

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 10¹

ÁN LỆ SỐ /2021/AL

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định số 171/2020/DS-GĐT ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Phan Q, Bà Lê Thị Bích T với bị đơn là ông Lê Văn D, ông Lê Sĩ T1, ông Khâu Văn S; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 08 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 20, 21, 22 và 23 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

Tình huống án lệ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực), chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng.

Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật do một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ của mình.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015);
- Điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khóa của án lệ:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức”; “Thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

¹ Dự thảo án lệ này do PGS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng khoa Luật Dân sự, Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Nguyên đơn ông Phan Q và bà Lê Thị Bích T trình bày:

Ông Phan Q và bà Lê Thị Bích T có quyền sử dụng diện tích 3.500m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa đất 504 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2008. Trong quá trình sử dụng đất, ông Q và bà T có ký hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Khâu Văn S, ông Lê Sĩ T1, ông Lê Văn D, cụ thể:

Ngày 03/02/2002, ký chuyển nhượng cho ông Khâu Văn S 500m² đất với giá 500.000.000 đồng; ngày 18/4/2009, ký chuyển nhượng cho ông Lê Sĩ T1 87m² đất với giá 435.000.000 đồng; ngày 18/4/2009, ký chuyển nhượng cho ông Lê Văn D 87m² đất với giá 435.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng, ông Q và bà T thông báo cho ông S, ông D, ông T1 là giao dịch chuyển nhượng bằng giấy viết tay nên bên nhận chuyển nhượng chỉ được phép xây dựng công trình sau khi ký hợp đồng công chứng, đăng bộ và chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông S, ông D, ông T1 không liên hệ với ông Q, bà T để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng mà ông S, ông T1 tự ý chuyển nhượng đất cho ông D; ông D xây dựng nhà trái phép bị xử phạt hành chính. Vì vậy, ông Q và bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, ông D, ông T1 chưa có hiệu lực và đình chỉ hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời buộc ông S, ông D, ông T1 trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Bị đơn ông Lê Văn D, ông Lê Sĩ T1, ông Khâu Văn S trình bày:

Ông Lê Văn D, ông Lê Sĩ T1, ông Khâu Văn S thống nhất với lời trình bày của ông Phan Q và bà Lê Thị Bích T về quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bị đơn đã giao đủ tiền cho ông Q, bà T và nhận đất sử dụng. Ngày 18/9/2013, ông D và ông T1 lập giấy chuyển nhượng 174m² đất đã nhận chuyển nhượng cho ông S. Ngày 03/11/2015, ông S ký hợp đồng viết tay chuyển nhượng toàn bộ 674m² đất cho ông D. Hiện nay ông D trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D, ông T1, ông S không đồng ý vì cho rằng việc chuyển nhượng đã hoàn tất; ông D có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự và yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 507/2019/DS-ST ngày 07/11/2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 500m² đất, thửa 504 đã ký giữa ông Q, bà T với ông S ngày 03/02/2002.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông D: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 87m² đất, thửa 504 đã ký giữa ông Q, bà T với ông D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 87m² đất, thửa 504 đã ký giữa ông Q, bà T với

ông T1 ngày 18/4/2009, tổng cộng 174m². Vị trí được xác định theo Bản đồ hiện trạng ngày 25/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ sao cho phù hợp với quy hoạch. Ông D được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để tách thửa và đăng ký quyền sử dụng phần đất này.

Công nhận cho ông Q, bà T quyền sử dụng 500m² đất, thửa 504 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 016339 đã cập nhật biến động ngày 07/10/2008 sau khi trừ đi 174m² đất ông D đã tách thửa.

Buộc các ông, bà, trẻ: D, H, H1, H2, T1, T2, T3, T4, T5, S, Đ và những người thực tế đang ở trên phần đất 500m², thửa 504 phải trả lại cho ông Q, bà T phần đất này, đồng thời với việc ông Q, bà T thanh toán cho ông D, bà H số tiền 5.515.885.387 đồng, một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 20/11/2019, ông Phan Q, bà Lê Thị Bích T, ông Lê Văn D, ông Khâu Văn S, ông Lê Sĩ T1 cùng có đơn kháng cáo.

Ngày 21/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp có kháng nghị phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 621/2020/DS-PT ngày 01/7/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa bản án sơ thẩm.

Không công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Phan Q, bà Lê Thị Bích T với các ông Khâu Văn S, Lê Văn D, Lê Sĩ T1; giữa ông Lê Văn D với các ông Khâu Văn S, Lê Sĩ T1 là có hiệu lực và không công nhận quyền sử dụng của ông Lê Văn D, bà Trần Thị Mỹ H đối với 674m² đất, thửa 504, tờ bản đồ số 40, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 016339 đã cập nhật biến động ngày 07/10/2008 và Bản đồ hiện trạng ngày 25/01/2018 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Công nhận 674m² đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Phan Q, bà Lê Thị Bích T; buộc các ông/bà, trẻ: Lê Văn D, Trần Thị Mỹ H, Khâu Văn S, Hồ Thị Đ, Lê Sĩ T1, Tạ Thị T2, Lê Trần Minh H1, Lê Trần Ngọc H2, Lê Quốc T2, Lê Quốc T4 và Lê Thị Thu T5 phải trả lại cho ông Q, bà T phần đất này.

Khi nhận lại đất, ông Q, bà T thanh toán cho các ông (bà) S, Đ, D, H, T1, T2 các khoản tiền: Ông S, bà Đ 1.325.070.350 đồng; ông D, bà H 835.875.000 đồng; ông T1, bà T2 835.875.000 đồng.

Việc trả đất và thanh toán được thực hiện đồng thời. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến các khoản tiền các đương sự đã thanh toán cho nhau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên và các thiệt hại phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất (nếu có) các đương sự có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác.

Ngày 09/7/2020, ông Lê Văn D, ông Lê Sĩ T1, ông Khâu Văn S có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 13/7/2020, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 650/TATP-DS kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với nội dung: Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” nhưng không có tài liệu thể hiện tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Tòa án cấp phúc thẩm mặc dù không giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có mâu thuẫn.

Tại Quyết định kháng nghị số 115/2020/KN-DS ngày 15/7/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 507/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[2] Về quan hệ tranh chấp:

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 29/6/2017, ông Phan Q và bà Lê Thị Bích T yêu cầu các ông D, ông S và ông T1 trả lại 674 m² đất theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2002 và 2009 vì hợp đồng chưa có hiệu lực, các bên nhận chuyển nhượng chưa đăng ký quyền sử dụng đất nhưng tự ý chuyển nhượng lại và tiến hành xây dựng công trình trên đất trái phép. Đồng thời, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn D có đơn phản tố ngày 10/8/2017, yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi bị đơn phải trả lại đất nên xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là

không đúng, không phù hợp bản chất tranh chấp, quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tranh chấp.

[5] Về thời hiệu khởi kiện:

[6] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào năm 2002 và năm 2009 đều vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể là: người sử dụng đất chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp; diện tích đất chuyển nhượng cho ông D, ông T1 không đảm bảo điều kiện tách thửa; thủ tục chuyển nhượng bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp này không bị hạn chế.

[7] Về nội dung:

[8] Trước đây, vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Huỳnh Hữu L 3.500m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 40, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận, sau khi ông L được cấp quyền sử dụng đất sẽ thực hiện sang tên cho ông Q, bà T.

[9] Ngày 03/02/2002, ông Q, bà T lập hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Khâu Văn S 500m² đất, thuộc một phần thửa số 504 nêu trên với giá 500 triệu đồng. Ông Q, bà T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông S quản lý, sử dụng.

[10] Năm 2005, ông L được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 504 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T. Ngày 07/10/2008, ông Q, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Ngày 18/4/2009, ông Q, bà T ký 02 hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng cho ông D và ông T1 mỗi người 87m² đất thuộc một phần thửa số 504 đều với giá 435 triệu đồng.

[12] Ngày 18/9/2013, ông D và ông T1 lập hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng 174m² đất (cộng 02 phần đất trên) cho ông S. Sau đó, ngày 03/11/2015, ông S lập hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng cho ông D 674m² đất (cộng 02 phần đất trên và phần đất 500m² ông S nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T vào năm 2002).

[13] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T với ông S được ký kết tại thời điểm ông Q, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T với ông D, ông T1 không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thửa là vi phạm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như

vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên đương sự đều vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận tiền và giao nhận đất; bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà và đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

[14] Các hợp đồng giữa ông D với các ông T1, ông S không tranh chấp, nhưng việc ông Q yêu cầu trả đất với lý do: ông Q cho rằng các bên chưa có quyền sử dụng đất nhưng tự ý chuyển nhượng với nhau đã làm phát sinh tranh chấp các hợp đồng này.

[15] Theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T và theo yêu cầu phản tố của ông D, Tòa án sơ thẩm và cấp phúc thẩm đều xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng giữa ông D với ông S, ông T1. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không công nhận các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật nhưng các bên liên quan đã thực hiện hợp đồng, đã giao nhận đất và giao nhận tiền xong, nên việc không tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là giải quyết vụ án chưa triệt để.

[16] Về yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Q yêu cầu không công nhận hợp đồng có hiệu lực vì khi ký kết các ông D, ông S và ông T1 chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật và hợp đồng làm bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Q không tiếp tục giao dịch, yêu cầu trả lại đất và ông Q trả lại tiền đã nhận, tức là không công nhận hợp đồng do hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, hoàn trả tiền đã nhận.

[17] Xét, năm 2008, ông Q và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.4) chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp và (a.6) hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, toàn bộ 674m² đất đã được các bên thông nhất chuyển nhượng cho ông D nên không vi phạm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UB ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[18] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*.

[19] Sau khi chuyển nhượng, ông Q, bà T được cấp quyền sử dụng đất nên điều kiện về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được khắc phục. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực.

[20] Thực tế cho thấy, bên nhận chuyển nhượng là ông S, ông D, ông T1 đã nhận đất và thanh toán đủ tiền cho ông Q và bà T, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực.

[21] Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[22] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận một phần diện tích là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng và sử dụng đất giữa các bên tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đây là tranh chấp quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phát sinh hiệu lực pháp luật nên buộc ông D phải trả lại toàn bộ diện tích đất, là có sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự. Đồng thời, tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D với ông T1, ông S để giải quyết bằng vụ án khác, là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, ông S và ông T1.

[23] Trong trường hợp không phát sinh thêm tài liệu, chứng cứ nào khác thì phải xem xét để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu phản tố của ông D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 115/2020/KN-DS ngày 15/7/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 621/2020/DS-PT ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 507/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan Q, bà Lê Thị Bích T với bị đơn là ông Lê Văn D, ông Lê Sĩ T1, ông Khâu Văn S.

3. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[20] Thực tế cho thấy, bên nhận chuyển nhượng là ông S, ông D, ông T1 đã

nhận đất và thanh toán đủ tiền cho ông Q và bà T, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực.

[21] Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[22] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận một phần diện tích là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng và sử dụng đất giữa các bên tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng đây là tranh chấp quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phát sinh hiệu lực pháp luật nên buộc ông D phải trả lại toàn bộ diện tích đất, là có sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự. Đồng thời, tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D với ông T1, ông S để giải quyết bằng vụ án khác, là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, ông S và ông T1.

[23] Trong trường hợp không phát sinh thêm tài liệu, chứng cứ nào khác thì phải xem xét để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu phản tố của ông D.”