

Bản án số: 55/2018/DS-PT

Ngày 12-4-2018

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Khởi

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc – 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2017/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2018/QĐPT ngày 04 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trà Thị B, sinh năm 1947 (*có mặt*);

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1950 (*có mặt*);

Cùng địa chỉ: Ấp MR, xã BT, huyện MH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1968; Địa chỉ: số 166, ấp 5, xã Tân Lập, huyện MH, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền đề ngày 22/9/2017); (*có mặt*);

- Bị đơn: Ông Lâm Văn B1, sinh năm 1977(có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 5, Phường 2, thị xã KT, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn B1: Ông Nguyễn Ngọc Bảo L, sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền đề ngày 19/9/2017); (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Văn B1: Ông Nguyễn Văn H1, là luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện: Ông Lâm Hòa X - Chủ tịch UBND huyện MH (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện: Ông Trần Văn D, chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt).

2. NLQ2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công Tr - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã BT: Ông Trần Minh H2 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2016), (vắng mặt).

3. Bà NLQ3, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố 5, Phường 2, thị xã KT, tỉnh Long An (có mặt);

4. Ông NLQ4, sinh năm 1969; Địa chỉ: số 151, ấp BT, xã Bình HT, huyện MH, tỉnh Long An (vắng mặt).

5. Ông NLQ5, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp BT 1, xã BHT, huyện MH, tỉnh Long An (có mặt).

6. Bà NLQ6, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp CT, xã BT, huyện MH, tỉnh Long An (vắng mặt).

7. Bà NLQ7, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp BT 2, xã BHT, huyện MH, tỉnh Long An (có mặt).

8. Bà NLQ8, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp BT 1, xã BHT, huyện MH, tỉnh Long An (có mặt).

9. Bà NLQ9, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp BT 1, xã BHT, huyện MH, tỉnh Long An (có mặt).

10. Ông NLQ10, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp BT 1, xã BHT, huyện MH, tỉnh Long An (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trà Thị B, ông Nguyễn Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2014, đơn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện ngày 17/11/2016 của bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H và lời trình bày của người đại diện của bà B, ông H là bà Phan Thị Thu H3 tại phiên tòa, thể hiện:

Ông H và bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Lâm Văn B1 vào ngày 28/8/2008 và bà B được NLQ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN227872 ngày 22/9/2008 đối với thửa đất số 696, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.155m² loại đất lúa tọa lạc tại xã BT, huyện MH, tỉnh Long An. Khi hai bên tiến hành chuyển nhượng đất không có đo đạc thực địa. Đến tháng 10/2014, ông H và bà B phát hiện mình đang sử dụng phần đất thuộc thửa 768 không đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là thửa 696. Lý do phát hiện là do ông Lâm Văn B1 bán một phần đất cho người khác khi cán bộ địa chính xem lại bản đồ mới biết phần đất mà ông B1 bán cho người này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Cụ thể là ông, bà đang sử dụng thửa 768, không phải thửa 696 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) đã cấp.

Nay ông H và bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B1, NLQ3 phải có nghĩa vụ liên đới giao cho ông bà thửa đất 696, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.155m² loại đất lúa, tọa lạc tại xã BT, huyện MH, tỉnh Long An đúng với GCN QSDĐ số AN227872 do UBND huyện MH đã cấp cho bà Trà Thị B ngày 22/9/2008 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 28/8/2008 giữa bà Trà Thị B với ông Lâm Văn B1.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện cho bà B và ông H thừa nhận ông bà được ông B1 giao cho thửa đất 768 và ông H, bà B đã quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải vị trí đất ông bà được chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận (tháng 10/2014). Từ năm 2015, ông H và bà B đã đến canh tác trên thửa 696 và trả lại thửa 768 cho ông B1.

Về thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hai bên đã thanh toán tiền xong trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, từ khi ký hợp đồng đến nay không ai giao nhận tài sản gì.

Bị đơn ông Lâm Văn B1 trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất đối với thửa 768; vì thực tế hai bên chuyển nhượng thửa 768 và giá chuyển nhượng là 85 triệu đồng. Hai bên đã giao nhận tiền ngay khi lập giấy viết tay mua bán, phía bên nguyên đơn cũng đã sử dụng ổn định thửa 768 từ năm 2008 đến năm 2015. Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký ngày 28/8/2008 giữa ông B1 với bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H; vì thực tế hợp đồng này không có thật, đối tượng chuyển nhượng đúng với việc thỏa thuận mua bán và giao nhận tài sản là

thửa 768 không phải thửa 696, việc làm hợp đồng là do dịch vụ làm, không có đo đạc thực tế, không kiểm tra, không xác định ranh. Việc nguyên đơn tự ý chiếm đoạt thửa 696 của bị đơn là vi phạm pháp luật; đề nghị nguyên đơn trả lại cho bị đơn. Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 696 là không có thật; do đó, việc UBND huyện MH căn cứ hợp đồng chuyển nhượng này để cấp GCN QSDĐ cho bà Trà Thị B là không đúng; đề nghị tòa án hủy GCN QSDĐ số AN227872 do UBND huyện MH cấp cho bà Trà Thị B ngày 22/9/2008.

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

NLQ1 có ý kiến tại Công văn số 1754/UBND-NC ngày 29/4/2016, như sau: Việc UBND huyện MH cấp GCN QSDĐ cho bà Trà Thị B là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/8/2008 giữa bà ông Lâm Văn B1 với bà Trà Thị B đã được chứng thực tại UBND xã BT, huyện MH, không tiến hành đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trà Thị B được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, UBND huyện đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Ủy ban nhân dân xã BT có ý kiến tại công văn số 38/BC-UBND ngày 24/7/2017 như sau: Thửa 768 là do ông Lâm Văn Ph đứng tên trong sổ mục kê, hiện thửa 768 chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ai, do không có ai đi kê khai xin cấp GCN QSDĐ. Thửa 696 trước đây với thửa 768 là cùng một thửa, sau này con Kênh 61 đi ngang nên chia làm hai thửa (768 và thửa 696). Thửa 696 do ông Lâm Văn B1 đứng tên trên GCN QSDĐ. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/8/2008 giữa ông Lâm Văn B1 với bà Trà Thị B là căn cứ vào GCN QSDĐ do ông B1 cung cấp, không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ranh giới, mốc giới. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà NLQ3 thống nhất với ý kiến của ông Lâm Văn B1.

Ông NLQ4, có lời khai tại hồ sơ vụ án thể hiện ông là người được bà B nhờ đi đo đạc và tính diện tích đất, tính tiền, ông có làm giấy tay mua bán cho hai bên. Thửa đất ông đo đạc và kiểm tra cho hai bên là thửa đất phía nam con Kênh 61 (nằm ngoài Kênh 61) hiện nay.

Ông NLQ5, bà NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9, ông NLQ10 trình bày: Thửa 768 là của cha các ông bà là ông Lâm Văn Ph đứng tên trong sổ mục kê địa chính. Cha mẹ các ông bà có rất nhiều đất và đã có chia phần cho các ông bà. Thửa 768 do cha mẹ ông bà cho ông Lâm Văn B1 nhưng chưa có di chúc và trong văn bản tương phân di sản thừa kế của cha các ông bà còn sót thửa này. Nay các ông bà thống nhất xác định thửa 768 là của ông Lâm Văn B1, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Bà NLQ6 có lời khai trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hiện nay bà không còn thuê các thửa đất 768 hay 696 của nguyên đơn, bị đơn. Các đương sự có

mặt đều thừa nhận bà NLQ6 hiện nay không còn sử dụng các thửa 768, 696.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DSST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 phải thực hiện nghĩa vụ giao cho ông, bà thửa đất số 696 tờ bản đồ số 8 tại xã BT, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m², diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn B1 đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 696 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã BT, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m² diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH.

3. Hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên hủy: Hợp đồng bị hủy do nhầm lẫn, không có giao nhận tài sản cho nhau nên không buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không có thiệt hại xảy ra nên không xác định lỗi và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, việc nguyên đơn tự ý chiếm hữu thửa đất 696 là không có căn cứ. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trà Thị B phải có trách nhiệm liên đới giao trả lại thửa đất 696 diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² có tứ cận là 91,2m; 101m; 112,4m; 88,9m, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH cho ông Lâm Văn B1 và bà NLQ3.

4. Ông Lâm Văn B1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để được cấp GCN QSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên có hiệu lực đối với giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 768, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp MR, xã BT, huyện MH.

Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đất với thửa đất số 768, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp MR, xã BT, huyện MH.

6. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với thửa 768, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về tài sản đã nhận: Thửa 768 hiện nay bà B và ông H đã bỏ lại cho phía ông B1 và NLQ3 nên không buộc ông H và bà B phải giao trả lại thửa đất đã nhận; về tiền chuyển nhượng QSDĐ thửa 768: Buộc ông Lâm Văn B1 và bà NLQ3 phải liên đới trả cho bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H số tiền

85.000.000 đồng đã nhận và 34.412.500 đồng là tiền bồi thường thiệt hại cho ông H và bà B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chưa thi hành án theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 227872 do NLQ1 cấp cho bà Trà Thị B ngày 22/9/2008 đối với thửa đất 696, tờ bản đồ số 8, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m², diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH. Loại đất trồng lúa tọa lạc tại xã BT, huyện MH, tỉnh Long An.

8. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký: Bà B đã tạm ứng 4.922.000đ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; ông B1 tạm ứng 13.120.000 đồng chi phí giám định chữ ký, tổng cộng 18.042.000đ. Xử buộc bà Trà Thị B phải chịu 2.461.000đ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ; ông Lâm Văn B1 phải chịu 2.461.000đ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho bà Trà Thị B và ông B1 phải tự chịu 13.120.000đ chi phí giám định chữ ký.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, điều luật thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017, nguyên đơn bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; không có ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và các bên đương sự cũng không tự thỏa thuận được các yêu cầu của nhau; đều đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời phân tích đánh giá chứng cứ xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ pháp luật; đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trà Thị B, ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H nộp trong thời hạn nên được xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Tại bản tự khai ngày 11/3/2015 của ông NLQ4 xác định *“khi bà Trà Thị B mua đất của ông B1 thì ông NLQ4 là người đo đạc và tính toán diện tích đất; phần đất được đo nằm ở bờ nam Kênh 61, ấp MR, xã BT nghĩa là nằm phía ngoài Kênh 61, cách ngã tư Kênh 61 cây khô lớn một đoạn phía đông. Sau khi đo đạc xong ông NLQ4 làm bản chiết tính diện tích và viết giấy mua bán tay cho hai bên”*. Như vậy; theo sự trình bày trên của ông NLQ4 thì việc mua bán giữa bà Trà Thị B với ông Lâm Văn B1 là mua bán ở thửa 768. Việc thỏa thuận mua bán này thể hiện ý chí của hai bên đều nhằm vào thửa 768 và bà B đã nhận đất tại thửa 768 canh tác, sử dụng từ năm 2008 đến năm 2014.

[3] Tuy nhiên, đối với thửa 768 là do ông Lâm Văn Ph đứng tên trong sổ mục kê, nên ông Lâm Văn B1 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa này cho bà Trà Thị B. Vì vậy, bản án sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông B1 bị vô hiệu và tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008 là có căn cứ.

[4] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với thửa đất 768, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005, thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thửa đất 768 hiện bà B và ông H đã tự bỏ, không quản lý canh tác, sử dụng nên không buộc phải giao trả. Đối với ông Lâm Văn B1 đã nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Trà Thị B với số tiền bằng 85.000.000đ thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà B và ông H theo quy định.

[5] Trong vụ án này việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trà Thị B với ông Lâm Văn B1 tại thửa 768 là do bị nhầm lẫn về đối tượng (*nhầm lẫn thửa 768 với thửa 696*), nên phải xem xét bồi thường thiệt hại xảy ra do nhầm lẫn đối với thửa 768; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Cả hai bên cùng có lỗi, thiệt hại của thửa 768, diện tích đo đạc thực tế là 9.026m², theo kết quả định giá là 153.825.000đ, trừ đi số tiền đã giao dịch là 85.000.000đ, còn lại 68.825.000đ; mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 34.412.500đ. Như vậy, ông B1 phải trả lại cho bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H 119.412.500 đồng theo như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[6] Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực, về hình thức: Tuy các bên đã lập hợp đồng theo mẫu quy định nhưng về nội dung hợp đồng không thể hiện đúng ý chí của hai bên. Thửa đất 696 theo hợp đồng không đúng vị trí, không đúng diện tích, ranh giới,

mốc giới cũng không có giao nhận tiền đổi với thửa 696 và thực tế hai bên chuyển nhượng thửa 768. Bên cạnh đó, từ khi giao dịch đến khi phía bà B và ông H vẫn canh tác ổn định trên thửa 768, không có xảy ra tranh chấp với ai. Có căn cứ xác định giao dịch dân sự đối với thửa 696 là vô hiệu do bị nhầm lẫn. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng giao thửa 696 cho phía nguyên đơn và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa 696 là có căn cứ. Đối với hợp đồng này tuy bị vô hiệu do nhầm lẫn, nhưng xét về thiệt hại thì không có thiệt hại xảy ra vì hai bên không có phát sinh giao nhận tài sản cho nhau, nên không đặt ra việc xem xét bồi thường.

[7] Xét về yêu cầu hủy GCN QSDĐ của bị đơn: Bà Trà Thị B được UBND huyện MH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 227872 ngày 22/9/2008 đối với thửa 696 tờ bản đồ số 8 tại xã BT, diện tích 11.155m² loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp MR, xã BT, huyện MH, tỉnh Long An; căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực. Tuy nhiên, khi chứng thực HĐCN này UBND xã không có kiểm tra thực tế có đúng thửa đất hai bên giao dịch hay không, cũng không có đo đạc, xác định ranh giới rõ ràng dẫn đến sự nhầm lẫn giữa hai bên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực bị tuyên hủy nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện MH cấp cho bà Trà Thị B bị hủy như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng cáo của bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H không có căn cứ để chấp nhận; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên ở tại tòa.

[9] Do bà Trà Thị B, ông Nguyễn Văn H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[10] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; các Điều 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 161, 165, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 9, Điều 136 Luật đất đai 2003; các Điều 131, 137, 688, 690, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trà Thị B, ông Nguyễn Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2017/DSST ngày 10 tháng 8 năm

2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn B1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 phải thực hiện nghĩa vụ giao cho ông, bà thửa đất số 696 tờ bản đồ số 8 tại xã BT, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m², diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn B1 đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng số 56 quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã BT chứng thực ngày 28/8/2008 đối với thửa đất số 696 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã BT, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m² diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH.

3. Hậu quả pháp lý của hợp đồng bị tuyên hủy: Hợp đồng bị hủy do nhầm lẫn, không có giao nhận tài sản cho nhau nên không buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không có thiệt hại xảy ra nên không xác định lỗi và bồi thường thiệt hại.

Tuy nhiên, việc nguyên đơn tự ý chiếm hữu thửa đất 696 là không có căn cứ. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trà Thị B phải có trách nhiệm liên đới giao trả lại thửa đất 696 diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² có tứ cận là 91,2m; 101m; 112,4m; 88,9m, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH cho ông Lâm Văn B1 và bà NLQ3.

4. Ông Lâm Văn B1 có quyền liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để được cấp GCN QSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên có hiệu lực đối với giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 768, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp MR, xã BT, huyện MH.

Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đất với thửa đất số 768, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp MR, xã BT, huyện MH.

6. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với thửa 768, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về tài sản đã nhận: Thửa 768 hiện nay bà B và ông H đã bỏ lại cho phía ông B1 và NLQ3 nên không buộc ông H và bà B phải giao trả lại thửa đất

đã nhận; về tiền chuyển nhượng QSDĐ thửa 768: Buộc ông Lâm Văn B1 và bà NLQ3 phải liên đới trả cho bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H số tiền 85.000.000 đồng đã nhận và 34.412.500 đồng là tiền bồi thường thiệt hại cho ông H và bà B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 227872 do NLQ1 cấp cho bà Trà Thị B ngày 22/9/2008 đối với thửa đất 696, tờ bản đồ số 8, diện tích theo GCN QSDĐ là 11.155m², diện tích đo đạc thực tế là 9.058m² loại đất trồng lúa, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MH. Loại đất trồng lúa tọa lạc tại xã BT, huyện MH, tỉnh Long An.

8. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký: Bà B đã tạm ứng 4.922.000đ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; ông B1 tạm ứng 13.120.000đ chi phí giám định chữ ký, tổng cộng 18.042.000đ. Xử buộc bà Trà Thị B phải chịu 2.461.000đ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ; ông Lâm Văn B1 phải chịu 2.461.000đ chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho bà Trà Thị B và ông B1 phải tự chịu 13.120.000đ chi phí giám định chữ ký.

9. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí có giá ngạch đối với thửa 696 diện tích 9.058m² là 7.420.00đ (bảy triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng); và 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) do bị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.972.000đ (sáu triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0009519 ngày 24/12/2014 ở Chi cục Thi hành án dân sự huyện MH. Bà Trà Thị B và ông Nguyễn Văn H còn phải nộp thêm 648.000đ (sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng) sung công quỹ Nhà nước.

Ông Lâm Văn B1 và bà NLQ3 phải chịu 200.000đ án phí tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và án phí đối với số tiền phải trả cho ông H, bà B là 119.412.000đ x 5% bằng 5.970.600đ (năm triệu chín trăm bảy mươi ngàn sáu trăm đồng) trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0009691 ngày 22/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MH, ông Lâm Văn B1 còn phải nộp thêm 5.970.600đ (năm triệu chín trăm bảy mươi ngàn sáu trăm đồng) sung công quỹ Nhà nước.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trà Thị B, ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu 300.000đ. Bà B và ông H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000đ được thể hiện tại các biên lai thu số 100009835 và 0009836 ngày 07/9/2017

của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An được chuyển thu án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP; Hồ sơ vụ án, 24bTNB.

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

Đặng Quốc Khởi