TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2021/DS-PT
Ngày 02 - 3 - 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 206/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2020/QĐ-PT ngày 21-12-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐ-PT ngày 19-01-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1960 (có mặt) và bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp Txã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường N, phường Y, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/6/2019.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị D, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971 (có mặt); địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang; là đại diện theo ủy quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 14/7/2020.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Văn L, sinh năm 1974 (có mặt) và Trương Thị H, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ông Kiều Quang Tr, sinh năm 1973 (có mặt) và Nguyễn Thị N, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Văn phòng công chứng Trần Văn Th;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Văn Th: ông Trần Văn Th (vắng mặt), chức vụ: Trưởng Văn phòng; là đại diện theo pháp luật.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T, là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06-02-2020 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1987, ông N khai hoang được khoảng hơn 30.000 m^2 đất tại xã BT và sử dụng. Đến năm 1992 thì ông N, bà T kết hôn với nhau và có với nhau 4 con chung, vợ chồng và các con ông N, bà T đều sinh sống trên diện tích đất khai hoang này.

Năm 1995, ông Nguyễn Hữu H giả mạo hồ sơ, hộ khẩu và tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Theo giấy chứng nhận QSD đất thì diện tích đất được cấp gồm 02 thửa, đó là thửa số 201 có diện tích 27.315m^2, 615 có diện tích 2.098m^2, tờ bản đồ địa chính số 9 xã BT.

Ông N có biết ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không khiếu nại là do ông H nói với ông N: đất này do ông N khai phá, là đất của ông N, là đất của gia đình, không ai được bán hay tặng cho, sau này ai khó khăn thì về ở, đất này cứ để ở đây cho ông N ở và quản lý sử dụng. Ông N nghĩ vậy nên cứ để cho ông H đứng tên. Ông N và cả gia đình vẫn là người quản lý và sử dụng đất từ năm 1987 đến năm 2019 không có ai tranh chấp.

Năm 2016, thì ông N và ông H phát hiện ông Trần Quang H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 02 thửa trên cho bà Nguyễn Thị Kim T. Ông H cho rằng hợp đồng là giả tạo không phải do ông H ký và ông H cũng không biết việc ông H1 ký hợp đồng tặng cho bà T, nên ông N và ông H đã làm đơn tố cáo tới Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để tố cáo ông H1 và bà T về hành vi giả mạo chữ ký và chuyển

nhượng đất. Kết quả giải quyết của cơ quan công an xác định: vụ việc thuộc thẩm quyền của Tòa án. Sau đó bà T có về đưa ông H lên Sài Gòn và giấu ông H đi đâu đến nay ông N không liên lạc được.

Đến năm 2019, có một nhóm người đến đất và buộc vợ chồng ông N giao trả đất vì đất này hiện nay đang đứng tên một người khác. Họ đã đập phá nhà cửa, chặt phá cây cối và không cho gia đình ông N ở, quản lý đất.

Tháng 4 năm 2019 bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H, ông Kiều Quang T, bà Nguyễn Thị N. Tháng 6 năm 2019 vợ chồng ông L và vợ chồng ông Tr chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị D.

Như vậy, việc bà T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông Tr, bà N; sau đó vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông Tr, bà N chuyển nhượng cho bà D làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà T. Vì vậy, ông N, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 2150 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H, ông Kiều Quang Tr, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị D; buộc bà D phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị T toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ địa chính số 09, diện tích 27.315m^2 và thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 09, diện tích 2.098m^2 xã BT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; huỷ các Giấy chứng nhận QSD dụng đất đã được cấp cho bà D.

Theo bản khai ngày 24-6-2020 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn – bà Nguyễn Thị D và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất là do bà D nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L, bà H, ông Tr, bà N vào tháng 6/2019. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 201, 615 tờ bản đồ địa chính số 9 xã BT thì đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà H, ông Tr, bà N. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất bà D cũng đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất này là đất trống, không có công trình kiến trúc nào; người chuyển nhượng là chủ sử dụng đất và đang quản lý đất và các đã tiến hành bàn giao đất cho nhau. Sau khi bà D nhận chuyển nhượng các thửa đất 201, 615 tờ bản đồ số 9 xã BT thì bà D đã làm thủ tục tách hai thửa 201, 615 ra thành 27 thửa nhỏ mang tên bà D và bà D sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T thì bà D không đồng ý, vì bà D nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình, phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất thửa đất số 201 và 615 tờ bản đồ số 09, xã BT, huyện Xuyên Mộc đứng tên chủ sử dụng đất là ông L, bà H, ông Tr, bà N có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Kim T vào tháng 4 năm 2019. Khi tiến hành giao

dịch chuyển nhượng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Thủ tục chuyển nhượng giữa ông L, bà H và bà T đã hoàn thành, ông L, bà H đã được Sở Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Ông L, bà H, ông Tr, bà N đã nhận đất và sử dụng. Tại thời điểm nhận đất thì trên đất có căn nhà tạm, bà T đã giao chìa khóa và sau đó thì ông L, ông Tr đã phá dỡ nhà tạm này, cưa chặt cây; cải tạo đất.

Đến tháng 6 năm 2019 thì ông L, bà H, ông Tr, bà N chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị D. Khi bà D nhận đất thì hiện trạng là đất trống, không có công trình kiến trúc trên đất. Các bên đã tiến hành xong giao dịch chuyển nhượng, không có ai tranh chấp gì. Ông L, bà H, ông Tr, bà N không đồng ý với yêu cầu của ông N, bà T.

Theo văn bản số 129/VPCCLS ngày 10 tháng 8 năm 2020, Văn phòng công chứng Trần Văn Th có ý kiến: Ngày 20/6/2020 Văn phòng công chứng L (Nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Th) tiếp nhận hồ sơ yêu công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, giữa các bên: Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr, bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị D. Sau khi kiểm tra giấy tờ có trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy hồ sơ đầy đủ và phù hợp theo quy định của pháp luật; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe doạ, cưỡng ép. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Ý định giao kết hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi thực hiện việc chứng nhận những hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch nghe và cho các bên đọc; sau khi đọc, các bên giao kết đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký tên trước mặt Công chứng viên vào hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật công chứng.

Vì vậy, việc ông Trần Hữu Nghĩa, bà Trần Thị T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị D là không có căn cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T đối với bà Nguyễn Thị D.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa thì thấy:

Ông N, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh 02 thửa đất 201, 615 tờ bản đồ số 9, xã BT, huyện Xuyên Mộc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà T.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D với ông L, bà H, ông Tr, bà N là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật; các bên không ai tranh chấp; bà D đã được nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên bà D nhận chuyển nhượng đất thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Căn cứ vào quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa bà D với ông L, bà H, ông Tr, bà N không bị vô hiệu.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp; do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là các ông (bà): Trương Thị H, Nguyễn Thị N, Văn phòng Công chứng Trần Văn Th đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T thì thấy:

[2.1]. Xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-6-2019 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N thì thấy:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 281531 và số CK 281530 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 20-3-2018 thì: Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 9 có diện tích 2.098 m^2 và thửa đất số 201, tờ bản đồ số 09 có diện tích 27.315 m^2 cùng tọa lạc tại xã BT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T; sau đó, bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên ngày 26-4-2019. Như vậy, ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 615 và 201 theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013.

Đến ngày 20-6-2019, ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N ký chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị D tại Văn phòng công chứng Lam Sơn; và ngày 15-7-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc chỉnh lý sang tên bà D. Sau đó, bà D đã tiến hành tách thửa và đến ngày 21/10/2019, thì 02 thửa đất trên đã được bà D tách thành rất nhiều thửa nhỏ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những thửa đất được tách ra này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị D xác nhận: các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-6-2019; bên mua đã nhận bàn giao đủ đất và bên bán cũng đã nhận đủ tiền.

Do đó, căn cứ vào Điều 117 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị D đối với 02 thửa đất số 615 và 201 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã BT, huyện Xuyên Mộc có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T về việc: yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L cùng vợ Trương Thị H và ông Kiều Quang Tr cùng vợ Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị D đối với 02 thửa đất số 615 và 201 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã BT, huyện Xuyên Mộc do vô hiệu thì thấy:

Thứ nhất, xét chứng cứ do ông N, bà T cung cấp là đơn xin xác nhận ngày 03-6-2019 thì thấy: Nội dung xác nhận trong đơn này chỉ thể hiện ông N là giáo viên đã công tác tại trường cấp I, II xã BT và có hộ khẩu tại xã BT từ năm 1987. Xét nội dung này không có liên quan gì đến việc xác nhận chủ sử dụng đất nên không có giá trị pháp lý để xác nhận ông N, bà T là người sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất trên.

Mặt khác, căn cứ vào lời khai của ông N và tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 37/2019/QĐST-HC ngày 02-10-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện: 02 thửa đất số 615 và 201 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã BT, huyện Xuyên Mộc đều do ông Nguyễn Hữu H đứng tên đăng ký kê khai và được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 15-12-1995 và ông N biết nhưng không có khiếu nại nên thời hiệu khởi kiện đối với việc ông H đứng tên trên giấy tờ đất là đã hết.

Như vậy, ông N, bà T không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh ông N, bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất số 615 và 201 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại xã BT, huyện Xuyên Mộc.

Thứ hai, nếu có căn cứ cho rằng giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị Kim T vô hiệu do giả tạo đúng như lời trình bày của ông N cùng vợ là bà T thì cũng không làm cơ sở để hủy giao dịch chuyển nhượng của bà D. Bởi lẽ, ông Tr, bà H, ông L, bà N xác lập giao dịch chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Kim T (người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc chỉnh lý sang tên; sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tr, bà H, ông L, bà N mới chuyển nhượng lại cho bà D. Theo xác nhận giữa các bên thì tại thời điểm chuyển nhượng, hiện trạng đất là đất trống, không có công trình kiến trúc nào, người chuyển nhượng cũng chính là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Do vậy, bà D là người thứ ba nhận chuyển nhượng đất ngay tình; theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*" thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà D với ông Tr, bà H, ông L, bà N không bị vô hiệu.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T đối với yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr, bà H, ông L, bà N là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của ông N, bà T về việc buộc bà D phải giao lại 02 thửa đất số 201 và 615 tờ bản đồ số 09, xã BT, huyện Xuyên Mộc cho ông N, bà T sử dụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D do phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng vô hiệu thì thấy:

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr, bà H, ông L, bà N không bị vô hiệu nên không làm căn cứ phát sinh chỉnh lý biến động với với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D. Do bà D là chủ sử dụng hợp pháp của 02 thửa đất số 201 và 615 nên bà D được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, không có căn cứ để buộc bà D phải trả lại toàn bộ diện tích đất của 02 thửa đất trên cho ông N, bà T. Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Tại đơn kháng cáo, ông N, bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị Kim T tham gia giải quyết vụ án và không

thu thập đủ tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của ông N, bà T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì thấy: Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N, bà T chỉ khởi kiện bà D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Tr, bà H, ông L, bà N, không khởi kiện ông H, bà T. Do đó, cấp sơ thẩm không triệu tập ông H, bà T là phù hợp. Ông N bà T làm đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu là hợp đồng ủy quyền giữa ông H với ông H1, văn bản hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H với ông H1 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ xin cấp căn cước công dân của ông H; xét thấy: nghĩa vụ cung cấp chứng cứ thuộc về đương sự và các chứng cứ đó cũng không có liên quan gì trong việc giải quyết vụ án này, việc không thu thập tài liệu chứng cứ này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông N, bà T phải chịu là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 133 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T đối với bà Nguyễn Thị D về việc: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất số 2150 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị H, ông Kiều Quang Tr, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị D ngày 20/6/2019; buộc bà D phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị T toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ địa chính số 09, diện tích 27.315m^2 và thửa đất số 615, tờ bản đồ địa chính số 09, diện tích 2.098m^2 xã BT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; huỷ các Giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp cho bà D.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 46.300.000đ (Bốn mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001194 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông N, bà T được nhận lại số tiền chênh lệch là 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N, bà T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008761 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông N, bà T đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long