L, đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Đối với kháng cáo anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V

Ngày 12-12-2018, anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 03-9-2019, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và anh Huỳnh Xuân V có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 27-9-2019; ngày 22-10-2019, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm (lần thứ hai), anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V đã nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập, nhưng tại phiên tòa ngày hôm nay

(08-11-2019), anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V vắng mặt không có lý do. Như vậy, anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên coi như đã từ bỏ kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V.

[3]. Xét việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Căn cứ vào đơn đề nghị của nguyên đơn và xét thấy cần ngăn chặn việc chuyển dịch về quyền tài sản. Do đó, ngày 23-6-2017, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT "Cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với thửa đất tại địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, tỉnh khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M460357, số vào sổ cấp GCN: 00464QSDĐ/ST-DK do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23-11-1998, được cập nhật biến động theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ567063, số vào sổ cấp GCN: CH00533 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06-10-2016". Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử phúc thẩm, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 23-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[4]. Về án phí dân sự:

- Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Bùi C, bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V từ bỏ kháng cáo, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Huỳnh Xuân V và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi C, bà Bùi Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DSST ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Căn cứ khoản 9 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 139, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 132 và khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Lương Thị L1.

3.1. Xác định Hợp đồng miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L với ông Lê Huy H thực hiện năm 1995 không bị vô hiệu.

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00464QSDĐ/ST-DK ngày 23-11-1998 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là huyện C) cấp cho hộ ông Bùi C đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.595 m^2 (đo vẽ thực tế là 4.030,9 m^2).

3.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi C, bà Bùi Thị L với anh Huỳnh Xuân V, được Văn phòng Công chứng T chứng thực số 4071, quyển số 05/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2016; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Thị Kim P và chị Huỳnh Nguyễn Đoan V, được Văn phòng Công chứng A chứng thực số 492/2017, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-02-2017.

3.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 567063, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00533 ngày 06-10-2016 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh Huỳnh Xuân V và hủy phần: Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý "Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Nguyễn Đoan V, sinh năm 1982, số chứng minh nhân dân 225524199, địa chỉ tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa" tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 567063, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00533 ngày 06-10-2016, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại C chỉnh lý ngày 03-3-2017.

3.5. Ông Bùi C, bà Bùi Thị L phải thanh toán lại cho anh Huỳnh Xuân V số tiền 406.734.000 đồng (bốn trăm lẻ sáu triệu ba trăm bảy mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành các khoản tiền phải thi hành án thì hành tháng còn phải trả tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3.6. Buộc anh Huỳnh Xuân V, chị Đặng Kim P phải chuyển vật liệu xây dựng là gạch, cây gỗ trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.030,9 m^2 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 44) và giao diện tích đất này cho bà Lương Thị L1 tiếp tục canh tác.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 23-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (có quyết định kèm theo bản án).

5. Các quyết định khác được thực hiện theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DSST ngày 30-11-2018 của Toàn án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

6. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản

lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Sung công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh Huỳnh Xuân V, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000888 ngày 20-5-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của chị Huỳnh Nguyễn Đoan V (do anh Huỳnh Xuân V nộp thay), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000889 ngày 20-5-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Bùi C và bà Bùi Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà nẵng;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường