

Bản án số: 560/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 8 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Nguyễn Văn Khương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Từ ngày 10 đến 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1808/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1963, ông Trần Văn N, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (bà Y và ông N đều có mặt).

Bà Lê Thị Ngọc Y và ông Trần Văn N ủy quyền cho ông Phan Văn N1, sinh năm 1977; địa chỉ: A - 143 Nguyễn Thị N2 thuộc Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc Y, ông Trần Văn N:

- Luật sư Nguyễn Thành T - Đoàn Luật sư Thành phố H (xin xét xử vắng mặt);
- Luật sư Trần Văn D - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Cùng địa chỉ: A N thuộc Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận (xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: bị đơn - ông **Trần Văn N**, bà **Lê Thị Ngọc Y**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: ngày 25 tháng 10 năm 2002 bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Y, Trần Văn N một thửa đất có diện tích 1.000m², vị trí thửa đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay với số tiền chuyển nhượng là 55.000.000 đồng, đã đưa trước cho vợ chồng bà Y, ông N 45.000.000 đồng, sau đó bà đưa thêm 10.000.000 đồng; vợ chồng bà Y, ông N đã nhận đủ số tiền. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 25 tháng 8 năm 2003 vợ chồng bà Y, ông N có mượn lại mảnh đất đã chuyển nhượng cho bà để trồng hoa màu, khi mượn hai bên có làm giấy tờ, thời gian mượn là đến tháng 12 năm 2008 sẽ trả lại đất cho bà.

Cuối năm 2008 bà đòi lại thửa đất trên thì vợ chồng bà Y, ông N không chịu trả và nói không hề có việc mua bán giữa bà với vợ chồng bà Y, ông N. Sau đó bà phát hiện thửa đất mà vợ chồng bà Y, ông N đã bán cho bà đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 348278, ngày 20/6/2008, số vào sổ: H 01656 cho hộ ông Trần Văn N, bà Lê Thị N3. Nên bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Y, ông Trần Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 25 tháng 10 năm 2002 giữa bà với vợ chồng bà Y, ông N;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử số AL 348278, ngày 20/6/2008, số vào sổ H 01656 mà UBND huyện H cấp cho hộ ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y.

Bị đơn và người đại diện trình bày: vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Y, ông Trần Văn N có một thửa đất có diện tích 1.884m² vào ngày 20 tháng 6 năm 2008 được UBND huyện H cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số AL 348278, số vào sổ H 01656 đứng tên hộ ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y. Giữa vợ chồng bà Y, ông N với bà L không hề có sự việc chuyển nhượng thửa đất như bà L khởi kiện. Vì vậy bà Y, ông N không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà L. Hơn nữa trong giấy sang nhượng ghi là 1.000.000 m² đất, không phải 1.000m² như đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày tại văn bản số 1227/UBND-TNMT, ngày 10 tháng 6 năm 2022: ngày 05/12/2007, hộ ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc Y1 có Đơn xin cấp giấy nhúng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27 với diện tích 1.884

m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; nguồn gốc sử dụng đất được hộ ông N, bà Y1 kê khai: đất do gia đình khai phá năm 1987 và sử dụng cho đến nay.

Ngày 10/01/2008, UBND xã H xác nhận tại phần II Đơn của hộ ông N, bà Y1 với nội dung: nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất do gia đình khai phá năm 1987 và sử dụng cho đến nay; không tranh chấp khiếu nại về đất đai; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Ngày 25/4/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Hàm Thuận N4 có ý kiến tại phần III Đơn của hộ ông N, bà Y1 với nội dung: đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/5/2008, Phòng T1 huyện có ý kiến tại phần IV Đơn của hộ ông N, bà Y1 với nội dung: đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 09/5/2008, Phòng T1 huyện có Tờ trình số 472/TTr-TNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã H (trong đó, có hộ ông N, bà Y1).

Ngày 20/6/2008, UBND huyện có Quyết định số 261/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 39 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã H (trong đó, có hộ ông N, bà Y1).

Cùng ngày 20/6/2008, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 348278, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01656 cho hộ ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc Y1 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27 với diện tích 1.884 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 300m² và đất trồng cây lâu năm 1.584 m² tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ khoản 4 và khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì việc UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc Y1 là đúng quy định pháp luật.

Theo chứng thư thẩm định giá số 11066/CTTĐ-VAAE-HCM, ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Công ty cổ phần G và Thẩm định tài sản Việt Nam thì thửa đất số 71, tờ bản đồ số 27; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận có diện tích 1.000m², trị giá 858.400.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000 m² đất tại tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25 tháng 10 năm 2002;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000 m² đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25 tháng 10 năm 2002 là giao dịch dân sự vô hiệu;

3. Buộc ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 858.400.000 đồng (tám trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm nghìn) giá trị quyền sử dụng đất;

4. Không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 348278, ngày 20/6/2008, do UBND huyện H cấp cho hộ ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/4/2023, bị đơn ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị được giám định lại mẫu chữ ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía người kháng cáo cùng Luật sư thống nhất trình bày:

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, phía nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không nộp tạm ứng án phí, tuy nhiên cấp sơ thẩm đã giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tính lỗi hoàn toàn cho phía bị đơn, buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn toàn bộ giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử là không phù hợp quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Phía nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị không chấp kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Y, ông Trần Văn N làm trong hạn và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo:

Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000m² đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L. Theo nguyên đơn thì việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã được xác lập bằng giấy viết tay đề ngày 25 tháng 10 năm 2002 với giá 55.000.000 đồng. Theo phía bị đơn thì giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

[2] Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L cung cấp cho Tòa án “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25/10/2002 và “Giấy mượn đất sản xuất” đề ngày 25/8/2003.

[2.1] Tại “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25/10/2002, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L có nội dung: ông N, bà Y sang nhượng cho bà L một lô đất trước mặt nhà có diện tích 1.000.000m² với giá 55.000.000 đồng và đã nhận trước 45.000.000 đồng.

[2.2] Tại “Giấy mượn đất sản xuất” đề ngày 25/8/2003 có nội dung: vào năm 2002, vợ chồng ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị L một thửa đất đối diện nhà có diện tích 1.000m² (một sào). Việc mua bán đất đã hoàn tất và vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền bán đất. Nay chị L thấy vợ chồng tôi khó khăn nên cho tạm mượn lại thửa đất trên để trồng hoa màu tạo thêm thu nhập cho gia đình. Vợ chồng tôi cam kết sẽ hoàn trả lại cho chị L thửa đất trên vào tháng 12 năm 2008. Nếu vợ chồng tôi không thực hiện đúng lời hứa xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và sự xử lý của địa phương.

[2.3] Do ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y cho rằng họ không hề biết hoặc ký vào “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25/10/2002 và “Giấy mượn đất sản xuất” đề ngày 25/8/2003 nên ngày 05 tháng 02 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã ban hành Quyết định số 01/2020/QĐST-TCGD trưng cầu giám định chữ ký của Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y trong “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25/10/2002 và “Giấy mượn đất sản xuất” đề ngày 25/8/2003 do nguyên đơn xuất trình.

[2.4] Tại Kết luận giám định số 123/KLGD-PC09, ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Phòng K, Công an tỉnh B kết luận:

- “*Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc Y trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc Y trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 và M6 là do cùng một người ký;*

- “*Chữ ký mang tên Trần Văn N trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Trần Văn N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2, M3, M5 và M7 là do cùng một người ký*”.

Cả “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25/10/2002 và “Giấy mượn đất sản xuất” đề ngày 25/8/2003 đều có nội dung thể hiện việc vợ chồng ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị L một thửa đất có diện tích 1.000m² ở thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 55.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền.

Không có căn cứ cho rằng việc ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y ký tên vào các hợp đồng này là do bị nhầm lẫn, bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hay tại thời điểm ký họ không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình. Nên có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng là có thật và bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng:

[3.1] Khoản 2 Điều 400 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hình thức hợp đồng dân sự: “*Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản, phải được chứng nhận của Công chứng nhà nước, chứng thực, đăng ký hoặc xin phép, thì phải tuân theo các quy định này*”; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

[3.2] Điều 46 Luật đất đai năm 2003 quy định về đăng ký quyền sử dụng đất:

“*Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*

1. *Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*

2. *Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;*

3. *Người nhận chuyển quyền sử dụng đất*”.

Khoản 1 Điều 95 Luật đất đai 2013 quy định về đăng ký đất đai: “*Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất*”.

Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm các quy định trên.

[4] Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 quy định:

“a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”.

Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không chỉ vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 nêu trên mà bên nhận chuyển nhượng cũng chưa nhận đất, chưa xây dựng nhà kiên cố và cũng không trồng cây hay có bất cứ tài sản gì trên đất, do đó không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không được thể hiện bằng văn bản, không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại”.*

[6] Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa tuân thủ về mặt hình thức; kích thước, vị trí đất chuyển nhượng không được xác định; bên nhận chuyển nhượng chưa nhận đất, chưa đăng ký việc sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cũng không trồng cây hay xây dựng nhà ở, công trình trên đất. Tại thời điểm hiện nay, diện tích đất chuyển nhượng vẫn do bên chuyển nhượng đang trực tiếp quản lý, sử dụng, do đó cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[7] Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. 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 giao dịch được xác lập.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

....

4/ Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Đối với nội dung giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “...ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y chưa giao đất cho bà Nguyễn Thị L nên bà L không phải trả lại đất; ông N và bà Y đã nhận của bà L số tiền 55.000.000 đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch được xác lập. Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất thời điểm hiện nay thửa đất này trị giá 858.400.000 đồng. Điều đó có nghĩa là để có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất tương tự, bà L cần phải bỏ ra số tiền 858.400.000 đồng. Do đó buộc ông N và bà Y phải hoàn lại cho bà L số tiền 858.400.000 đồng...”, nhận định như trên là chưa phù hợp khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tính đúng khi tính lỗi gây thiệt hại của các bên. Trong trường hợp này, nguyên nhân dẫn đến giao dịch vô hiệu do cả hai bên, do đó mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Theo nghị quyết 01/2003/NQHĐTP ngày 16/4/2003 cách tính thiệt hại sẽ là tiền chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử. Theo nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N và bà Y giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các bên thống nhất giá trị diện tích đất tranh chấp tại thời điểm xét xử là 858.000.000 đồng, như vậy thiệt hại sẽ là:

$$858.400.000 \text{ đ} - 55.000.000 \text{ đ} = 803.400.000 \text{ đ}.$$

$$\text{Mỗi bên chịu } \frac{1}{2} \text{ thiệt hại} = 401.700.000 \text{ đ}.$$

Như vậy phía ông N, bà Y phải thanh toán cho bà L số tiền là 401.700.000 đ + 55.000.000 đ = 456.700.000 đ.

[8] Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 348278, ngày 20/6/2008, do UBND huyện H cấp cho hộ ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y là đúng pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy quyết định hành chính của nguyên đơn.

Do sửa bản án về số tiền phải thanh toán, ông N, bà Y phải chịu án phí là 22.268.000 đồng.

[9] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 137, 139, 146, khoản 2 Điều 400 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 46 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 95 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 131, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000 m² đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25 tháng 10 năm 2002;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000 m² đất tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 25 tháng 10 năm 2002 là giao dịch dân sự vô hiệu;

3. Buộc ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 456.700.000 đồng (Bốn trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm nghìn) giá trị quyền sử dụng đất;

4. Không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 348278, ngày 20/6/2008, do UBND huyện H cấp cho hộ ông Trần Văn N, bà Lê Thị Ngọc Y.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà L số tiền 1.375.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0003778 ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y phải nộp 22.268.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Ngọc Y và ông Trần Văn N không phải chịu, hoàn trả lại cho bà Y và ông N mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí lần lượt theo biên lai thu tiền số 0015304, 0015305 cùng ngày 11/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

6. Về chi phí tố tụng khác: ông Trần Văn N và bà Lê Thị Ngọc Y phải hoàn trả lại bà Nguyễn Thị L 3.060.000 đồng chi phí giám định và 5.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA, TVN.

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

Dương Tuấn Vinh