

Bản án số: 150/2023/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2023
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 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 Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, 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 66/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2023/QĐ-PT ngày 26/5/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 96/2023/QĐ-PT ngày 15/6/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 94/2023/QĐ-PT ngày 06/7/2023 và số 105/2023/QĐ-PT ngày 01/8/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 141/2023/QĐ-PT ngày 09/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. (Có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1953 và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Kim E, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

+ Văn phòng công chứng Trần Văn T2 (cũ là Văn phòng C1); Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1966; anh Nguyễn Đình D, sinh năm 1983; anh Nguyễn Đình N1, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1987 (Là vợ và con của ông Nguyễn Đình B); cùng địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Trần Thanh N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh N trình bày: Thừa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.400m² có nguồn gốc là của ông Nguyễn Tuấn K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B. Ngày 08/3/2005, ông Nguyễn Đình B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C. Ngày 27/6/2008 ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N với giá 30.000.000 đồng.

Năm 2010, Nhà nước thu hồi 1.007,3m² đất thửa 20, tờ bản đồ số 05, xã P, huyện Đ để làm kênh chính đoạn 2 thuộc công trình hồ chứa nước Sông R. Khi Nhà nước bồi thường đã xác định đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên tiền bồi thường thu hồi đất được chi trả cho ông T, sau đó ông T trả lại số tiền này cho ông N.

Sau khi Nhà nước thu hồi thì phần đất còn lại khoảng 400m², ông N sử dụng trồng tràm đến năm 2019 thì phát hiện bà Nguyễn Thị Mỹ r đất. Trong năm 2019, ông N đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại nêu trên, nhưng sau khi hoàn tất thủ tục thì được Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đ trả lời thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã P, huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M theo giấy chứng nhận số CL 841036 ngày 08/01/2018 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tuấn K và bà Huỳnh Thị T1.

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Đình B đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ;

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ theo giấy sang nhượng đất được thỏa thuận ngày 08/3/2005;

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C và ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 và ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M liên đới giao trả lại cho ông Trần Thanh N thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, diện tích 378,3m² (theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25/8/2022).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N rút các yêu cầu:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Đình B đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ theo giấy sang nhượng đất được thỏa thuận ngày 08/3/2005.

Ông N giữ nguyên các yêu cầu sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C và ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 và ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M liên đới giao trả lại cho ông Trần Thanh N thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, diện tích 378,3m² (theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25/8/2022).

Ông N bổ sung yêu cầu: Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 giữa ông T, bà C và ông N vô hiệu thì ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và việc bồi thường theo quy định của pháp luật.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T và bà Trần Ngọc C sống chung như vợ chồng từ năm 1997, nhưng không còn chung sống với nhau hơn 10 năm nay.

Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ là của ông Nguyễn Tuấn K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho ông T và bà Trần Ngọc C bằng giấy tay, hiện nay giấy tay đã thất lạc, không rõ nhận chuyển nhượng năm nào và không nhớ giá chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T và bà C canh tác trên đất vài năm. Bà C tự chuyển nhượng đất cho ông N thời gian nào thì ông T không biết do bà C không báo cho ông T biết, tới khi ông N tới gặp ông T thì ông T mới biết. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N vì việc bà C tự ý chuyển nhượng đất cho ông N và bà C không giao tiền lại cho ông T. Ông T không yêu cầu bà C trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông T và trong vụ án này ông T không có yêu cầu gì.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T xác nhận ông T và bà C có chuyển nhượng đất cho ông N như ông N trình bày, trước đây nhà nước thu hồi một phần đất và bồi thường tiền đất, ông nhận tiền và đã giao lại cho ông N như ông N trình bày. Ông T xác nhận không giao dịch chuyển nhượng đất với ông Q và bà M. Ông T xác nhận không còn liên quan gì trong vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Ngọc C trình bày: Bà C và ông Nguyễn Văn T sống chung với nhau từ năm 1997 nhưng không đăng ký kết hôn, hiện nay bà C và ông T không còn sống chung với nhau nữa. Ông Trần Thanh N là em ruột bà C, bà Nguyễn Thị M là em ông T.

Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ là của ông Nguyễn Tuấn K. Ông K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho bà C và ông Nguyễn Văn T bằng giấy tay, giá 6.000.000 đồng. Giấy mua bán đất chỉ mình ông T ký với ông B, sau khi chuyển nhượng thì ông B đã giao đất cho bà C, ông T sử dụng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy chứng nhận do ông K nhưng không làm thủ tục sang tên. Năm 2008, bà C và ông T chuyển nhượng cho ông N bằng giấy tay với giá 30.000.000 đồng, ông T và bà C đã nhận đủ tiền từ ông N, đã giao đất cho ông N sử dụng. Ông N sử dụng đất khoảng 2 - 3 năm thì Nhà nước thu hồi đất để làm kênh và có bồi thường, ông T là người nhận tiền sau đó giao lại cho ông N.

Năm 2009, bà C mượn của bà M số tiền 5.000.000 đồng, bà M nói muốn lấy đất để trừ nợ, bà C không đồng ý vì đất là của ông N. Đến khoảng năm 2019, bà C nghe ông K nói ông Q và bà M đưa ông K đi công chứng sang tên phần đất mà bà C đã bán cho ông N.

Bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà C không đồng ý trả tiền cho ông N.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ là của vợ chồng ông Nguyễn Tuấn K. Năm 2013 vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng từ bà C với giá 5.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà C thì vợ chồng ông Q tìm gặp ông T để nói vợ chồng ông Q đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ và ông T đồng ý. Vợ chồng ông Q đã rào đất bằng trụ bê tông từ năm 2013 đến nay và do đất xấu nên không trồng trọt gì, để đất trống làm lối đi vào khu đất của vợ chồng ông Q bên cạnh.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ thì vợ chồng ông Q đã thông qua ông B và vợ chồng bà C. Vợ chồng ông Q không biết ông N đã mua thửa đất này của bà C và ông T. Do biết ông K là người đang đứng tên đất nên vợ chồng ông Q đã tìm gặp ông K để nhờ ông K sang tên và được ông K đồng ý. Ngày 08/01/2018 thì vợ chồng ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, diện tích 443m².

Ông Q và bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn K và bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ do vợ chồng ông K khai phá trước năm 1975. Năm 2000, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Đình B, giá 600.000 đồng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó ông B chuyển nhượng cho ai vợ chồng ông K không rõ do các bên tự chuyển nhượng cho nhau, không ai thông báo cho vợ chồng ông K biết. Năm 2017, ông B dẫn vợ chồng ông Q, bà M tới gặp ông K nhờ vợ chồng ông K ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông B là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ để hợp thức hóa sang tên cho vợ chồng ông Q. Khi đó vợ chồng ông K cũng không biết ai chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông Q, vì thửa đất trên vợ chồng ông K đã chuyển nhượng cho ông B nên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để người nhận chuyển nhượng đất làm thủ tục sang tên, vợ chồng ông K không nhận tiền đất hoặc có quyền lợi gì đối với thửa đất trên khi ký hợp đồng chuyển nhượng theo đề nghị của ông B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, vợ chồng ông K không có ý kiến gì vì đất đã chuyển nhượng xong, không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Văn T2 trình bày: Ngày 20/12/2017, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông/bà Nguyễn Tuấn K, Huỳnh Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông/bà Nguyễn Hồng Q, Nguyễn Thị M đối với các thửa đất 20, 304, 329, 13, 450 tờ bản đồ số 5, 23, 24 xã L, huyện Đ, kèm theo hồ sơ pháp lý. Sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng thấy đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi thực hiện công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch; sau khi đọc hợp đồng các bên đã đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt Công chứng viên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng. Vì vậy, việc ông N yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị E do ông Trần Thanh N là người đại diện trình bày: Bà E là vợ ông N, bà E đồng ý thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông N trong vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 trình bày: Năm 2005, ông Nguyễn Tuấn K chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L cho vợ chồng bà K1, ông B (ông B chết năm 2018) nhưng trên giấy chỉ ghi tên ông B, giá 600.000 đồng. Sau đó vợ chồng bà K1 chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho vợ chồng bà C, ông T với giá 6.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà C, ông T thì vợ chồng bà K1 không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên. Năm 2010, Nhà nước thu hồi một phần đất thì vợ chồng bà K1 không nhận tiền bồi thường.

Năm 2017, khi ông B còn sống có dẫn ông Q và bà M tới gặp ông K để làm thủ tục chuyển nhượng đất. Bà K1 chỉ nghe ông B nói như vậy nhưng không biết bà C hay ông T chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông Q. Việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau sau này bà K1 không nắm rõ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình D, anh Nguyễn Đình N1 và chị Nguyễn Thị N2 trình bày: Cha, mẹ của anh D, anh N1, chị N2 là ông Nguyễn Đình B (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị K1. Trước đây cha mẹ anh D, anh N1 và chị N2 có nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Tuấn K. Sau đó chuyển nhượng lại cho bà Trần Ngọc C và ông Nguyễn Văn T, nhưng thời điểm đó anh D, anh N1 và chị N2 còn nhỏ nên không biết gì về việc chuyển nhượng đất trên.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh N về việc:

- Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Đình B đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ theo giấy sang nhượng đất ngày 08/3/2005;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ theo Hợp đồng công chứng số 2188, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) vô hiệu;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ;

- Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C, ông Nguyễn Tuấn K, ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M liên đới giao trả lại cho ông Trần Thanh N thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, diện tích 378,3m² (Theo Mẫu trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25/8/2022). (sơ đồ đính kèm bản án).

3. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy có nội dung “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27/6/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng công chứng số 2188, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T2) có hiệu lực pháp luật.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ có hiệu lực pháp luật.

4. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại:

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền chuyển nhượng đất là 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Trần Thanh N số tiền 39.787.500 đồng, tổng cộng là 54.787.500 đồng;

4.2. Buộc bà Trần Ngọc C trả lại cho ông Trần Thanh N số tiền chuyển nhượng đất là 15.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Trần Thanh N số tiền 39.787.500 đồng, tổng cộng là 54.787.500 đồng.

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 03/01/2023, ông N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Tú bà Chính có hiệu lực, buộc ông Q và bà M phải giao trả đất đang tranh chấp cho ông N. 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.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh N. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

[1] Xét kháng cáo của ông Trần Thanh N.

[1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đang tranh chấp: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.450m² tương ứng với thửa đất số 1023, tờ bản đồ cũ số 01 do ông Nguyễn Tuấn K là chủ sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số R 539481 ngày 08/11/2000.

Sau đó ông Nguyễn Tuấn K bà Huỳnh Thị T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B, ông B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C. Các bên xác nhận việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng chỉ trên thực tế nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Tuấn K. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, đã nhận tiền và giao đất, không còn liên quan đến đất nữa.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C xác nhận năm 2008 ông T và bà C đã chuyển nhượng đất cho ông Trần Thanh N giá 30.000.000 đồng, ông T, bà C đã nhận tiền và giao đất cho ông N sử dụng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay, khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Tuấn K.

Năm 2010, Nhà nước thu hồi một phần để xây dựng Kênh chính đoạn 2 thuộc Công trình hồ chứa nước sông ray. Ông K, ông B, ông T và bà Chính xác n tiền đền bù do ông T và bà C nhận; ông T và bà Chính xác n đã giao lại tiền đền bù đất cho ông Trần Thanh N.

Ngày 12/01/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 539481 được xác nhận thay đổi diện tích đất thửa 20 tại trang 4 của giấy chứng nhận, diện tích còn lại 443m². Ngày 24/10/2017, ông Nguyễn Tuấn K xin cấp đổi giấy chứng nhận thành số BN 975665.

Năm 2018, ông Nguyễn Tuấn K và bà Huỳnh Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M. Ngày 08/01/2018, ông Q và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036.

Ông K, ông Q và bà M xác nhận việc ông K chuyển nhượng đất cho ông Q, bà M là không có thực, mà ông Q và bà M chỉ nhờ ông K sang tên dùm cho ông Q và bà M. Theo ông Q và bà M thì đất tranh chấp do ông Q và bà M nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T năm 2013.

[1.2] Xét yêu cầu của ông Trần Thanh N về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K với ông Nguyễn Đình B, giữa ông Nguyễn Đình B với bà Trần Ngọc C và ông Nguyễn Văn T, việc thực hiện giao dịch chỉ là giấy tờ viết tay nhưng đều được các bên thừa nhận nên giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Theo xác nhận của bà C, ông T và ông N, ngày 27/6/2008 ông T, bà C chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, ông T, bà C đã nhận tiền và giao đất cho ông N sử dụng. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà C, ông T có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Đối với yêu cầu của ông Trần Thanh N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 2188, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ:

Ông K, bà T1, ông Q và bà M xác nhận không có việc ông K, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và bà M mà ông Q và bà M chỉ nhờ ông K, bà T1 sang tên dùm cho ông Q và bà M. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T1 với ông Q, bà M là giả tạo nên vô hiệu. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2188, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 giữa ông K, bà T1 với ông Q và bà M là vô hiệu.

[1.4] Ông Q và bà M cho rằng quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của bà C có sự đồng ý của ông T. Bà C không thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông Q và bà M mà năm 2009 bà C mượn tiền bà M là 5.000.000 đồng, bà M nói muốn lấy đất để trừ nợ, bà C không đồng ý vì đất là của ông N, sau đó bà C nghe ông K nói lại là ông Q và bà M đưa ông K đi sang tên phần đất mà bà C đã bán cho ông N. Ông T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Q và bà M. Ông Q và bà M không chứng minh được đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C và ông T nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông Q và bà M về việc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C và ông T.

[1.5] Đối với yêu cầu của ông N về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng nên không cần thiết phải hủy, trường hợp xác định giao dịch vô hiệu sẽ được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án.

[1.6] Về yêu cầu của ông N về việc buộc bị đơn ông T, bà C và người liên quan ông Q, bà M giao trả 378,3m² thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ cho ông N: Các bên xác nhận đất tranh chấp hiện nay do ông Q và bà M đang quản lý, sử dụng; ông T và bà C không sử dụng đất. Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 giữa ông N với bà C, ông T có hiệu lực pháp luật; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2188, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ giữa ông K với ông Q, bà M được chấp nhận nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của ông N, buộc ông Q và bà M có nghĩa vụ giao trả cho ông N quyền sử dụng đất 378,3m² thửa số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đứng tên ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên cho ông Trần Thanh N theo quy định.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M không thực hiện giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đứng tên ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên ông Trần Thanh N thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 nêu trên để thực hiện chỉnh lý sang tên cho ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định.

Ông Trần Thanh N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định.

[2] Đối với giao dịch giữa ông Q, bà M với bà C trong vụ án: Ông Q, bà M cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C thửa số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với số tiền 5.000.000 đồng, sau đó có nói với ông T và được ông T đồng ý; bà C không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Q và bà M mà số tiền này là tiền bà C mượn của ông Q và bà M; Ông T xác nhận không biết và không liên quan gì đến việc giao dịch chuyển nhượng đất hay là mượn tiền giữa bà C với ông Q và bà M như bà C và ông Q, bà M trình bày trong vụ án. Ông Q và bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C và ông T. Mặt khác, bà C cũng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và bà M vì quyền sử dụng đất là của ông N như nhận định ở phần trên, nếu có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cũng vô hiệu. Ông Q, bà M, bà C và ông T không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 5.000.000 đồng bà C nhận của ông Q và bà M như trình bày của các bên trong vụ án nên không xem xét, nếu có yêu cầu thì được xem xét bằng vụ việc khác theo quy định.

[3] Từ căn cứ, nhận định trên. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh N. Sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C phải chịu 300.000 đồng, ông T tự nguyện chịu toàn bộ nên chấp nhận; ông Trần Thanh N không phải chịu.

[5] Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.438.000 đồng: Ông Trần Thanh N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Thanh N được chấp nhận nên ông N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 157, 165, 217, 218, 227, 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 127, 129 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 124, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh N đối với yêu cầu: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn K và ông Nguyễn Đình B đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ; Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ theo giấy sang nhượng đất ngày 08/3/2005.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh N đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Ngọc C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tuấn K, bà Huỳnh Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng công chứng số 2188, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2017 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) vô hiệu;

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Ngọc C và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực.

2.3. Ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Thanh N quyền sử dụng đất diện tích 378,3m² thửa số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25/8/2022).

2.4. Ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đứng tên ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên cho ông Trần Thanh N theo quy định.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị M không thực hiện giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 đứng tên ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị M cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sang tên ông Trần Thanh N thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 841036 ngày 08/01/2018 nêu trên để thực hiện chỉnh lý sang tên cho ông Trần Thanh N đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định.

2.5. Ông Trần Thanh N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 05, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định.

3. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.438.000 đồng: Ông Trần Thanh N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng.

4.2. Ông Trần Thanh N không phải chịu. Hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004627 ngày 06/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh N không phải chịu. Hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010109 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Trương Văn Tâm

