

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2018/DS-PT
Ngày 23-11-2018
V/v: “T/c HĐCNQSD 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Nguyễn Thành Hiếu

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

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

Trong các ngày 16 và 23 tháng 11 năm 2018, 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 113/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DSST ngày 30-8-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2018/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông NVT, sinh năm: 1954, bà PTL, sinh năm: 1956; cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp B, xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông BTT, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 53 đường NTT, phường PT, Tp. X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo giấy ủy quyền ngày 19-6-2017 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông NVĐ, sinh năm: 1962, bà PTN, sinh năm: 1961; cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp Bắc 2, xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông TNB, sinh năm: 1960, bà ĐTTT, sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ 19, ấp Bắc 1, xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông TNB có mặt, bà ĐTTT xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện của nguyên đơn ông BTT trình bày:

Ngày 03-4-2012, vợ chồng ông NVT, bà PTL và vợ chồng ông NVĐ, bà PTN thỏa thuận ký “Giấy chuyển nhượng đất” với nội dung: Ông NVĐ, bà PTN chuyển nhượng cho ông NVT, bà PTL diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố X cấp ngày 10-12-1992 với giá chuyển nhượng 380.000.000đ, đặt cọc 100.000.000đ, hạn đến ngày 03-6-2012 trả tiếp 200.000.000đ và số tiền còn lại 80.000.000đ sẽ thanh toán khi bên nhận chuyển nhượng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, ông NVT, bà PTL đã giao cho Ông NVĐ, bà PTN 100.000.000đ và Ông NVĐ, bà PTN đã bàn giao đất cho ông NVT, bà PTL quản lý sử dụng (lúc bàn giao là đất trồng, hiện nay đang trồng đu đủ).

Ngày 10-6-2012, ông NVT, bà PTL giao tiếp 200.000.000đ, tổng cộng đã thanh toán cho Ông NVĐ, bà PTN 300.000.000đ. Số tiền còn lại 80.000.000đ sẽ thanh toán hết cho Ông NVĐ, bà PTN khi ông NVT, bà PTL đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi ông NVT, bà PTL đến Phòng công chứng hỏi thủ tục chuyển nhượng sang tên thì được hướng dẫn phải làm thủ tục chỉnh lý cập nhật sổ thửa, sổ tờ bản đồ mới theo bản đồ năm 2002 nên không thực hiện được mà phải chờ Ông NVĐ, bà PTN làm thủ tục cấp đổi. Đồng thời, Ông NVĐ, bà PTN cam kết đứng ra làm thủ tục sang tên trong vòng 01 năm (từ ngày 03-4-2012 đến ngày 03-4-2013) phải hoàn tất để ông NVT, bà PTL đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay đã 05 năm, vẫn chưa làm xong thủ tục, ông NVT, bà PTL cho rằng Ông NVĐ, bà PTN cố ý trì hoãn kéo dài không thực hiện thủ tục cấp đổi, để chuyển nhượng đất cho ông NVT, bà PTL là bội tín.

Trong quá trình tố tụng ông NVT, bà PTL đã nhận được Quyết định số 05/2017/QĐST-DS ngày 20-11-2017 của Tòa án nhân dân thành phố X về việc buộc hoàn thiện hợp đồng, nhưng đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS ngày 10-8-2017 nên không thực hiện được.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ban hành Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS ngày 10-8-2017, sau khi có Thông báo thụ lý giải quyết vụ án số 68/2017/TB-TLVA ngày 20-4-2017 của Tòa án nhân dân thành phố X là trái pháp luật.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TNB yêu cầu tiếp tục tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quyết định của Cơ quan Thi hành án để bảo đảm thi hành án cho ông TNB, bà ĐTTT là không đúng pháp luật. Thiệt hại

gây ra cho ông NVT, bà PTL trong việc tạm dừng việc giao dịch thì ông TNB phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Nay ông NVT, bà PTL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông NVĐ, bà PTN thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03-4-2012, cụ thể: Ông NVĐ, bà PTN phải tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông NVT, bà PTL đối với diện tích đất chuyển nhượng 2.600m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) tọa lạc tại ấp Bắc 2, xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Bị đơn ông NVĐ, bà PTN trình bày:*

Ngày 03-4-2012, Ông NVĐ, bà PTN và ông NVT, bà PTL ký “Giấy chuyển nhượng đất” với nội dung: Ông NVĐ, bà PTN chuyển nhượng cho ông NVT, bà PTL diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 19 xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B414473 do UBND thành phố X cấp ngày 10-12-1992 đứng tên bà PTN với số tiền 380.000.000đ. Sau khi ký giấy chuyển nhượng ông NVT, bà PTL đã giao 100.000.000đ và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Đến ngày 10-6-2012, ông NVT, bà PTL giao tiếp 200.000.000đ, tổng cộng Ông NVĐ, bà PTN đã nhận 300.000.000đ, còn lại 80.000.000đ được giữ lại khi nào ra giấy tờ đứng tên ông NVT, bà PTL sẽ thanh toán.

Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông NVT, bà PTL nhiều lần đến gặp Ông NVĐ, bà PTN yêu cầu thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật, nhưng do chưa cấp đổi sổ thửa đất mới theo bản đồ mới đo đạc năm 2002 nên không làm thủ tục sang tên được. Đến nay, Ông NVĐ, bà PTN vẫn chưa cấp đổi được diện tích, thửa, tờ bản đồ số mới để chuyển nhượng.

Ông NVĐ, bà PTN đã nhận được Quyết định số 05/2017/QĐST-DS ngày 20-11-2017 của Tòa án nhân dân thành phố X về việc yêu cầu buộc hoàn thiện hợp đồng nhưng do đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ra quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS ngày 10-8-2017 nên không thực hiện được.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông NVT, bà PTL về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông NVĐ, bà PTN đồng ý làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TNB, bà ĐTTT trình bày:*

Ngày 12-01-2011, vợ chồng ông TNB, bà ĐTTT có đơn khởi kiện yêu cầu Ông NVĐ, bà PTN trả lại diện tích 180,1m² đất thuộc thửa 152 tờ bản đồ số 28 xã HL Thành phố X, được Tòa án nhân dân thành phố X giải quyết theo bản án dân sự sơ thẩm số 37/2011/DS-ST ngày 30-11-2015 và tại bản án dân sự phúc thẩm số 88/2016/DS-PT ngày 03/11/2016 của Tòa án nhân dân

tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, tuyên: “... *Buộc ông NVĐ và bà PTN có nghĩa vụ trả cho bà ĐTTT và ông TNB số tiền trị giá đất là 293.250.000đ. Ông NVĐ và bà*

PTN được quyền sử dụng diện tích đất 117,3m² thuộc thửa 152 (mới 97) tờ bản đồ số 28 tại xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu... ”.

Ngày 10-8-2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ban hành Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản: Quyền sử dụng đất 2.958,2m² (có 300m² đất ở) thuộc thửa 119 và 329 tờ bản đồ số 19 và 28 xã HL, thành phố X, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B414473 ngày 10-12-1992 do bà PTN đứng tên. Ông TNB, bà ĐTTT không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện vì đây là biểu hiện của sự tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng Ông NVĐ, bà PTN.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DSST ngày 30-8-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông NVT, bà PTL về việc yêu cầu vợ chồng Ông NVĐ, bà PTN hoàn thành hủ tục sang tên đối với diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 03-4-2012 giữa vợ chồng Ông NVĐ, bà PTN với vợ chồng ông NVT, bà PTL về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông NVĐ, bà PTN hoàn trả và thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông NVT, bà PTL 384.320.000đ.

Ngày 10/9/2018, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng:

+ Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVT, bà PTL và Ông NVĐ, bà PTN vào ngày 03/4/2012.

+ Ông NVĐ và bà PTN phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến hành làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông NVT, bà PTL đối với diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và sửa bản án sơ thẩm. Không ai cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự. Đương sự vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt họ.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bản viết tay được ký ngày 03/4/2012 giữa Ông NVĐ, bà PTN với ông NVT, bà PTL là không tuân thủ quy định về hình thức đối với quy định. Tuy nhiên, đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông NVĐ, bà PTN trước khi chuyển nhượng. Các bên đã thực hiện từ năm 2012 và yêu cầu Công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng nhưng do đất có sự thay đổi về số thửa cũng như về diện tích nên chưa thể thực hiện được là do lỗi khách quan. Thực tế thì Ông NVĐ, bà PTN đã giao 300.000.000đ/380.000.000đ của giá trị đất nhận chuyển nhượng là giao hơn 2/3 số tiền giá trị đất và cũng đã nhận đất sử dụng 06 năm nay. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự năm 2003, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2012 giữa Ông NVĐ, bà PTN với ông NVT, bà PTL có hiệu lực và các bên tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Xét nội dung của Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản Quyền sử dụng đất 2.958,2m² của Ông NVĐ, bà PTN của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố X là có sau khi Tòa án thành phố X thụ lý giải quyết vụ kiện này 04 tháng. Nội dung của quyết định này cũng chỉ là tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản chứ không phải là áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản để thi hành án.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến của Viện Kiểm sát, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên 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] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông NVĐ, bà PTN phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 03-4-2012, nên xác định quan hệ pháp luật cần được giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của BLTTDS và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X.

[1.3] Bị đơn ông NVĐ, bà PTN; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ĐTTT đã được triệu tập hợp lệ nhưng họ đều có bản khai rõ ràng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.4] Về áp dụng pháp luật để giải quyết: Giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVT, bà PTL với Ông NVĐ, bà PTN được xác lập ngày 03-4-2012, trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại “Giấy chuyển nhượng đất” viết tay ngày 03-4-2012, Ông NVĐ, bà PTN đồng ý chuyển nhượng cho ông NVT, bà PTL diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119 tờ bản đồ số 19 xã HL, thành phố X với giá 380.000.000 đ.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên xác lập bằng giấy tay có chữ ký của các bên tham gia, nhưng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch nhưng các bên không tuân theo mà chỉ thỏa thuận bằng giấy tay.

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa thực hiện theo quy định của pháp luật, TAND thành phố X đã ban hành Quyết định số 05/2018/QĐST-DS ngày 20-11-2017 buộc các bên hoàn thiện về hình thức hợp đồng nhưng các bên vẫn không thực hiện mà cho rằng đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS ngày 10-8-2017 nên không thực hiện được.

Theo khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng ... khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án...;*

Căn cứ Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

“Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo 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 gian; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông NVĐ, bà PTN với ông NVT, bà PTL lập ngày 03-4-2012 không tuân thủ về mặt hình thức. Căn cứ vào Điều 134 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, thì giao dịch dân sự này bị vô hiệu.

Đại diện của nguyên đơn cho rằng, theo thỏa thuận thì giá trị quyền sử dụng đất là 380.000.000đ, vợ chồng ông NVT bà PTL đã thanh toán được 300.000.000đ là đã quá 2/3 của giá trị hợp đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào ngày 03-4-2012 tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 vẫn còn hiệu lực. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Vì vậy, quan điểm của phía nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 88/2016/DS-PT ngày 03-11-2016 của TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tuyên xử: *“Buộc ông NVĐ và bà PTN có nghĩa vụ trả cho bà ĐTTT và ông TNB số tiền giá trị đất là 293.250.000 đồng ...”*. Ngày 10-8-2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X ban hành Quyết định số 185/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản: Quyền sử dụng đất 2.958,2m² (có 300m² đất ở) thuộc thửa 119 và 329 tờ bản đồ số 19 và 28 xã HL, thành phố X, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B414473 ngày 10-12-1992 do bà PTN đứng tên. Việc cơ quan Thi Hành án ban hành Quyết định số 185/QĐ thì Ông NVĐ và bà PTN đều biết nhưng không hề có ý kiến thắc mắc hoặc khiếu nại gì, nên được xem là họ đã hoàn toàn đồng ý và hiện nay quyết định này vẫn còn có hiệu lực thi hành. Nên chỉ khi Ông NVĐ, bà PTN thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông TNB, bà ĐTTT thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mới thực hiện được.

Việc Ông NVĐ, bà PTN phải thi hành án số tiền 293.250.000đồng cho ông TNB, bà ĐTTT để được hưởng quyền sử dụng diện tích đất 117,3m² là trước khi cơ quan Thi Hành án ban hành Quyết định số 185/QĐ. Tuy nhiên, đất thì Ông NVĐ, bà PTN hưởng, nhưng nghĩa vụ thì không thực hiện mà ngược lại còn chuyển nhượng thửa đất còn lại cho người khác để không phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án là cũng cần phải suy nghĩ.

Do hợp đồng vô hiệu nên buộc Ông NVĐ, bà PTN phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông NVT, bà PTL số tiền đã nhận 300.000.000đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật, nhưng phải xem xét đến yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn không yêu cầu và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 04-5-2018 thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thị trường là 1.644.320.000đồng (trong đó, cây trồng trên đất là 84.320.000đồng).

[2.2] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định của pháp luật khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, hiện nay trên đất đang trồng đủ đủ là tài sản hợp pháp của ông NVT, bà PTL, do hợp đồng vô hiệu mà không thể trả lại tài sản nên Ông NVĐ, bà PTN được quyền sở hữu và có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản cho ông NVT, bà PTL tương đương 84.320.000đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bản viết tay giữa Ông NVĐ, bà PTN với ông NVT, bà PTL ngày 03-4-2012 là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại các điều 122, 134 và 689 của Bộ luật dân sự 2005. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Buộc Ông NVĐ, bà PTN phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông NVT, bà PTL số tiền 300.000.000đ đã nhận và giá trị tài sản trên đất là 84.320.000đồng.

[3] Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 37/2018/DSST ngày 30-8-2018 của Tòa án nhân dân thành phố X.

- Căn cứ vào các điều 122, 124, 127, 134, 137, 689 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông NVT và bà PTL về việc yêu cầu vợ chồng ông NVĐ, bà PTN hoàn thành thủ tục sang tên đối với diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất” là bản viết tay lập ngày 03-4-2012 giữa vợ chồng ông NVĐ, bà PTN với vợ chồng ông NVT, bà PTL về việc

chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.600m² đất thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 219 tờ bản đồ số 30) xã HL, thành phố X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông NVĐ, bà PTN hoàn trả và thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông NVT, bà PTL 384.320.000 (ba trăm tám mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà PTL phải nộp 300.000 đ (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005464 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. X. Bà PTL đã nộp đủ.

“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 kể từ ngày tuyên án (ngày 23/11/2018).

Nơi nhận:

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

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

Đoàn Ngọc Thiện