

Bản án số: 109/2017/DS-PT

Ngày: 26 - 10 - 2017

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất; Đòi lại QSD 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2017 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Đòi lại QSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2017/QĐ-PT ngày 09/8/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2017/QĐ-PT ngày 24/8/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2017/QĐ-PT ngày 05/10/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B, 1957 và bà Lê Thị Thanh H1, 1960; Địa chỉ: 13/2 đường Q, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. (Bà H1 có mặt, ông B vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955 (chết năm 2008); Địa chỉ: 109/3, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông T1 có mặt).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1952; chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1973; anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982; chị Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1986; anh Nguyễn Đình Thắng L, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: 109/3, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông T1 và anh T2 có mặt; chị S, chị H2, anh L vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T1: Luật sư Phạm Thanh K – Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; Địa chỉ: 416/6, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông Đ có mặt, bà V vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 trình bày: Năm 1989, ông B có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M một lô đất có diện tích ngang 10m, dài 53m tại đường 27/4 khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 08 chỉ vàng 9999, khi mua hai bên có làm giấy tay, đã giao xong tiền và nhận đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B, bà H1 nhờ ông T1 trông coi đất dùm. Năm 1994, ông B, bà H1 gặp ông T1 để làm giấy tờ thì ông T1 xin 03m ngang, dài 53m cho ông Nguyễn Văn Đ (em ruột của ông T1), ông B bà H1 đồng ý nên ngày 06/8/1994 hai bên làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 07m, dài 53m và được Ủy ban nhân dân xã P (nay là thị trấn P) xác nhận.

Đến năm 2002, ông B, bà H1 làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất của mình bị ông Nguyễn Văn Đ chiếm dụng nên xảy ra tranh chấp.

Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/1994 cho ông, bà; buộc ông Nguyễn Văn Đ phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc có trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông, bà; buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) tiền đền bù giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất mở rộng đường 27/4.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 33, thị trấn P, huyện X giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/1994, đã được cán bộ địa chính xã P xác nhận và Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 22/8/1994 là hợp đồng có hiệu lực; Xác định phần đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/8/1994 giữa ông B bà H1 với ông T1 bà M là 343,3m² đường 27/4 khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 rút toàn bộ yêu cầu về tiền đền bù thu hồi đất, không yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả lại số tiền này; Công nhận cho Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 được quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 33, diện tích 343,3m² thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 16/8/2007; Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích 343,3m² thửa số 16, tờ bản đồ số 33, diện tích 343,3m² thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói trên để giao trả cho Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1

sử dụng.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Khoảng năm 1982, 1983, ông T1 và ông Nguyễn Văn Đ tự khai phá khoảng hơn 1.000m² đất tại ấp L nay là khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Năm 1988 ông T1 có bán cho Ông Nguyễn Quốc B một lô đất có diện tích ngang 10m, dài khoảng 50m tại ấp L, thị trấn P, huyện X với giá 150.000đ (một trăm năm mươi ngàn đồng), khi mua bán có làm giấy tay, hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và giao tiền, sau đó ông B bỏ đi. Ngày 06/8/1994, ông T1 có ký tên chuyển nhượng đất cho ông B với diện tích thực tế là ngang 07m chứ không phải ngang 10m. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn P xác nhận hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông không biết. Trước đó, năm 1990 ông đã giao toàn bộ phần đất 1.000m² cho ông Nguyễn Văn Đ sử dụng cho đến nay, còn ông đi nơi khác ở, trên đất tranh chấp hiện nay ông Đ có xây một số phòng trọ.

Sau đó ông Nguyễn Văn T1 thay đổi lời khai cho rằng chỉ bán hoa màu trên đất cho Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 chứ không chuyển nhượng đất vì đất là của ông Nguyễn Văn Đ.

Qua yêu cầu của ông B và bà H1 thì ông không chấp nhận, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/1994 do hợp đồng vô hiệu, bác đơn khởi kiện của ông B và H1 vì đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Những người con của bà Nguyễn Thị M: Chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Nguyễn Đình Thắng L đều vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Tại Tòa án cấp phúc thẩm anh T2 thống nhất như ý kiến yêu cầu của ông T1, không bổ sung thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Năm 1982, ông Đ và ông Nguyễn Văn T1 cùng khai phá hơn 1.000m² đất tại ấp L, nay là khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Phần đất mà Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M tranh chấp thuộc một phần trong diện tích 1.000m² đất do ông khai phá. Năm 1984, ông Đ xây nhà cấp 4 để ở cùng với ông T1. Ông T1 đã giao toàn bộ đất cho ông Đ và đi nơi khác ở, ông T1 không nói cho ông biết việc chuyển nhượng đất cho ông B và H1.

Năm 1994 ông Đ có kê khai đất đai và xây một số công trình phụ. Năm 1996 có đăng ký kê khai nộp thuế diện tích đất 1.000m². Năm 1997 xây dựng một số phòng trọ.

Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 77,4m² do bà Nguyễn Thị V là vợ ông đứng tên. Đối với phần đất của ông Đ bị giải tỏa một phần và đã nhận tiền đền bù 56.287.117đ. Phần đất đang tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất.

Qua yêu cầu của ông B, bà H1 thì ông Đ không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc trên thửa đất mà ông B, bà H1 yêu cầu và cũng không chấp nhận trả đất cho ông B và H1, vì đất này thuộc quyền sử dụng của ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà V là

vợ ông Nguyễn Văn Đ, bà đồng ý với yêu cầu của ông Đ.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256, 257, 258, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 27 của Pháp Lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ số 33, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/1994, đã được Cán bộ địa chính xã P xác nhận và ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 22/8/1994 là hợp đồng có hiệu lực.

3. Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 được quyền sử dụng đất với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, diện tích 343,3m²; tọa lạc tại thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Sơ đồ vị trí do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký ngày 16/8/2007.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích 343,3m nói trên; buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị V giao cho Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33; diện tích 343,3m²; tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

5. Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp pháp luật đối với diện tích, thửa đất nói trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 14/6/2017 ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ nội dung của văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với vợ chồng Ông Nguyễn Quốc B, bà Lê Thị Thanh H1.

- Ngày 14/6/2017 ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ nội dung của văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với Ông Nguyễn Quốc B. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên thửa đất số 16, 16-1 là của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T1 đồng ý hỗ trợ cho ông B bà H1 30% giá trị đất do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu; Các đương sự

không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm; việc chấp hành tố tụng của những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Ông T1 cho rằng diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo vẽ ngày 16/8/2007 có diện tích thực tế là 343,3m² trong tổng diện tích 1000m² tại thị trấn P do ông T1 và em trai là ông Đ khai phá vào khoảng năm 1982, 1983, khi thì ông T1 cho rằng diện tích đất này là do em trai là ông Đ cho mượn để canh tác. Ông Nguyễn Văn Đ có lời khai cho rằng diện tích đất đang tranh chấp nằm trong diện tích đất 1000m² do ông T1 và ông Đ khai phá từ năm 1982, khi thì ông Đ cho rằng diện tích đất này do ông khai phá và cho ông T1 mượn để canh tác.

Theo Công văn số 539/UBND-VP ngày 29/7/2005 của UBND huyện X có nội dung: Diện tích đất tranh chấp 343m² có nguồn gốc vào năm năm 1983 Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn T1. Công văn này căn cứ dựa trên Thông báo số 105/TB-UBND ngày 22/7/2005 của UBND huyện về kết luận Hội nghị giải quyết tranh chấp đất đai mà không phải là quyết định cấp đất. Theo ông Trương Văn C là cán bộ địa chính thị trấn P thì UBND thị trấn không nhận được bất cứ văn bản nào thể hiện việc cấp đất này. Mặt khác, ông Đ là người đăng ký nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với nhà nước và sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất 1000m² là công sức chung của ông Đ và ông T1 là có căn cứ.

Về quá trình sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước, thấy: Từ khai nộp thuế đất ngày 01/02/1994 thì ông Đ là người kê khai 1000m² đất từ năm 1984; đồng thời theo Đơn xin xác nhận ngày 31/10/2007 của ông Nguyễn Văn Đ đã được UBND thị trấn P xác nhận diện tích đất 969,4m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 33 do ông Đ và bà V nộp thuế nông nghiệp và nhà đất từ năm 1996 cho đến thời điểm xin xác nhận. Hiện nay, theo biên bản định giá tài sản ngày 29/11/2016 của TAND huyện X thì có 02 dãy phòng trọ gồm 06 phòng xây dựng từ năm 1997 và 06 phòng xây dựng từ năm 2014, những dãy phòng trọ này do ông Đ xây dựng tuy không có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng cũng không có sự ngăn cản hoặc buộc tháo dỡ của cơ quan nhà nước và nguyên đơn cũng không có sự phản đối gì. Mặt khác, theo lời khai của ông T1 thì từ năm 1990 ông T1 đã giao toàn bộ diện tích đất 1000m² cho ông Đ sử dụng và ông T1 đi ở nơi khác; Từ thời điểm nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ tay 1989 cho đến nay thì ông B bà H1 cũng không sử dụng đất và cũng không thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước. Như vậy, người sử dụng đất ổn định liên tục và thực hiện việc kê khai nộp thuế cũng như thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước là ông Đ mà không phải ông T1 cũng như vợ chồng ông B.

Về việc chuyển nhượng đất: Như nội phân tích nêu trên cho thấy diện tích đất 343,3m² trong tổng diện tích 1000m² là công sức chung của ông Đ và ông T1. Theo Giấy sang nhượng hoa màu ngày 16/10/1988 và Văn bản chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 06/9/1994 thì chỉ có ông T1 bà M chuyển nhượng đất cho ông B bà H1 mà không có ý kiến của ông Đ nên việc chuyển nhượng đất này chưa đảm bảo. Mặt khác, xét "Giấy sang nhượng hoa màu" đề ngày 16/10/1988 có nội dung: ông T1 chuyển nhượng cho ông B diện tích trồng hoa màu rộng 09m dài 60m và các cây trồng trên đất với giá 150.000 đồng. Những nội dung này không thể hiện diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông B ở đâu, tứ cận của diện tích đất chuyển nhượng, số tờ và số thửa đất. Mặt khác, pháp luật trong thời kỳ này nghiêm cấm chuyển nhượng đất dưới mọi hình thức, hai bên tuy đã giao nhận tiền, nhận đất nhưng không sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay nên hợp đồng này bị vô hiệu.

Xét văn bản chuyển nhượng đất ngày 06/8/1994 giữa ông T1, bà M với ông B, bà H1 thì thấy: Văn bản này đã được ông Phạm N là cán bộ quản lý ruộng đất xác nhận vào ngày 15/8/1994 và UBND xã xác nhận vào ngày 22/8/1994 nên đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, về mặt nội dung của hợp đồng không thể hiện giá trị chuyển nhượng đất và việc giao nhận tiền, đất chuyển nhượng cho đến thời điểm hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông B cũng chưa sử dụng đất nên chưa đảm bảo điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm a, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao. Mặt khác, ngày 04/11/2007 thì ông Phạm N đã làm giấy xác nhận có nội dung: Việc ông Phạm N do sơ suất không kiểm tra sổ đăng ký sử dụng đất đai, tờ khai nộp thuế, các biên lai nộp thuế nên đã xác nhận diện tích đất ông T1 chuyển nhượng đất cho ông B là không đúng, ông Nguyễn Văn Đ mới là người chủ sử dụng 1000m² đất. Ngoài ra người làm chứng là ông Lê Quốc H3 tại biên bản lấy lời khai ngày 08/5/2014 cũng có nội dung: khi ông H3 đi mua đất cùng với ông B có nghe ông T1 nói là đất của em ông T1. Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/11/2016 thì giá trị tài sản trên đất của ông Đ là 288.96.427.678 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng giữa ông T1 và ông B, buộc ông Đ phải tháo dỡ toàn bộ nhà và vật kiến trúc trên đất là làm thiệt hại đến quyền lợi của ông Đ.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, cần tuyên Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà M với ông B, bà H1 ngày 06/8/1994 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vụ án được thụ lý lần đầu vào ngày 08/01/2007, sau khi vụ án bị hủy đã được thụ lý lại vào ngày 08/4/2009 là trước thời điểm Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án ngày 01/7/2009 có hiệu lực pháp luật, do vậy căn Nghị định số 70 ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án là không đúng.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm TAND tỉnh BR-VT chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ. Sửa Bản án số 25/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của TAND huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[I] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 cư trú ở huyện X, đất tranh chấp ở huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X; Ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[II] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ:

[1] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Quốc B bà Lê Thị Thanh H1: Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 bà M thừa nhận có sang nhượng đất cho ông B vào năm 1988, làm lại hợp đồng sang nhượng đất năm 1994 (BL 59, 64, 65) giá 4 chỉ vàng 24k, ông Đ có thừa nhận khai phá chung đất với ông T1 1000m² (BL 63). Diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông B 343,3m². Người làm chứng ông Phạm Đình P xác nhận có việc ông T1 chuyển nhượng đất cho ông B (BL 225, 226); Tại văn bản số 06/UB-VP ngày 21/01/2005 UBND thị trấn P, Biên bản xác minh ngày 14/11/2004 của khu phố T, thị trấn P, Biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2005 đối với bà Phan Thị K1, ông Phạm Đình P, ông Nguyễn Văn S1, ông Lê B2 xác nhận có việc ông T1 bán đất cho ông B. Như vậy có căn cứ xác định ông T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B bà H1 năm 1989, làm lại hợp đồng năm 1994. Sau đó ông T1 thay đổi lời khai cho rằng đất tranh chấp là của ông Đ, và ông T1 chỉ bán hoa màu trên đất giá 150.000đ (BL 289, 295, 299). Lời khai của ông T1 về việc chỉ bán hoa màu trên đất cho ông B bà H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, sau khi ông B bà H1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 vào năm 1989, xác nhận lại vào năm 1994, ông B bà H1 không quản lý sử dụng đất từ khi ký kết chuyển nhượng cho đến nay. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho đến nay thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Ông B bà H1 chưa được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và chưa hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Căn cứ Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước về hợp đồng dân sự; Điều 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Tiểu mục 2.2 và 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 với Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 là vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tại đơn khởi kiện và biên bản hòa giải ngày 03/4/2014 và ngày 29/9/2016 (BL 295, 299), phía nguyên đơn có yêu cầu trường hợp bị đơn không giao đất thì phải giao giá trị quyền sử dụng đất; Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 yêu cầu trường hợp bị đơn không trả đất thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị đất thực

tế, ông T1 đồng ý trả cho nguyên đơn 30% giá trị đất theo kết quả định giá, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 có ý kiến ông T1 đồng ý hỗ trợ trả giá trị đất cho nguyên đơn 50% giá trị đất thực tế. Các đương sự không thống nhất thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Xét về lỗi: Như đã nhận định ở phần trên, xác định việc ông T1 chuyển nhượng đất cho ông B bà H1 hiện đang tranh chấp trong vụ án là có thật, lẽ ra trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất là của ông T1 và vợ chồng ông B bà H1. Sau khi chuyển nhượng ông B bà H1 không quản lý sử dụng đất và cũng không tiến hành các thủ tục cùng với ông T1 để đăng ký quyền sử dụng đất. Nay ông T1 phản đối việc chuyển nhượng đất cho ông B bà H1. Do vậy, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc cả về ông T1 bà M và ông B bà H1, mức độ lỗi của các bên là ngang nhau (50/50).

Về giá trị đất chuyển nhượng, ông B bà H1 xác định giá trị đất chuyển nhượng là 8 chỉ vàng 24k, ông T1 xác nhận giá trị đất chuyển nhượng là 4 chỉ vàng 24K, ông B bà H1 không chứng minh được giá trị đất là 8 chỉ vàng, do vậy chấp nhận theo sự thừa nhận của ông T1 giá trị đất chuyển nhượng là 4 chỉ vàng 24k. Giá vàng tại thời điểm hiện nay là 3.500.000đ/chỉ.

Thiệt hại được T1 như sau: Giá trị đất tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng là 4 chỉ vàng 24k x 3.500.000đ/chỉ = 14.000.000đ. Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá là 490.000.000đ. Thiệt hại là 490.000.000đ – 14.000.000đ = 476.000.000đ. Mỗi bên chịu 50% thiệt hại = 238.000.000đ (hai trăm ba mươi tám triệu đồng).

Do vậy, buộc ông T1 bà M phải hoàn trả cho ông B bà H1 tiền chuyển nhượng đất là 14.000.000đ và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 238.000.000đ, tổng cộng 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng).

[2] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Đ quyền sử dụng đối với đất tranh chấp: Việc công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét giải quyết nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án thụ lý lần đầu ngày 08/01/2007, theo Điều 20 Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao, căn cứ Nghị định 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1; Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 không phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ, sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M đã chết, cha mẹ bà M là ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị N cũng đã chết, do vậy những người thừa kế của bà Nguyễn Thị M là chồng, con bà M là ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị S,

anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Thu H2 và anh Nguyễn Đình Thắng L đại diện thực hiện nghĩa vụ của bà M trong vụ án trong phạm vi tài sản của bà M.

[5] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước về hợp đồng dân sự; Điều 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Tiểu mục 2.2 và 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 16 tờ bản đồ số 33 thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M với bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 số tiền 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng), gồm: 14.000.000đ tiền nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 238.000.000đ bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M về việc thanh toán tiền cho Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 nêu trên do người thừa kế của bà M (gồm chồng và con bà M là: Ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Thu H2 và anh Nguyễn Đình Thắng L) đại diện thực hiện trong phạm vi tài sản của bà Nguyễn Thị M.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Án phí sơ thẩm: + Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị M phải chịu 50.000đ (năm mươi nghìn đồng) án phí không có giá ngạch về hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 10.560.000đ (mười triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí đối với số tiền phải trả cho ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1.

Nghĩa vụ chịu án phí của bà Nguyễn Thị M nêu trên do người thừa kế của bà Nguyễn Thị M (gồm chồng và con bà M là: Ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Thu H2 và anh Nguyễn Đình Thắng L) đại diện thực hiện trong phạm vi tài sản của bà Nguyễn Thị M.

+ Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 không phải chịu. Hoàn trả cho Ông Nguyễn Quốc B và bà Lê Thị Thanh H1 2.250.000đ (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 002303 ngày 05/01/2007 của Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006848 ngày 15/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006850 ngày 15/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

“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, 7a, 7b 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”.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 26/10/2017.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.X;
- Chi cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm