TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2023/DS-PT
Ngày: 21/3/2023
V/v "Tranh chấp HĐCN QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ"

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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 573/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp HĐ CN QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ".

1/ Nguyên đơn:

1.1/ Bà Trà Thị Bền, sinh năm 1947. (có mặt)

1.2/ Ông Nguyễn Văn Hồng, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Mây Rắc, xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Trà Thị Bền: Luật sư Bùi Trường Chinh thuộc VPLS Trường Chinh –Đoàn luật sư TP.HCM. (có mặt)

Địa chỉ: số 3A69/1 đường Tỉnh lộ 10, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông Lâm Văn Bình, sinh năm 1977. (vắng mặt)

2.2/ Bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ, sinh năm 1977. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 35, Lộ Làng, khu phố 5, Phường 2, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Ngọc Bảo Long, sinh năm 1969. Địa chỉ: B27 Cư xá Xi măng Hà Tiên, đường số 11, khu phố 4, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 137, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3.2/ Ông Lâm Thanh Tâm, sinh năm 1982. (vắng mặt)

3.3/ Bà Nguyễn Thị Kim Nhanh, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim Nhanh: Ông Lâm Thanh Tâm (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021).

Cùng địa chỉ: Ấp Chuối Tây, xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Thanh Tâm: ông Nguyễn Minh Tường, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: 150/54 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Thanh Tâm: Luật sư Nguyễn Đức Thường - Thành viên Đoàn luật sư tỉnh Long An. (vắng mặt)

3.4/ Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đào. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 141, đường Lý Thường Kiệt, khu phố 1, Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

3.5/ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Kiến Tường.

Địa chỉ: số 06, đường Hùng Vương, Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Người được ủy quyền ông Nguyễn Thái Phong - Trưởng phòng giao dịch Kiến Tường. Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021. (có đơn xin vắng mặt)

3.6/ Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Cả Đá, xã Tân Thành, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

3.7/ Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Gò Vồ, xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai của người đại diện trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa được tóm tắt như sau:

Bà Trà Thị Bền với ông Nguyễn Văn Hồng là vợ chồng. Ngày 28/8/2008, bà Bền với ông Lâm Văn Bình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt HĐCNQSDĐ) và được Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) xã Bình Thạnh chứng thực hợp đồng số 56, quyển số 01 TP/CC/HĐGD (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 56) đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc hóa, tỉnh Long An do ông Bình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ). Giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng, bà Bền đã thanh toán tiền xong cho ông Bình. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không có tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 22/9/2008, bà Bền được UBND huyện Mộc Hóa cấp GCNQSDĐ số AN227872 đứng tên đối với thửa đất số 696 nêu trên.

Quá trình quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến tháng 10/2014, vợ chồng ông Hồng, bà Bền mới phát hiện là đang quản lý, sử dụng thửa đất số 768 (chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai đứng tên mà do cụ Lâm Văn Phi là cha ruột của ông Bình còn đứng tên trong sổ mục kê) không đúng so với hợp đồng chuyển

nhượng và GCNQSDĐ được cấp là thửa 696; còn ông Bình thì đang quản lý, sử dụng thửa đất số 696. Lý do biết được là tại thời điểm này, ông Bình chuyển nhượng một phần của thửa đất 696 cho người khác, khi Cán bộ địa chính của xã xem lại bản đồ mới biết phần đất mà ông Bình định chuyển nhượng là do bà Bền đứng tên GCNQSDĐ. Từ năm 2015, vợ chồng ông Hồng, bà Bền trả lại thửa đất số 768 cho ông Bình và đến canh tác trên thửa đất số 696 và hai bên phát sinh tranh chấp.

Vợ chồng ông Hồng, bà Bền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Bình, bà Sĩ phải có nghĩa vụ liên đới giao thửa đất 696 nêu trên cho nguyên đơn. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của TAND tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 55/2018/DS-PT ngày 12/4/2018 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hồng, bà Bền đối với vợ chồng ông Bình, bà Sĩ về việc thực hiện nghĩa vụ giao thửa đất số 696 cho nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bình. Tuyên hủy Hợp đồng số 56.

- Buộc vợ chồng ông Hồng, bà Bền trả lại thửa đất số 696 cho vợ chồng ông Bình, bà Sĩ. Ông Bình có quyền liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai.

- Vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 768.

- Buộc vợ chồng ông Bình, bà Sĩ liên đới trả cho vợ chồng ông Hồng, bà Bền số tiền 85.000.000 đồng đã nhận và 34.412.500 đồng là tiền bồi thường thiệt hại cho ông Hồng, bà Bền.

- Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Bền đứng tên thửa đất số 696.

- Buộc bà Bền và ông Bình mỗi người phải chịu 2.461.000 đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, ông Bình có trách nhiệm nộp hoàn trả lại cho bà Bền. Ông Bình chịu 13.120.000 đồng chi phí giám định chữ ký.

Sau khi xét xử phúc thẩm, Cơ quan Thi hành án Dân sự đã tổ chức thi hành xong toàn bộ bản án. Trong đó, vợ chồng ông Hồng, bà Bền đã nhận đủ số tiền theo bản án tuyên buộc vợ chồng ông Bình, bà Sĩ giao trả.

Ngày 28/8/2018, vợ chồng ông Bình, bà Sĩ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số CO 920132 đứng tên thửa đất số 696; Ngày 11/9/2018, Công chứng viên của VPCC Bùi Thị Đào chứng nhận HĐCNQSDĐ số 2110, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Bình, bà Sĩ với vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh (Gọi tắt hợp đồng số 2110). Ngày 27/9/2018, vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CO 920357 đứng tên thửa đất số 696 và đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Kiến Tường để vay tiền.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 10/2020DS-GĐT ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao đã tuyên: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DS-ST ngày 10/8/2017 của TAND tỉnh Long An và Bản án dân sự phúc thẩm số 55/2018/DS-PT

ngày 12/4/2018 của TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Long An xét xử lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết lại vụ án và bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng số 56 đã ký ngày 28/8/2008 giữa bà Bền với ông Bình là hợp pháp.

- Yêu cầu vợ chồng ông Bình, bà Sĩ phải có nghĩa vụ liên đới giao cho vợ chồng ông Hồng, bà Bền thửa đất số 696.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CO 920132 ngày 28/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Bình, bà Sĩ đứng tên thửa đất số 696.

- Vợ chồng bà Bền, ông Hồng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 696.

- Hủy Hợp đồng số 2110 giữa: bên chuyển nhượng vợ chồng ông Bình, bà Sĩ với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh đối với thửa đất số 696.

- Hủy GCNQSDĐ số CO 920357 ngày 27/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh đứng tên thửa đất số 696.

Bị đơn ông Lâm Văn Bình trình bày trong yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm được tóm tắt như sau:

Ông Lâm Văn Bình với bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ là vợ chồng. Hợp đồng số 56 là không có thật. Đối tượng chuyển nhượng đúng với thỏa thuận và giao nhận đất giữa các bên là thửa đất số 768, với giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng, không phải thửa đất số 696 như nguyên đơn trình bày. Ông Bình đã nhận tiền xong ngay khi lập "Giấy chuyển nhượng đất" viết tay. Nguyên đơn đã nhận thửa đất số 768 và sử dụng từ năm 2008 cho đến năm 2015 mới trả lại cho ông Bình và chiếm thửa đất số 696 của ông Bình, nên hai bên mới phát sinh tranh chấp với nhau. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên là do dịch vụ làm, không có đo đạc thực tế, không kiểm tra, không xác định ranh giới của thửa đất. Trên cơ sở của Hợp đồng số 56, ngày 22/9/2008 UBND huyện Mộc Hóa đã cấp GCN QSDĐ số AN227872 cho bà Bền đứng tên thửa đất 696.

Tranh chấp giữa vợ chồng ông Hồng, bà Bền với ông Bình trước đây đã được Tòa án xét xử và bản án có hiệu lực pháp luật, trong đó đã tuyên: hủy GCNQSDĐ do bà Bền đứng tên thửa đất số 696. Ông Bình đã nộp đầy đủ án phí và hoàn trả cho vợ chồng ông Hồng, bà Bền tất cả các khoản tiền theo bản án đã tuyên buộc. Ông Bình kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với cả hai thửa đất số 696 và 768. Sau đó, vợ chồng ông Bình đã chuyển nhượng thửa đất 696 cho vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm và thửa 768 cho bà Nguyễn Lâm Phương Thảo.

Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án, ông Bình xác định: trước đây giữa vợ chồng ông Bình, bà Sĩ với bà Bền chuyển nhượng đất với nhau không lập "Giấy chuyển nhượng đất" viết tay như trước đây ông Bình đã từng trình bày, nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Ông Bình không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện như trên của nguyên đơn. Ông Bình vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng số 56 và GCNQSDD số AN27872 do UBND huyện Mộc Hóa cấp ngày 22/9/2008 cho bà Bền đứng tên thửa đất số 696 trước đây.

Bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ thống nhất với ý kiến và yêu cầu như trên của ông Bình, không bổ sung gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày tại Công văn số 8330/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/12/2020 như sau: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số CO 920132 cho vợ chồng ông Bình, bà Sĩ đứng tên thửa đất số 696 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục. Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa trình bày tại Công văn số 655/UBND-TNMT ngày 30/3/2021 như sau: Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Trà Thị Bền và ông Nguyễn Văn Hồng căn cứ vào HĐCNQSDĐ giữa ông Bình với bà Bền đã được UBND xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa chứng thực ngày 28/8/2008 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Ủy ban đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND huyện Mộc Hóa sẽ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam do người đại diện theo pháp luật của Phòng giao dịch Kiến Tường trình bày ý kiến tại Công văn số 0002-21/VCB-063-KT ngày 02/02/2021 cũng như tại phiên tòa như sau: Vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ số CO 920357 ngày 27/9/2018 đứng tên thửa đất số 696 và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 0033/HNNT- KT/TC19 để đảm bảo cho khoản vay thuộc Hợp đồng số 0089/KT/18CD và 0206/KT/20LD. Việc thế chấp và đăng ký thế chấp thực hiện tại VPCC Bùi Thị Đào và Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Mộc Hóa. Ngân hàng đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng thế chấp nêu trên và nghĩa vụ đảm bảo của quyền sử dụng đất.

- UBND xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa trình bày tại Công văn số 38/BC-UBND ngày 24/7/2017 như sau: Trước đây, 02 thửa đất số 696 và 768 như hiện nay là cùng một thửa đất. Sau khi có Kênh 61 đi qua, đã chia thành 02 thửa đất nêu trên. Thửa 696 do ông Bình đứng tên GCNQSDĐ, còn thửa 768 do cụ Lâm Văn Phi còn đứng tên sổ mục kê. Việc chứng nhận Hợp đồng số 56 là căn cứ vào GCNQSDĐ do ông Bình cung cấp, không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ranh giới. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND xã có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đào trình bày tại văn bản số 48/CV.VPCC như sau: Văn phòng công chứng Bùi Thị Đào có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật của VPCC đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

- Ông Lâm Thanh Tâm và bà Nguyễn Thị Kim Nhanh cùng trình bày: Ông Tâm với bà Nhanh là vợ chồng. Vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh nhận chuyển nhượng thửa đất số 696 từ vợ chồng ông Bình, bà Sĩ với giá là 170.000.000 đồng. Thời điểm nhận

chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Bình, bà Sĩ đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh cũng được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 696 và thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Kiến Tường với thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 04/4/2019. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng số 2110 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Bình, bà Sĩ với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh đối với thửa đất số 696 cũng như GCNQSDĐ do vợ chồng ông Tâm, bà Nhanh đứng tên thửa 696.

Người làm chứng ông Trương Văn Tho trình bày: Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Trước đây, ông Tho được bà Bền nhờ đo đạc để tính diện tích đất và tính tiền nhận chuyển nhượng từ ông Bình. Ông Tho có lập "Giấy mua bán đất" viết tay cho hai bên. Ông Tho xác định thửa đất ông đo đạc và kiểm tra cho hai bên là thửa đất phía nam của kênh 61 (Nằm ngoài Kênh 61) hiện nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

- Căn cứ: Các Điều 26; 34, 37, 38, 147, 157, 161, 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ: Các Điều 692 và 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền đối với bị đơn có yêu cầu phản tố vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56, quyển số 01 TP/CC/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An chứng thực ngày 28/8/2008, giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn Bình, bên nhận chuyển nhượng bà Trà Thị Bền đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An, có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền đối với bị đơn có yêu cầu phản tố vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ, về việc:

Yêu cầu vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ phải có nghĩa vụ liên đới giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920132 ngày 28/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Lâm Văn Bình,

bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ đứng tên thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2018, do Công chứng viên của VPCC Bùi Thị Đào chứng nhận số 2110, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ với vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920357 ngày 27/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh đứng tên thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc hóa, tỉnh Long An.

Buộc vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ có trách nhiệm liên đới trả giá trị của thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền số tiền là 218.487.700 đồng. Trong đó, vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ đã trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền số tiền là 119.412.500 đồng theo bản án sơ thẩm và phúc thẩm lần 1, do đó vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ còn phải có trách nhiệm liên đới tiếp tục hoàn trả số tiền còn lại là 99.075.200 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Hồng và bà Trà Thị Bền kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Lâm Văn Bình và bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ phải giao cho ông Hồng, bà Bền thửa đất số 696 diện tích 11.155m^2 (đo đạc thực tế 9.058m^2) theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 56 do UBND xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa chứng nhận ngày 28/8/2008. Nếu không giao đất bằng hiện vật thì phải trả lại giá trị 9.058m^2 đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty CP đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập vào ngày 10/9/2020 với số tiền là 507.248.000 đồng chứ không đồng ý chỉ trả lại cho ông bà 99.075.200 đồng như án sơ thẩm xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bền cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại giá trị đất theo giá mới ngày 23/12/2022 của Công ty thẩm định giá Toàn Cầu (VATC) mới mức giá 198.000đ/m^2 và yêu cầu bồi thường 100% giá trị đất.

- Phía bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc Bảo Long, đại diện cho ông Bình bà Sĩ thì đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Thanh Tâm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị tính theo mức giá mới là 198.000đ/m^2 để buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 100% giá trị của 1.769,2m^2 đất còn lại chưa bồi thường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện thì ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDđ số 56 được UBND xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An chứng nhận ngày 28/8/2008 thì ông Lâm Văn bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ chuyển nhượng thửa đất số 696 diện tích 11.155m^2 (đo đạc thực tế 9.058m^2) tại tờ bản đồ số 8 thuộc xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An với giá 85.000.000 đồng. Nhưng khi giao đất thì ông Bình, bà Sĩ giao đất thuộc thửa số 768 (thửa số 768 do ông Lâm Văn Phi là cha ruột của ông Lâm Văn Bình đứng tên trong sổ mục kê, chưa được cấp GCN QSDĐ). Sau khi phát hiện ông Bình bà Sĩ giao không đúng thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng nên ông Hồng bà Bền trả lại thửa 768 cho ông Bình, bà Sĩ và yêu cầu ông Bình bà Sĩ giao thửa đất số 696 với diện tích đo đạc thực tế 9.058m^2 cho ông Hồng bà Bền.

- Về phía bị đơn ông Bình, bà Sĩ cho rằng thửa số 696 ông Bình bà Sĩ đã chuyển nhượng cho ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh vào ngày 11/9/2018, được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đào chứng nhận cùng ngày. Ngày 27/9/2018 thì ông Tâm, bà Nhanh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCN QSDĐ số CO 920357 và ông Tâm bà Nhanh dùng giấy tờ đất này đem thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Phòng giao dịch Kiến Tường, nên phía ông Bình bà Sĩ không đồng ý giao thửa đất số 696 cho ông Ông bà Bền theo yêu cầu của ông Hồng, bà Bền.

- Do ông Bình bà Sĩ chuyển nhượng thửa đất số 696 cho ông Tâm, bà Nhanh trong giai đoạn thi hành bản án phúc thẩm trước đây, nên việc chuyển nhượng cho ông Tâm bà Nhanh là chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình, đúng theo quy định pháp luật, nên không thể buộc ông Bình bà Sĩ hoặc ông Tâm bà Nhanh phải giao lại thửa đất số 696 cho ông Hồng bà Bền. Vì vậy, án sơ thẩm xử chỉ buộc ông Bình bà Sĩ trả lại giá trị 9.058m^2 đất cho ông Hồng bà Bền là có căn cứ. Việc ông Hồng, bà Bền kháng cáo yêu cầu buộc ông Bình bà Sĩ phải giao cho ông bà thửa đất số 696 bằng hiện vật là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về việc trả lại giá trị đất:

- Theo án sơ thẩm lần 1 xác định giá 16.982đ/m^2 x 9.058m^2 = 153.825.000 đồng. Ông Hồng bà Bền trả cho ông Bình bà Sĩ được 85.000.000 đồng, trừ cho 153.825.000 đồng thì thiệt hại gián tiếp là 68.825.000 đồng. Mỗi bên phải chịu ½ của số thiệt hại 68.825.000 đồng = 34.412.500 đồng, cộng với 85.000.000 đồng ban đầu bằng 119.412.500 đồng. Tại bản án phúc thẩm lần 1 đã xác định lại mức giá là 16.383đ/m^2. Ông Bình bà Sĩ thi hành án bằng 119.412.500 đồng quy theo giá 16.383đ/m^2 (mức giá theo bản án phúc thẩm lần 1) thì bằng 7.288,8m^2 đất, trừ cho 9.058m^2 đất thì còn lại 1.769,2m^2. Tại bản án sơ thẩm lần 2 xác định mức giá 56.000đ/m^2, theo đó được tính 1.769,2m^2 x 56.000đ/m^2 = 99.075.200 đồng để buộc ông Bình bà Sĩ phải trả tiếp cho ông Hồng bà Bền 99.075.200 đồng. Ông Hồng bà Bền kháng cáo yêu cầu buộc ông Bình bà Sĩ phải giao trả bằng hiện vật 9.058m^2 đất (theo đo đạc thực tế), nếu không giao trả bằng hiện vật thì yêu cầu tính giá 198.000đ/m^2 đất (theo thẩm định giá của Công ty VATC ngày 23/12/2022) chứ không đồng ý mức giá 56.000đ/m^2 như án sơ thẩm xử.

HĐXX xét thấy: Bản án dân sự phúc thẩm trước đây xử xong thì ông Bình bà Sĩ đã thi hành được 119.412.500 đồng, quy ra giá 16.363đ/m^2 thì tương đương 7.288,8m^2, trừ cho 9.058m^2 thì còn lại 1.769,2m^2 đất; Án sơ thẩm áp dụng giá thẩm định ngày 10/9/2020 với mức giá 56.000đ/m^2 cho đến nay thì gần 03 năm. Theo kết quả thẩm định giá của công ty VATC thì hiện nay có giá 198.000đ/m^2 đất. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của ông Hồng bà Bền đòi nhận đất bằng hiện vật (vì đất hiện nay do ông Bình bà Sĩ đã chuyển nhượng cho ông Tâm bà Nhanh sau khi án phúc thẩm lần 1 đã xử có hiệu lực pháp luật), nên chỉ buộc ông Bình bà Sĩ trả lại giá trị còn lại của 1.769,2m^2 đất theo mức giá 198.000đ/m^2 bằng 350.301.600 đồng để buộc ông Bình bà Sĩ có trách nhiệm trả tiếp cho ông Hồng bà Bền 350.301.600 đồng.

Như vậy, 9.058m^2 đất có giá là 469.714.100 đồng (bao gồm: 119.412.500 đồng tương đương 7.288,8m^2; và 1.769,2m^2 x 198.000đ/m^2). Ông Bình bà Sĩ đã trả được 119.412.500 đồng, cần buộc ông Bình bà Sĩ có trách nhiệm trả tiếp cho ông Hồng bà Bền 350.301.600 đồng.

Do sửa án sơ thẩm về phần bồi hoàn, nên phần án phí được sửa lại như sau:

- Ông Bình bà Sĩ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.515.080 đồng. Tổng cộng bằng 17.715.080, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm gồm: 200.000 đồng theo biên lai thu số 0009691 ngày 22/10/2015 và 5.970.600 đồng theo biên lai thu số 0007181 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mộc Hóa; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003101 ngày 25/3/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An, tổng cộng là 6.470.600 đồng. Ông Bình bà Sĩ còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 11.245.080 đồng.

- Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Bình bà Sĩ phải nộp 15.000.000 đồng chi phí thẩm định giá lại giá đất tại cấp phúc thẩm, để hoàn trả cho ông Hồng bà Bền.

- Ông Hồng bà Bền không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Không chấp nhận theo đề nghị của người đại diện cho ông Bình bà Sĩ về việc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] Áp dụng các Điều 26; 34; 37; 38; 147; 157; 161; 227; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 692; 699 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 26 của 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền về việc: yêu cầu công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56, quyển số 01 TP/CC/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An chứng thực ngày 28/8/2008, giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn Bình, bên nhận chuyển nhượng bà Trà Thị Bền đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An, có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền đòi thực hiện các yêu cầu sau:

- Yêu cầu vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ phải trả lại bằng hiện vật cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920132 ngày 28/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ đứng tên thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo

đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2018, do Công chứng viên của VPCC Bùi Thị Đào chứng nhận số 2110, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ với vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh đối với thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An; và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920357 ngày 27/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho vợ chồng ông Lâm Thanh Tâm, bà Nguyễn Thị Kim Nhanh đứng tên thửa đất số 696 nêu trên.

3/ Ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ có trách nhiệm liên đới trả lại giá trị của thửa đất số 696, diện tích 11.155m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế là 9.058m^2) loại đất lúa, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Bình Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An, có giá trị 469.714.100 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền. Ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ đã trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền số tiền là 119.412.500 đồng theo bản án sơ thẩm và phúc thẩm lần 1, do đó vợ chồng ông Lâm Văn Bình, bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ còn phải có trách nhiệm liên đới tiếp tục hoàn trả số tiền còn lại là 350.301.600 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hồng, bà Trà Thị Bền.

- Về phí phí tố tụng: Tổng cộng số tiền chi phí tố tụng tại các cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 35.222.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 2.461.000 đồng mà ông Bình bà Sĩ đã thanh toán, số tiền còn lại là 32.761.000 đồng ông Bình bà Sĩ phải nộp để hoàn lại cho ông Hồng bà Bền.

Như vậy tổng số tiền ông Bình bà Sĩ phải trả tiếp cho ông Hồng bà Bền là: 32.761.000đ + 350.301.600đ = 383.062.600 đồng (ba trăm tám mươi ba triệu không trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm đồng).

[3] Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Hồng và bà Trà Thị Bền được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Phần bản án sơ thẩm tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí của ông Hồng bà Bền có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Lâm Văn Bình và bà Nguyễn Thị Hồng Sĩ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.515.080 đồng. Tổng cộng bằng 17.715.080, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm gồm: 200.000 đồng theo biên lai thu số 0009691 ngày 22/10/2015 và 5.970.600 đồng theo biên lai thu số 0007181 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Mộc Hóa; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003101 ngày 25/3/2021 của Cục

Thi hành án Dân sự tỉnh Long An, tổng cộng là 6.470.600 đồng. Ông Bình bà Sĩ còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 11.244.480 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự đều không phải nộp.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21/3/2023.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP.HCM;
– TAND tỉnh Long An;
– VKSND tỉnh Long An;
– Cục THADS tỉnh Long An;
– Các đương sự;
– Lưu, (NĐT).

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

Tô Chánh Trung