

Bản án số: 24 /2017/DS-PT
Ngày: 18- 9 - 2017
"V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Quảng Lực và ông Nguyễn Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Bình

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên
tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hường – Kiểm sát viên

Ngày 18/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 18/2017/TLPT-TCDS ngày 11 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS - ST ngày 08 tháng 6 năm 2017 của TAND Thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 562/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H; Địa chỉ: Tổ 3 TDP 5, phường ĐS, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông B có mặt, bà H vắng mặt có giấy uỷ quyền cho ông B tham gia tố tụng.

Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị V, sinh năm 1931 và cụ Phan B1, sinh năm 1930; Cùng cư trú tại: TDP 3, phường HT, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có đơn xin xử vắng mặt do già yếu không đi lại được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ B1, cụ V: ông Lê Minh T, Luật sư Văn phòng Luật sư HD thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do ông Hoàng Đình Th, Chủ tịch UBND thành phố Đ đại diện theo pháp luật, uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức C, Phó chủ tịch UBND thành phố Đ, vắng mặt.

+ Ông Trần Đình S, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; Cùng cư trú tại: TDP 3, phường HT, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+ Ông Phan Thanh D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Quốc lộ 1A, xã HT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ 3, TDP 10, phường ĐP, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Ông Phạm Đăng Q, sinh năm 1951; Địa chỉ: Tổ 5, TDP 2, phường ĐM, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Năm 1992, cụ B1 cụ V đã chuyển nhượng (viết tay) cho ông Phan Thanh D diện tích 100,8 m² đất với giá 12.000.000 đồng (khi đó cụ B1 chưa được cấp giấy chứng nhận) nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/5/1992, UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ B1, cụ V với diện tích 425 m² (Bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông D).

Năm 1996, ông D tặng cho bà Hoàng Thị H1 (chị vợ ông D). Sau đó bà H1 chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Q để cân trừ số tiền bà H1 nợ ông Q 12.000.000 đồng. Do không có nhu cầu sử dụng, ông Q tặng cho ông B diện tích đất nói trên. Sau khi được tặng, cho đất, ông B đến gặp cụ B1, cụ V để hoàn tất thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B. Ngày 29/11/2003, cụ B1 kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông B có chứng thực của UBND phường HT. Cụ V có nhận của ông B 2.000.000 đồng tiền thù lao trông coi đất. Ông B bà H đã được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSDĐ/1239 QĐ-UB ngày 10/5/2004, diện tích 100,8 m².

Ngày 13/10/2006, cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1 (Phan Văn B1) khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 100,8 m² đất giữa cụ Phan B1 với vợ chồng ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H đã ký với nhau ngày 29/11/2003 vì cụ cho rằng: ông B, bà H tự làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Tại bản án sơ thẩm số 25/2007/DS-ST ngày 29/8/2007 của TAND thành phố Đồng Hới đã quyết định “Bác đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1...”.

Cụ V kháng cáo và tại Bản án phúc thẩm số: 43/2007/DS-PT ngày 14/11/2007 của TAND tỉnh Quảng Bình đã quyết định: “Sửa án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1, xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phan B1 và ông Hoàng Cao B, bà Phạm Thị Lệ H, ông B, bà H trả lại cho cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 100,8 m² đất..”.

Căn cứ vào bản án phúc thẩm, ngày 21/5/2009 UBND thành phố Đ đã ra Quyết định số 924/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy CNQSD đất đã cấp cho ông B. Ngày 31/12/2010 UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 109,8 m² (do có đo đạc lại) cho cụ B1, cụ V.

Ngày 12/11/2010, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có kháng nghị số: 861/2010/KN-DS kháng nghị bản án phúc thẩm số: 43/2007/DS - PT ngày 14/11/2007 của TAND tỉnh Quảng Bình và tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 43/2007/DS-PT nói trên.

Trong thời gian vụ án đang được xem xét lại do bị kháng nghị Giám đốc thẩm, cụ V thừa nhận đã nhận được quyết định kháng nghị 861/2010/KN-DS ngày 12/11/2010 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nhưng do suy nghĩ Tòa án tỉnh Quảng Bình đã xử cho cụ thắng kiện và UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ nên ngày 14/01/2011 vợ chồng cụ B1, cụ V chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L với giá 300.000.000 đồng. Cụ B1, cụ V mới nhận được 270.000.000 đồng, ông S bà L còn nợ 30.000.000 đồng (hẹn khi làm xong thủ tục sẽ trả hết); đến nay do tranh chấp nên ông S bà L không trả cho cụ B1, cụ V 30.000.000 đồng. Ngày 30/3/2011 UBND thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà L.

Quyết định giám đốc thẩm số: 410/2011/DS-GĐT ngày 27/05/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: hủy bản án dân sự phúc thẩm số 43/2007/DS - PT ngày 14/11/2007 của TAND tỉnh Quảng Bình và bản án sơ thẩm số: 25/2007/DS-ST ngày 29/8/2007 của TAND thành phố Đồng Hới, giao hồ sơ cho TAND thành phố Đồng Hới xét xử lại sơ thẩm .

Tại bản án sơ thẩm số: 01/2014/ DS-ST ngày 06/3/2014 của TAND thành phố Đồng Hới: “ Bác đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1 về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2003 giữa cụ Phan B1 và ông Hoàng Cao B; Công nhận Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2003 giữa cụ Phan B1 và ông Hoàng Cao B là hợp pháp, có hiệu lực thi hành với các bên ... Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Cao B, bà Phạm Thị Lệ H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí kết và công chứng ngày 14/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiến nghị UBND thành phố Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 350335 ngày 30/3/2011 mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông Trần Đình S bà Nguyễn Thị L ...”.

Ông S bà L kháng cáo bản án sơ thẩm. Bản án phúc thẩm số: 08/2014 DS-PT ngày 12/9/2014 của TAND tỉnh Quảng Bình quyết định: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L: hủy bản án sơ thẩm số 01/2014/DS –ST ngày 06/3/2014 của TAND thành phố Đồng Hới; Đình chỉ giải quyết vụ án.

Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao có quyết định kháng nghị số: 200/2015/KN-DS ngày 07/7/2015 kháng nghị Bản án phúc thẩm số: 08/2014/DS-PT ngày 12/9/2014 của TAND tỉnh Quảng Bình.

Quyết định giám đốc thẩm số 02/2016/GĐT-DS ngày 27/01/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm 08/2014/DS-PT ngày 06/3/2014 của TAND tỉnh Quảng Bình, bản án sơ thẩm số: 01/2014/DS - ST ngày 06/3/2014 của TAND thành phố Đồng Hới, giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố Đồng Hới để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi TAND thành phố Đồng Hới thụ lý giải quyết lại vụ án, vợ chồng cụ Nguyễn Thị V, Phan B1 rút đơn khởi kiện. Ngày 17/8/2016 Tòa án đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông B bà H không rút yêu cầu phản tố nên cụ B1 cụ V trở thành bị đơn và ông B bà H trở thành nguyên đơn trong vụ án.

Tuy rút đơn khởi kiện nhưng cụ Phan B1 và cụ Nguyễn Thị V không chấp nhận yêu cầu của ông B, bà H. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai cụ với ông S, bà L, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B1 với ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 14/01/2011 vợ chồng ông bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 109.8 m² đất của vợ chồng cụ B1 cụ V với giá 300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi

50.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế phải nộp. Hợp đồng được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông S, bà L đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011. Tháng 9/2011, vợ chồng ông đã xây dựng nhà tạm 09 m² và cầu để rửa xe máy trị giá 20.000.000 đồng, hiện ông bà đang sử dụng thửa đất để làm ăn sinh sống nên không đồng ý về yêu cầu hủy hợp đồng giữa ông và cụ B1, đề nghị công nhận quyền sử dụng thửa đất hiện có tranh chấp là của vợ chồng ông S bà L.

Đại diện UBND thành phố Đ trình bày: Theo quyết định kháng nghị số 861/2010/KN-DS ngày 12/11/2010 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao và quyết định giám đốc thẩm số 410/2011/DS-GĐT ngày 27/5/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao thì việc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà L ngày 30/3/2011 là không đúng do UBND thành phố Đ không nhận được các văn bản nói trên của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm ông Phan Thanh D, bà Hoàng Thị H1, ông Phạm Đăng Q quá trình giải quyết lại vụ án đều không đến tòa theo giấy triệu tập. Tuy nhiên, trước đây khi làm việc với Tòa án đều khẳng định mọi quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng thửa đất giữa họ với nhau đã hoàn tất, họ không còn quyền lợi và không tranh chấp khiếu nại gì khi tòa giải quyết vụ án.

Tại Bản án số: 07/2017/DS - ST ngày 08 tháng 6 năm 2017 của TAND Thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 131,133,400, 401, 404, 690, 691, 696, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 36 Luật Đất đai 1993 đã được sửa đổi bổ sung năm 1998 và 2001; Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 132, 137, 138, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, Điều 127; Khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; Điều 11, Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/11/2003 giữa cụ Phan B1 với ông Hoàng Cao B, bà Phạm Thị Lệ H là hợp pháp, có hiệu lực thi hành với các bên.

- Tuyên hủy Quyết định 924/QĐ-UBND ngày 21/5/2009 của UBND thành phố Đ về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSĐĐ/1239 QĐ-UB ngày

10/5/2004, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23 phường HT, thành phố Đ, diện tích 100,8 m² do UBND thị xã Đ cấp cho vợ chồng ông B bà H.

Ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H có quyền sử dụng thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23 phường HT, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSDĐ/1239 QĐ-UB ngày 10/5/2004; Ông B và bà H có quyền và nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận phù hợp với bản đồ địa chính chỉnh lý.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết giữa bên chuyển nhượng là cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L được công chứng ngày 14/01/2011 số công chứng 53, quyển số 01 Thành phố/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BE 350335 ngày 30/03/2011 mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông Trần Đình S bà Nguyễn Thị L.

* Tuyên xử lý hợp đồng vô hiệu:

- Buộc cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 trả lại cho ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L số tiền: 270.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại di dời tài sản trên đất: 16.000.000 đồng. Tổng cộng: 286.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích thửa đất số 267, tờ bản đồ địa chính số 23, phường HT, thành phố Đ, trả lại cho ông Hoàng Cao B bà Phạm Thị Lệ H 100,8 m² có kích thước tứ cận theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 184 (Trước khi chỉnh lý) tờ bản đồ số 23, phường HT, Thành phố Đ:

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 108, nay là thửa đất số 179 kích thước 17m;

Phía Nam: Giáp thửa đất số 113 (nay là thửa 277) kích thước 16,8m;

Phía Tây: Giáp thửa đất số 112 kích thước 4,2m;

Phía Đông: Giáp đường quy hoạch (rộng 10,5m) kích thước 7,8m.

Trả lại cho cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 09m² đất còn lại.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; Quyền, nghĩa vụ thi hành án; quyền kháng cáo cho các đương sự;

Ngày 13/6/2017, cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xử không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29.11.2003 giữa cụ B1 và ông B để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ B1, cụ V.

Ngày 22/6/2017, ông Trần Đình S làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V với ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L; Công nhận Giấy chứng nhận QSD đất số BE 250335 với diện tích 109,8 m² mà UBND thành phố Đ cấp cho vợ chồng ông. Ngày 14/8/2017, ông S bổ sung kháng cáo nếu trường hợp Tòa giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ B1, cụ V và vợ chồng ông thì yêu cầu buộc cụ B1, V và UBND thành phố Đ phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không bổ sung, thay đổi hay rút đơn kháng cáo; Cụ B1, cụ V có đơn xin xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ B1, cụ V đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B1 và vợ chồng H, B vì hợp đồng chuyển nhượng có nhiều vi phạm về hình thức: hợp đồng được lập ngày 29/11/2003 nhưng UBND phường HT lại xác nhận ngày 28/11/2003; trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H không đúng quy định vì biên bản thẩm định đất khi chuyển nhượng ông B1 không ký mà bà Ph ký thay; Ông S bà L đề nghị xem xét vì việc chuyển nhượng đất giữa ông và cụ B1, cụ V là ngay tình, ông không có lỗi mà lỗi là do bên bán và UBND thành phố Đ không kiểm tra kỹ đã cấp giấy cho ông; đề nghị Tòa nếu trong trường hợp tuyên hợp đồng giữa ông và cụ B1 vô hiệu thì phải buộc UBND Thành phố Đ và cụ B1 liên đới bồi thường cho ông 600.000.000 đồng theo giá đất hiện tại.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa án sơ thẩm về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đơn kháng cáo của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Cụ B1, cụ V vắng mặt lần thứ ba tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo cũng vắng mặt lần thứ ba không có lý do mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Tòa xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 về việc đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29.11.2003 giữa cụ B1 và ông B để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ B1, cụ V, Hội Đồng xét xử thấy: Năm 1992, cụ Phan B1 và cụ Nguyễn Thị V đã chuyển nhượng diện tích 100,8 m² đất tại thửa số 184, tờ bản đồ số 23 ở phường HT, thành phố Đ cho ông Phan Thanh D với số tiền 12.000.000 đồng, lúc đó cụ B1 cụ V chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng mà chỉ viết giấy bằng tay để chứng minh. (Việc này Cụ B1 và cụ V đã thừa nhận, phù hợp với lời khai của ông Phan Thanh D). Theo ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ B1, cụ V thì việc chuyển nhượng này không có giấy tờ gì, không có giá trị pháp lý, tuy nhiên hai bên đã thể hiện ý chí chuyển nhượng và đã nhận tiền chuyển nhượng và từ đó đến nay giữa hai bên không có tranh chấp gì. Như vậy, việc giao dịch mua bán đất đã thể hiện ý chí của 2 bên và nội dung việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Quyền lợi đối với thửa đất của ông D phát sinh tại thời điểm này. Năm 1996, ông Phan Thanh D tặng cho bà Hoàng Thị H1, sau đó bà H1 chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Q, ông Q tặng cho ông Hoàng Cao B. Như vậy quyền sử dụng đất nói trên từ ông D được chuyển cho ông B mà không có yêu cầu tranh chấp gì (Sự việc này được các đương sự khai xác nhận thể hiện trong hồ sơ). Ngày 29/11/2003, cụ B1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích đất nói trên cho ông B có chứng thực của UBND phường HT. Tuy cụ V không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng cụ V đã biết được việc chuyển nhượng cho ông B thể hiện ở việc cụ đã nhận tiền 2.000.000 đồng (Tiền công trông coi giữ đất) từ ông B. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B1 và ông B là thủ tục để xác lập tính pháp lý đối với thửa đất. Còn quyền sử dụng đất của cụ B1, cụ V đối với thửa đất đã chấm dứt sau khi nhận tiền chuyển nhượng của ông Phan Thanh D. Mặc dù thủ tục chuyển nhượng có một số sai sót về mặt hành chính như Luật sư nêu nhưng không làm thay đổi bản chất vấn đề là cụ B1, cụ V tự nguyện hợp thức hoá việc chuyển nhượng đất giữa hai cụ với ông D sang cho ông B, bà H. Việc UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất phát hành Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSDĐ/1239 QĐ-UB ngày 10/5/2004, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23 phường HT, thành phố Đ, diện tích 100,8 m² do UBND thị xã Đ cấp cho vợ chồng ông B bà H là có cơ sở hợp pháp. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của cụ B1, cụ V về yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ B1, V và vợ chồng B, H.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trần Đình S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V với ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L và công nhận giấy chứng nhận QSD đất số BE 250335 với diện tích 109,8 m² mà UBND thành phố Đ cấp cho vợ chồng ông và đề nghị xem xét bồi thường thiệt hại nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ B1, V và vợ chồng S, L, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 14/01/2011 vợ chồng cụ B1, cụ V chuyển nhượng thửa đất cho ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L với giá 300.000.000 đồng. Cụ B1, cụ V mới nhận được 270.000.000 đồng, ông S bà L còn nợ 30.000.000 đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ B1, cụ V với ông S, bà L giao dịch trong giai đoạn đang có kháng nghị Giám đốc thẩm số: 861/2010/KN-DS ngày 12/11/2010 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B1 với ông B. Cụ V thừa nhận đã nhận được quyết định kháng nghị này nhưng không thông tin cho ông S, bà L biết là che giấu sự việc, làm cho bên kia nhầm tưởng đất có đầy đủ điều kiện hợp pháp để thực hiện giao dịch, là vi phạm một trong các điều kiện khi xác lập hợp đồng giao dịch theo quy định pháp luật, do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng cụ B1 với vợ chồng ông S là vô hiệu theo Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. UBND thành phố Đ nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số BE 250335 với diện tích 109,8 m² cho vợ chồng ông S khi thiếu thông tin về vụ án tranh chấp đang có kháng nghị giám đốc thẩm là sai. Bản án sơ thẩm đã phân tích đúng, dựa trên các quy định pháp luật, tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số BE 250335 với diện tích 109,8 m² mà UBND thành phố Đ cấp cho vợ chồng ông S là có cơ sở.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ B1, V và ông S, bà L vô hiệu, buộc hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận mà không xem xét khoản tiền lãi phát sinh của số tiền hai bên đã giao nhận khi tuyên hợp đồng vô hiệu do lỗi một bên gây ra là không đúng với quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông S, bà L. Cụ B1, V là người có lỗi khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với ông S, bà L và dẫn đến hậu quả là hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, ngoài việc phải hoàn trả cho ông S, bà L số tiền đã nhận 270.000.000 đồng, cụ B1, V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh của số tiền 270.000.000 đồng kể từ ngày giao đủ tiền mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng khi hoàn tất thủ tục (ngày 30/3/2011) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/6/2017) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005

và khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015. Cụ thể: Từ ngày 30/3/2011 đến ngày 31/12/2016 (5 năm 9 tháng) theo quy định Bộ luật dân sự năm 2005, lãi suất 09%/năm được tính như sau: $[270.000.000 \times 9\%/năm \times 5 \text{ năm}] + [270.000.000 \times 9\%/năm \times 9 \text{ tháng}] = 139.725.000 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/01/2017 (Thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực) đến ngày xét xử sơ thẩm: 08/6/2017 là 5 tháng 08 ngày, lãi suất 10%/năm = 0,83%/tháng, được tính như sau: $[(270.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng) \times 5 \text{ tháng}] + [((270.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng) \times 8 \text{ ngày})/30 \text{ ngày}] = 11.802.600 \text{ đồng}$

Tổng cộng tiền lãi cụ B1, cụ V phải trả cho ông S, bà L là: 151.527.600 đồng (Một trăm năm mươi một triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

Đồng thời cụ B1, V phải bồi thường cho ông S, bà L thiệt hại di dời tài sản trên đất 16.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

Về tiền án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị V và cụ Phan B1 là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông S, bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V, ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B1, cụ V và ông S, bà L; chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, bà L về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, sửa một phần bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ B1, cụ V với ông S bà L ký kết ngày 14/01/2011 vô hiệu.

Áp dụng các Điều 468, 688 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 131, 133, 400, 401, 404, 690, 691, 696, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 36 Luật Đất đai 1993 đã được sửa đổi bổ sung năm 1998 và 2001; Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 132, 137, 138, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, Điều 127; Khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai năm 2003 tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/11/2003 giữa cụ Phan B1 với ông Hoàng Cao B, bà Phạm Thị Lệ H là hợp pháp, có hiệu lực thi hành với các bên.

- Tuyên hủy Quyết định 924/QĐ-UBND ngày 21/5/2009 của UBND thành phố Đ về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSDĐ/1239 QĐ-UB ngày 10/5/2004, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23 phường HT, thành phố Đ, diện tích 100,8 m² do UBND thị xã Đ cấp cho vợ chồng ông B bà H.

Ông Hoàng Cao B và bà Phạm Thị Lệ H có quyền sử dụng thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23 phường HT, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 341380, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 05642/QSDĐ/1239 QĐ-UB ngày 10/5/2004; Ông B và bà H có quyền và nghĩa vụ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận phù hợp với bản đồ địa chính chỉnh lý.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký kết giữa bên chuyển nhượng là cụ Phan B1, cụ Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L được công chứng ngày 14/01/2011 số công chứng 53, quyển số 01 Thành phố/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BE 350335 ngày 30/03/2011 mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông Trần Đình S bà Nguyễn Thị L.

* Tuyên xử lý hợp đồng vô hiệu:

- Buộc cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 trả lại cho ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L số tiền: 270.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng và tiền lãi phát sinh của số tiền trên là 151.527.600 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại di dời tài sản trên đất 16.000.000 đồng. Tổng cộng: 437.527.600 đồng.

- Buộc ông Trần Đình S, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích thửa đất số 267, tờ bản đồ địa chính số 23, phường HT, thành phố Đ, trả lại cho ông Hoàng Cao B bà Phạm Thị Lệ H 100,8 m² có kích thước tứ cận theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 184 (Trước khi chỉnh lý) tờ bản đồ số 23, phường HT, Thành phố Đ:

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 108, nay là thửa đất số 179 kích thước 17m;

Phía Nam: Giáp thửa đất số 113 (nay là thửa 277) kích thước 16,8m;

Phía Tây: Giáp thửa đất số 112 kích thước 4,2m;

Phía Đông: Giáp đường quy hoạch (rộng 10,5m) kích thước 7,8m.

Trả lại cho cụ Nguyễn Thị V, cụ Phan B1 09m² đất còn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: áp dụng điểm đ Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí: ông Trần Đình S và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông bà đã nộp tại biên lai số 0000104 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Miễn án phí phúc thẩm cho cụ B1, cụ V.

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.”

“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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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”.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đ;
- THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Lưu VP Toà DS.

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

(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương