

Bản án số 124/2017/DS-PT

Ngày 15 - 12 - 2017

V/v “T/c quyền sử dụng đất”,
và “T/c HĐCNQSD đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Huỳnh Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh, 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: Ông Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 11 và 15 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2017/TLPT-DS ngày 09/10/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 141/2017/QĐPT-DS ngày 03/11/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 128/2017/QĐPT-DS ngày 16/11/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn Q, sinh năm 1964 và bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số Q khu phố T, thị trấn V, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố O, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Công N, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trần Công N, Đoàn Luật sư, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2- Bà Võ Thị R, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số K khu phố T, thị trấn V, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3- Ông Trần Văn X, sinh năm 1955 (có mặt).

4- Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm: 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, thành phố O, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5- Ủy ban nhân dân huyện X.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn B, chức vụ Chủ tịch (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ủy ban: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (xin vắng mặt).

6- Văn phòng công chứng L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H, chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

7- Văn phòng công chứng S.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn L, chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và ông Mai Văn Q trình bày:

Ông, Bà làm nông nghiệp nên có nhu cầu sản xuất lúa nước, biết ông X và bà X có ruộng lúa nước cần chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng S ký công chứng số 289 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2013, tổng diện tích đất là 15.311m² gồm các thửa đất số 140, 169, 185, 205, 233, 248 và 261 tờ bản đồ số 06, 07 xã D. Đất đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 771659 ngày 04/6/2012 do bà X đứng tên. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 530.000.000đồng, hợp đồng được UBND huyện X công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông, Bà số B0-023637 ngày 06/5/2013.

Trước khi giao kết hợp đồng Ông, Bà có đến xem đất nhưng không thấy ai sử dụng. Khi hợp đồng hoàn thành Ông, Bà đến nhận đất cũng không thấy ai sử dụng đất vì thời điểm này ruộng lúa đã thu hoạch xong đang trong giai đoạn phơi đất chuẩn bị làm vụ sau. Khi đến vụ, Ông, Bà vào làm đất chuẩn bị xạ lúa thì phát hiện ông V và bà T đang sử dụng một phần đất mà Ông, Bà đã nhận chuyển nhượng là 8.208m² thuộc các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 7 xã D. Từ đó Ông, Bà khởi kiện yêu cầu ông V và bà T phải giao trả lại quyền sử dụng đất sử dụng nêu trên.

Về giá trị quyền sử dụng đất Ông, Bà đồng ý giá trị như Hội đồng định giá đã định.

- Theo đơn phản tố và yêu cầu độc lập ngày 26/5/2016 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Năm 2008 Ông, Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, bà R đối với các thửa đất số 161, 190, 221 tờ bản đồ số 7 xã D với tổng diện tích 3.352m². Đất được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSD đất) số BC 311927 ngày 17/8/2010 do bà Huỳnh Thị H đứng tên. Đất này của bà H, ông N và bà R nhận chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đất thuộc các thửa số 185, 205, 233, 248 tờ bản đồ số 7 xã D tổng diện tích 8.208m² đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất số AH 325934 ngày 13/11/2007 do bà Huỳnh Thị K đứng tên. Đất có nguồn gốc của bà K tặng cho bà R được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X xác nhận ngày 18/02/2008. Vợ chồng Ông, Bà đã nhận đất sử dụng và được ông N, bà R giao giữ cả 02 GCNQSD đất. Do phần diện tích đất trong GCNQSD đất đứng tên bà K còn có các thửa đất khác là 140, 169 và 261 của ông N, bà R nên ông N yêu cầu Ông, Bà giao lại GCNQSD đất để ông N làm thủ tục tách sổ.

Ngày 25/3/2008, hai bên lập "Giấy bán ruộng" là giấy viết tay, nội dung: Chuyển nhượng các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 trong GCNQSD đất của bà K với giá 320.000.000đồng.

Các thửa đất số 161, 190, 221 diện tích là 3.352m² giấy đứng tên bà H riêng biệt nên không ghi vào giấy tay, Ông, Bà đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên không có tranh chấp.

Sau khi giao lại GCNQSD đất thì ông N, bà R không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mà cầm cố vay tiền của bà X bằng hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà X đăng ký sang tên xong thì chuyển nhượng lại cho ông Q, bà S. Nay Ông, Bà không chấp nhận giao trả lại đất cho ông Q, bà S, đồng thời có yêu cầu phản tố là hủy các HĐCNQSD đất giữa bà R với bà X do hợp đồng giả cách; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt: HĐCNQSD đất) giữa bà X, ông X với bà S ông Q, vì hợp đồng ban đầu bị vô hiệu; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSD đất) đối với các thửa đất tranh chấp.

Yêu cầu độc lập đòi ông N và bà R là công nhận HĐCNQSD đất bằng giấy tay được lập ngày 25/3/2008 giữa ông N, bà R, với ông V, bà T.

Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, Ông, Bà đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định, không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N, vắng mặt không có lý do.

2. Bà Võ Thị R (vợ ông N) trình bày:

Bà thừa nhận có CNQSD đất cho ông V, bà T và ghi giấy tay bán đất như họ đã trình bày. Do không có tiền nên vợ, chồng đã thế chấp GCNQSD đất để vay tiền của bà X nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V, bà T được. Trường hợp, hợp đồng mua bán đất với ông V, bà T không được công nhận thì bà R xin trả tiền lại cho ông V, bà T.

3. Ông Trần Văn X và bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày:

Năm 2011 Bà có nhận CNQSD đất của bà R, ông N toàn bộ các thửa đất trong GCNQSD đất do bà K đứng tên, trong đó có các thửa đất tranh chấp, giá chuyển nhượng 450.000.000đ. Bà được Nhà nước công nhận và đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Q và bà S. Bà xác định, không có việc cho bà R, ông N vay tiền mà là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau.

4. Ủy ban nhân dân huyện X có văn bản với nội dung:

Xác định căn cứ cấp GCNQSD đất cho bà Xuân cũng như bà S, ông Q trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, theo quy định của Luật công chứng. Giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ không phải chứng minh, nên việc cấp GCNQSD đất cho bà S và ông Q đúng quy định của pháp luật.

5. Văn phòng công chứng L có văn bản với nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với bà X được công chứng theo ý chí, nguyện vọng các bên, đúng trình tự thủ tục theo pháp luật. Việc ông V, bà T yêu cầu hủy hợp đồng này là không có căn cứ.

6. Văn phòng công chứng S có văn bản với nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với bà S, ông Q được công chứng theo ý chí, nguyện vọng các bên, đúng trình tự thủ tục của Luật công chứng. Ông V, bà T yêu cầu hủy hợp đồng này là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S, ông Mai Văn Q về việc yêu cầu ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải giao trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông V và bà T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà S và ông Q quyền sử dụng đất có diện tích 8.208m² gồm các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 7 xã D, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí kèm theo bản án. Đất đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất cho ông Q, bà S số B0 023637 ngày 06/5/2013.

2- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất được lập bằng giấy viết tay giữa ông N, bà R với ông V, bà T.

Tuyên bố: "Giấy bán ruộng" là bản viết tay được lập ngày 23/5/2008 giữa ông N, bà R với ông V, bà T đối với các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 7 xã D, huyện X là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông V, và bà T về việc: Yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa bà R với bà X được Văn phòng công chứng L ký công chứng số 1474 ngày 22/11/2011; Yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa bà X, ông X với bà S, ông Q được Văn phòng công chứng S ký công chứng số 289 ngày 20/3/2013; Yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất số B0 023637 ngày 06/5/2013 do UBND huyện X cấp cho ông Q và bà S đối với các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 có tổng diện tích là 8.208m².

- Buộc ông N và bà R có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông V và bà T là 320.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 129.360.000đ. Tổng cộng 449.360.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí do đặc, thẩm định, định giá, lãi suất chậm trả tiền và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2017, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn có cung cấp 01 tài liệu mới là "Biên bản" xác minh hiện trạng đất tranh chấp do Công chức địa chính xã D lập ngày 13/12/2017 và vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố; Yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến cho rằng:

+ Không chấp nhận ý kiến trình bày của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bị đơn.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:*

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì vụ kiện có liên quan đến giao dịch dân sự đã được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 và giao dịch dân sự đang được thực hiện nên áp dụng cả 2 Bộ luật dân sự để giải quyết.

+ Nguyên đơn là người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình được cơ quan Nhà nước công nhận, theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải giao trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện.

+ Bị đơn chiếm hữu sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Trong khi đất này chủ sử dụng hợp pháp lại thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn, nên đã vi phạm Điều b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử bác yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, 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 bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đang sử dụng. Bị đơn yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất bằng giấy viết tay với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời yêu cầu phản tố đề nghị hủy HĐCNQSD đất và hủy GCNQSD đất đã cấp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cấp cho bị đơn. Nên xác định quan hệ tranh chấp cần được giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” kèm theo là yêu cầu hủy HĐCNQSD đất và hủy

GCNQSD đất. Đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X.

[1.3] Đương sự trong vụ án được xác định: Nguyên đơn, ông Mai Văn Q, bà Huỳnh Thị S; bị đơn: Ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị R, ông Trần Văn X, bà Nguyễn Thị Thanh X, UBND huyện X, Văn phòng Công chứng L và Văn phòng Công chứng S.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N vắng mặt không có lý do nhưng đã được tổng đạt thủ tục tố tụng hợp lệ theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp, nhận thấy:

Ông Q, bà S yêu cầu ông V, bà T giao trả quyền sử dụng đất tại các thửa số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 07 xã D, huyện X có tổng diện tích là 8.208m² theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện X lập ngày 05/8/2015. Đất có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị K được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số AH 325934 ngày 13/11/2007.

Ngày 18/02/2008, bà K tặng cho lại bà Võ Thị R được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận trong GCNQSD đất.

Ngày 22/11/2011, bà R chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh X theo Hợp đồng được Văn phòng Công chứng L ký công chứng số 1474.

Ngày 04/6/2012, bà Xuân được UBND huyện X công nhận và cấp GCNQSD đất số BI 771659.

Ngày 20/3/2013, bà X đã chuyển nhượng đất này cho ông Q, bà S theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng S ký công chứng số 289.

Ngày 06/5/2013, ông Q và bà S được UBND huyện X công nhận và cấp GCNQSD đất số B0 023637.

Như vậy, Ủy ban huyện X và các Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, ông N và bà X, ông X cũng như ông Q, bà S là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét lời trình bày của ông V, bà T và bà R cho rằng, HĐCNQSD đất giữa bà R với bà X chỉ là giả cách, thực chất là quan hệ vay tiền; nhận thấy: Tại phiên tòa, bị đơn và bà R không chứng minh được số tiền bà R vay của bà X là bao nhiêu, lãi suất, thời hạn vay như thế nào. Không chứng minh được hợp đồng

giả cách. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà X đã chuyển nhượng đất lại cho người thứ ba là ông Q, bà S, được chính quyền địa phương công nhận và cấp GCNQSD đất. Bà R thừa nhận là đã cùng bà X ra công chứng để lập hợp đồng và ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X là hoàn toàn tự nguyện mà không có sự ép buộc hay lừa dối nào.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*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 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*".

Tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 quy định "*Người sử dụng đất được nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình*".

Như vậy, ông Q và bà S là người thứ ba nhận CNQSD đất ngay tình, đúng trình tự quy định của pháp luật về đất đai, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm. Ông V và bà T sử dụng đất do ông N và bà R chuyển nhượng nhưng không tuân thủ mọi trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và chính chủ đất cũng không thực hiện theo thỏa thuận của giấy mua bán viết tay trước đây. Do đó không có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu của bị đơn. Việc nguyên đơn yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất hiện nay mình đang đứng tên đăng ký sử dụng là có căn cứ, cần được chấp nhận. Buộc ông V và bà T phải có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 07 xã D có tổng diện tích là 8.208m² cho ông Q và bà S.

[2.3] Xét việc CNQSD đất giữa ông N, bà R và ông V, bà T nhận thấy: Hợp đồng CNQSD đất giữa hai bên chỉ là bản viết tay, không có sự công chứng, chứng thực của cơ quan Công Chứng cũng như chính quyền quản lý đất đai tại địa phương. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước, trường hợp hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*".

Tại khoản 4 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà R với ông V, bà T chưa được công chứng, chứng thực thì không thể nào đăng ký được, nên hợp đồng không phát sinh hiệu lực.

Tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Hình thức của giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch*". Tại Điều 122 của Bộ luật

dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 117 thì vô hiệu*".

Như vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông V, bà T về yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất với ông N, bà R là giấy viết tay ngày 25/3/2008, cần bác yêu cầu độc lập của ông V, bà T đối với ông N, bà R về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi "Giấy bán ruộng" là bản viết tay ngày 25/3/2008, giao dịch dân sự này bị vô hiệu và bác yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện X đã cấp cho ông Q, bà S.

[2.4] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ khoản 2 và 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Căn cứ biên bản ghi lời khai ngày 27/4/2017 (BL 17) tổng diện tích nhận chuyển nhượng 11.560m² giá trị là 320.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông V và bà T trình bày 320.000.000đ là giá nhận chuyển nhượng của diện tích đất 8.208m² đang tranh chấp, còn diện tích 3.352m² ở vị trí khác ông V, bà T đã được cấp GCNQSD đất không có tranh chấp, tiền nhận chuyển nhượng đất đối với diện tích 3.352m² riêng biệt không ghi vào giấy tay.

Cấp sơ thẩm xác định giá trị của HĐCNQSD đất đối với diện tích 8.208m² là 320.000.000đ. Ông V, bà T đang chiếm dụng đất nên phải có nghĩa vụ giao trả đất lại cho ông Q và bà S theo quy định. Ông N, bà R có nghĩa vụ giao trả lại cho ông V, bà T số tiền đã nhận là 320.000.000đ, đồng thời có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất theo kết quả định giá là 172.480.000đ (492.480.000đ – 320.000.000đ = 172.480.000đ).

Cấp sơ thẩm đã xét yếu tố lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu là bên ông N, bà R có lỗi nhiều hơn nên phải chịu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho bà T, ông V là 129.360.000đ (Tương ứng với $\frac{3}{4}$ của thiệt hại).

Tuy nhiên, đối với nội dung xác định lỗi và buộc ông N và bà R có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông V và bà T 320.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 129.360.000đồng, do không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Về chi phí do vẽ, định giá, thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[4] Về án phí phúc thẩm: Vì kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện X.

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131 và 133 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S, ông Mai Văn Q về việc yêu cầu ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải giao trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Huỳnh Thị S và ông Mai Văn Q quyền sử dụng đất có diện tích 8.208m² gồm các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 07 xã D, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo vẽ ngày 05/8/2015 kèm theo bản án.

Đất đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 023637 ngày 06/5/2013 cho ông Mai Văn Q, bà Huỳnh Thị S đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 23/5/2008 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị R với ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Tuyên bố: "Giấy bán ruộng" là bản viết tay được lập ngày 23/5/2008 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị R và ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 tờ bản đồ số 7 xã D, huyện X là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn V, và bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị R với bà Nguyễn Thị Thanh X được Văn phòng công chứng L ký công chứng số 1474 ngày 22/11/2011;

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Trần Văn X với ông Mai Văn Q và bà Huỳnh Thị S được Văn phòng công chứng S ký công chứng số 289 ngày 20/3/2013;

+ Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 023637 ngày 06/5/2013 do UBND huyện X cấp cho ông Mai Văn Q và bà

Huỳnh Thị S đối với các thửa đất số 185, 205, 233 và 248 có tổng diện tích 8.208m².

4. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị R có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc T là 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 129.360.000đ (Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi ngàn) đồng. Tổng cộng 449.360.000đ (Bốn trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi ngàn) đồng.

5. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

6. Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn phải chịu toàn bộ. Cấn trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006909 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Như vậy, bị đơn đã nộp đủ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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 này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 15/12/2017)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR - VT,
- TAND huyện X
- CC THADS H.X.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Ngọc Thiện