

**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: 20/2021/DS-PT

Ngày: 13/01/2021

V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Chung Văn Kết

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Thông, Kiểm sát viên
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 139/2018/TLPT-DS ngày 24/4/2018, về việc: “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Thúy V**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Th (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Võ Thị Đ**, sinh năm 1938

Địa chỉ: Ấp VVB, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ:

Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch, sinh năm 1931, chết năm 2020.

1.1/ Ông Võ Văn G, sinh năm 1956

1.2/ Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1938

1.3/ Bà Võ Thị G, sinh năm 1958

1.4/ Bà Võ Thị Bé N, sinh năm 1959

1.5/ Bà Võ Thị S, sinh năm 1960

1.6/ Bà Võ Thị H, sinh năm 1961

1.7/ Ông Võ Văn T, sinh năm 1966

1.8/ Bà Võ Thị Tr, sinh năm 1969

1.9/ Ông Võ Văn M, sinh năm 1973

1.10/ Ông Võ Văn T1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp VVB, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

1.11/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

(Các ông bà trên đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Th (Có mặt)

3/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Sở TN và MT tỉnh Long An. (Có văn bản xin vắng mặt)

5/ UBND huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn S, Phó Chủ tịch.

(Có văn bản xin xét xử vắng mặt)

6/ Ông Võ Văn T, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp VVB, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

7/ UBND xã V, huyện T, tỉnh Long An.

(Có văn bản xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Võ Thị Đ là bị đơn, ông Võ Văn Ch, ông Nguyễn Văn D là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn, bà Bùi Thị Thúy V do ông Hà Văn Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/12/2014, vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Ch, bà Đ phần đất nông nghiệp thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.838m², đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì không có đo đạc thực tế, bà Đ nói là bán 10.000m² nên vợ chồng bà trả tiền 10.000m². Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có sự nhầm lẫn thửa 410 thành thửa 359, nguyên nhân là do

không có đo đạc thực tế. Khi làm giấy tay bán đất thì ông Ch, bà Đ có chỉ vị trí đất chuyển nhượng thửa đất của bà mua tiếp giáp với các chủ xung quanh là ông chín Đ, cô H2.

Vợ chồng bà sử dụng thửa 410 từ năm 2014 cho đến nay và có cho con của bà Đ là ông Võ Văn T thuê đất.

Đến năm 2014, 2015, thì cho ông T1 làm, không lấy tiền, nhưng bắt đầu năm 2015, 2016 thì có thu tiền. Đến năm 2016 phát sinh tranh chấp thì có ra Ủy ban xã thỏa thuận là Ủy ban giữ số tiền thuê này, khi Tòa án tuyên xử giao đất cho ai thì số tiền trên của người đó, nên số tiền thuê đất của vụ Đông – Xuân Ủy ban có giữ, còn vụ Hè – Thu thì bà chưa hỏi.

Trong hợp đồng mua bán, giá chỉ thể hiện là 165.000.000đồng, tuy nhiên khi mua đất thửa 410 thì bà mua với giá thực tế là 370.000.000đồng và đã đưa đủ tiền. Tiền thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân là 4.125.000đồng thì hai bên thỏa thuận mỗi người chịu $\frac{1}{2}$, nên sau khi bà nộp thì bà Đ đã trả lại cho bà $\frac{1}{2}$ số tiền này.

Năm 2016, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông D thì vợ chồng bà mới phát hiện việc cấp nhầm thửa đất. Vợ chồng bà có yêu cầu bà Đ, ông Ch điều chỉnh lại nhưng bà Đ, ông Ch không đồng ý. Thực tế đất vợ chồng bà sử dụng là thửa 410 và cũng mua 410 liền canh với phần đất ở phía trong còn lại. Do đó, nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu các vấn đề sau:

Bà Bùi Thị Thúy V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Võ Thị Đ và ông Võ Văn Ch đối với thửa đất 359, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An là vô hiệu. Đồng thời bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 410, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An giữa bà với bà Đ, ông Ch.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 395350 cấp ngày 19/9/2016, số vào sổ GCN: CS01222 thuộc thửa 410 có diện tích 8.838m² tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, do Sở TN và MT tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Đ để cấp lại cho bà Bùi Thị Thúy V và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 334739 cấp ngày 17/12/2014, số vào sổ GCN: CH00916 thuộc thửa 359 có diện tích 10.236m², tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An do UBND huyện T cấp cho bà Bùi Thị Thúy V và ông Nguyễn Quốc T để cấp lại cho bà Võ Thị Đ.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Đ với ông Nguyễn Văn D do UBND xã V chứng thực ngày 21/10/2016 đối với thửa đất 410, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh

Long An và Tờ thỏa thuận cho thuê đất làm lúa ngày 25/8/2016 giữa ông D với ông Võ Văn T.

Bà thống nhất với các Mảnh trích đo Bản đồ địa chính số 30-2017 đối với thửa 359 và Bản đồ địa chính số 20-2017 đối với thửa 410, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017 và đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 56/31/07/TĐG LA – BDS ngày 31/7/2017 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn bà Võ Thị Đ trình bày:

Bà có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V nhưng bà chuyển nhượng cho bà V ở thửa 410 diện tích 8.838m² chứ không phải thửa 359.

Khi chuyển nhượng bà và con trai bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V diện tích 2ha. Con trai bà là ông T1 chuyển nhượng cho bà V 03 thửa 1019, 362, 1020 còn bà chuyển nhượng thửa 410. Khi chuyển nhượng hai bên không có đo đạc nhưng bà có chỉ thửa đất của bà, đất phía đông giáp cô H2, phía tây giáp chín Đ. Bà chỉ đất và giao đất, còn bà V trả đủ tiền cho bà số tiền 740.000.000đồng.

Sau đó, bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho bà V đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng khi làm thủ tục lại cấp nhầm cho bà V thửa 359. Bà là người trực tiếp sử dụng thửa 359, còn bà V là người trực tiếp sử dụng thửa 410 và bà V có cho con trai bà là ông Võ Văn T thuê canh tác tới nay.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với bà đối với thửa 359 tờ bản đồ số 14 diện tích 10.236m² vô hiệu và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 410, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.838m² giữa bà với bà V thì bà không đồng ý, vì bà đã hứa bán thửa đất 410 cho ông Nguyễn Văn D. Bà bán cho ông D thửa đất cặp sau hè nhà bà. Vị trí tứ cận hai thửa đất bán cho ông D phía Đông giáp tám T, phía Tây giáp hậu nền nhà của bà, phía Nam giáp đất năm N, phía Bắc giáp bảy T.

Nhưng sau khi ông D mời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Hưng xuống đo đạc mới biết nhầm thửa. Sau khi biết nhầm thửa thì bà có thông báo cho bà V nhưng bà V không có ý kiến gì nên nay ý kiến của bà là giữa bà với bà V làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dù có nhầm đối với thửa nào thì bà V cứ sử dụng thửa đó.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ch do ông Nguyễn Phước T đại diện theo ủy quyền trình bày::

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông Ch không đồng ý, với các lý do sau:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ch với bà V là do hai bên hoàn toàn tự nguyện, việc ký hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ, ông Ch sang cho bà V là hoàn toàn hợp pháp. Theo ông không có sự nhầm lẫn như ý kiến của bà V.

Thứ hai, theo đơn khởi kiện bà V cho rằng, chuyển nhượng của bà Đ, ông Ch là 8.838m² thuộc thửa 410, thì thời điểm bà V mua đất là mua chung 04 thửa gồm 410, 1019, 1020, 362. Bà V cho rằng khi mua bán với bà Đ, ông Ch diện tích là 20.398m² nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng UBND huyện T cấp nhầm thửa 410 thành thửa 359 diện tích 10.236m² nhiều hơn so với thửa 410 mua bán với ông Ch, bà Đ. Lời nại này của bà V là không đúng, vì từ đầu theo giấy mua bán ngày 03/12/2014 thì các bên thỏa thuận mua bán là 2ha với giá 740.000.000đồng, khi tiến hành đo đạc phải đo thửa 359 diện tích thực tế nhiều hơn thỏa thuận nên bà V giao thêm 66.000.000đồng. Như vậy, từ đầu bà V mua giấy tay là mua thửa 359 chứ không phải thửa 410 và khi đo đất cũng là đo thửa 359 nhiều hơn thửa 410 nên bà V mới đưa tiền thêm.

Thứ ba, nếu có sự nhầm lẫn thì khi bà V làm thủ tục và quá trình sử dụng bà cũng đã biết việc này, bà V cũng đã đem các thửa đất đã mua thế chấp vay tiền ngân hàng. Nếu như ban đầu bà V không biết mua nhầm thửa 410 thành 359 thì lúc thế chấp để vay tiền thì ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản và cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất cũng làm thủ tục thế chấp nhiều lần. Vì vậy, nếu có nhầm lẫn thì bà V cũng đã biết và mặc nhiên thừa nhận, sử dụng.

Thứ tư, từ lúc chuyển nhượng đất bà V không trực tiếp sử dụng mà cho ông Võ Văn T thuê lại toàn bộ. Như vậy, ông T1 đã sử dụng toàn bộ diện tích bà V nhận chuyển nhượng bao gồm cả thửa 359 cùng với số đất của gia đình ông Ch, bà Đ, còn lại (thửa 410) ông T1 sử dụng cho đến khi bà Đ chuyển nhượng thửa 410 cho ông D. Khi ông D cho ông T1 thuê lại thửa đất này thì bà V cũng không tranh chấp nhưng đến khi ông D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng sang ông D thì bà V mới tranh chấp.

Thứ năm, bà V cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Ch, bà Đ tại thửa 410 bà có thuê Kobe đào một đường máng nước từ mặt tiền đến hậu đất và hiện nay đường máng nước trên vẫn còn là không đúng sự thật, bởi vì đường máng nước là của ông chín Đ nằm trên phần đất ông chín Đ có từ lâu, không phải là máng nước của ông Ch, bà Đ, máng nước giữa đất thửa 410 không phụ thuộc ai, bà V nói không đúng sự thật.

Thứ sáu, bà V nói khi mua đất làm giấy tay có giáp đất cô H2, chú chín Đ là đúng vì đất cô H2, chú chín Đ giáp đất bà Đ, ông T1 ở nhiều thửa không phải riêng

thửa 410, cụ thể đất cô H2 giáp đất bà Đ, ông T1 bán cho bà V thửa 1020, 1690 và chú chín Đ giáp phần đất bà Đ, ông T1 bán cho bà V ở thửa 1020.

Như vậy, ngay từ đầu ông Ch, bà Đ chuyển nhượng cho bà V là chuyển nhượng thửa 359 và bà V hoàn toàn đồng ý việc chuyển nhượng này, không có sự nhầm lẫn như ý kiến của bà V. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thúy V là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông Quốc T với ông Ch, bà Đ ở thửa 410.

Ông thống nhất với số tiền thực tế các bên chuyển nhượng là 370.000.000đồng, nhưng là đối với thửa 359 chứ không phải thửa 410. Về số tiền thuê trước bạ và thuế thu nhập cá nhân 4.125.000đồng thì theo như hợp đồng thì bà V chịu phần này, nhưng bà V trình bày là mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ và bà Đ đã đưa lại cho bà V thì ông cũng không có ý kiến.

Bà V yêu cầu hủy phân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ch với ông D ở thửa đất 410 thì ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà V về vấn đề trên thì hậu quả hợp đồng giữa bà Đ, ông Ch với ông D các ông sẽ tự thương lượng và khởi kiện trong một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Nếu bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất 359, thì ông đại diện ông Ch, bà Đ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Ch, bà Đ đã ký với bà V ở thửa 359. Đồng thời bà Đ, ông Ch sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận từ bà V và bà V trả lại quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Đ, ông Ch.

Ông thống nhất với các Mạnh trích đo Bản đồ địa chính số 30-2017 đối với thửa 359 và Bản đồ số 20-2017 đối với thửa 410 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017 và đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 56/31/07/TĐG LA – BĐS ngày 31/7/2017 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông đã tiến hành mua những thửa đất còn lại của bà Võ Thị Đ là thửa 410 và 404 để canh tác, đã làm hợp đồng chuyển nhượng và đưa trước 350.000.000đồng. Tuy nhiên, do bà Đ phát sinh tranh chấp với bà V nên không thể làm thủ tục sang tên được.

Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ch với ông ở thửa đất 410 thì ông không đồng ý, bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thúy V. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà V về vấn đề trên thì hậu quả hợp đồng giữa bà Đ, ông Ch với ông thì tự các ông, bà sẽ

tiền thương lượng hoặc khởi kiện trong một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Riêng về việc thuê đất với ông T1 nếu phát sinh hậu quả của hợp đồng thì ông và ông T1 sẽ tự thương lượng hoặc tranh chấp trong một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T trình bày:

Bà Võ Thị Đ là mẹ của ông. Vào cuối năm 2014, bà Đ có chuyển nhượng đất cho bà V trong đó có thửa 410. Sau khi mua của mẹ ông xong thì cho ông thuê lại. Ông thuê làm vụ Đông – Xuân và Hè – Thu năm 2015 thì trả lại cho bà V. Ông thuê và có trả tiền đầy đủ cho bà V. Ông thuê thửa đất của bà V ở vị trí tứ cận phía Đông giáp cô H2, phía Tây giáp chín Đ, phía Nam giáp kênh 2013, phía Bắc giáp đất của ông bán cho bà V.

Đối với việc làm thủ tục chuyển nhượng giữa bà V và mẹ ông như thế nào thì ông không biết nhưng ông chắc chắn trên thực tế mẹ ông chuyển nhượng cho bà V tại thửa 410 chứ không phải 359 và thực tế bà V cũng sử dụng thửa 410 để cho ông thuê lại. Khi chuyển nhượng cho bà V thì ông và mẹ là bà Đ có ra chỉ đất nhưng không có đo đạc. Khi bà Đ chỉ đất, ông chứng kiến vì lúc đó ông cũng chuyển nhượng cho bà V thửa 1019, 362, 1020 giáp với thửa 410 của mẹ ông nên chỉ đất chung.

Tại tờ tự khai ngày 30/10/2017 ông T1 thay đổi lời khai như sau: Bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch là cha mẹ của ông trước đây có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Thúy V. Ban đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 2ha giá 34.000.000đồng/1.000m², đo đạc bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, sau đó hai bên lập thủ tục chuyển quyền cho nhau diện tích hai bên thống nhất đo đạc là 21.736m² đất gồm các thửa 359 diện tích 10.236m², thửa 1019 diện tích 2.666m², thửa 1020 diện tích 7.204m² và thửa 362 diện tích 1.630m². Bà V có trả cho cha mẹ ông số tiền 806.000.000đồng tương ứng với số đất mẹ ông chuyển nhượng cho bà V là 21.736m², nhưng bà V không trực tiếp sử dụng mà cho ông thuê lại toàn bộ diện tích đất trên, bà V chưa sử dụng phần đất này ngày nào.

Quá trình thuê đất giữa ông và bà V có làm giấy tay thỏa thuận thuê đất sản xuất diện tích thuê là 21.500m² là toàn bộ diện tích bà V mua đất của gia đình ông không bao gồm phần diện tích 8.838m² đang tranh chấp. Hằng năm ông đều trả tiền thuê đầy đủ đến năm 2016 cha mẹ ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D quyền sử dụng đất diện tích 18.927m² gồm thửa 410 và 404, tờ bản đồ số 14 với số tiền 757.000.000đồng, giữa cha mẹ ông và ông D có yêu cầu địa chính huyện đo đạc lại diện tích cụ thể, sau đó hai bên đã đến xã Vĩnh Bửu ký hợp đồng

chuyển nhượng xong. Sau đó, ông D có cho ông thuê lại phần đất trên có đến ấp và xã ký chứng thực, nhưng không biết vì lý do gì mà bà V lại đứng ra tranh chấp với ông D và khởi kiện mẹ ông.

Trước đây Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng có ghi lời khai của ông nhưng không đọc lại nội dung ghi thông tin gì, ông có ký vào biên bản là theo câu hỏi của Tòa án ông có thuê đất của bà V không, ông trả lời là có, nhưng không có nói là cha, mẹ ông có bán cho bà V thửa 410 diện tích 8.838m².

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T do ông Hoàng Văn S đại diện có văn bản trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TN và MT tỉnh Long An trình bày:

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 395350 cấp ngày 19/9/2016, số vào sổ GCN: CS01222 thuộc thửa 410 có diện tích 8.838m² tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An do Sở TN và MT tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Đ thì Sở TN và MT tỉnh Long An có ý kiến như sau:

Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh tại huyện Tân Hưng có tiếp nhận giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Đ cùng chồng là ông Võ Văn Ch chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T cùng vợ là bà Bùi Thị Thúy V thửa đất 359, tờ bản đồ số 14, diện tích 10.236m², loại đất lúa (ký hiệu LUC), thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063, tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 181662, số vào sổ 498QSDĐ/1402-LA ngày 20/9/1996; Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Tân Hưng công chứng ngày 01/10/2015, số công chứng 15050, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh tại huyện Tân Hưng đã thụ lý, giải quyết hồ sơ và trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An cho vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án dân sự nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V, huyện T, do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:

Ngày 20/9/2016, UBND xã có nhận đơn tranh chấp dân sự của ông Nguyễn Quốc T (ủy quyền cho vợ là bà Bùi Thị Thúy V) với bà Võ Thị Đ, nội dung là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 410, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.838m² tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Đến ngày 06/10/2016, UBND xã đã tổ chức hòa giải giữa các bên nhưng không thành và đã chuyển đơn cho đương sự về cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Do đến vụ sản xuất lúa Đông – Xuân 2016 – 2017, phần tranh chấp đất phải xuống giống, không thể bỏ hoang và để tránh mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân giữa các bên đương sự, đồng thời để đảm bảo tình hình an ninh trật tự tại địa phương. UBND xã tiến hành mời các bên tranh chấp đến trao đổi, sau khi bàn bạc hai bên đi đến thống nhất giao cho ông Võ Văn T tạm thuê vụ lúa Đông – Xuân 2016 – 2017 với số tiền 10.000.000đồng, UBND xã tạm thời giữ số tiền trên theo thống nhất của các bên (Biên bản làm việc ngày 23/12/2016). Sau khi được cơ quan có thẩm quyền giải quyết có hiệu lực thi hành, bên nào thuộc sở hữu phần đất tranh chấp trên (thửa 410) thì UBND xã sẽ giao số tiền trên cho bên đó theo sự thỏa thuận của các bên. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thúy V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Võ Thị Đ.

1.1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T với bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch ngày 09/12/2014 đối với thửa đất 359, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

1.2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 334739 cấp ngày 17/12/2014, sổ vào sổ GCN: CH00916 thuộc thửa 359 có diện tích 10.236m², tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An do UBND huyện T cấp cho bà Bùi Thị Thúy V và ông Nguyễn Quốc T.

Bà Võ Thị Đ được quyền sử dụng đối với thửa đất số 359 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An với diện tích qua đo đạc thực tế là 10.236m² theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 30 – 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017. (Vị trí tứ cận, loại đất được xác định theo Mẫu trích đo bản

đồ địa chính số 30 – 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017).

Bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T với bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch đối với thửa đất số 410 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T được quyền sử dụng đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 8.838m² thuộc thửa đất số 410 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 20 – 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017. (Vị trí tứ cận, loại đất được xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 20 – 2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 12/5/2017).

Bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4/ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 395350 cấp ngày 19/9/2016, số vào sổ GCN: CS01222 thuộc thửa 410 có diện tích 8.838m² tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp Võ Văn Be, xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An do Sở TN và MT tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Đ.

Buộc bà Võ Thị Đ, ông Võ Công Ch có trách nhiệm giao lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 410 có diện tích và vị trí tứ cận nêu trên cho bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T.

1.5/ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Đ với ông Nguyễn Văn D do UBND xã V chứng thực ngày 21/10/2016 đối với thửa đất 410, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

1.6/ Hủy Tờ thỏa thuận cho thuê đất làm lúa ngày 25/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn D với ông Võ Văn T đối với thửa đất 410, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

2/ Đối với số tiền 10.000.000đồng mà UBND xã V đang giữ được giao trả lại cho bà Bùi Thị Thúy V được sở hữu.

3/ Về chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ là 13.070.000đồng: Bà V, bà Đ mỗi bên phải chịu 6.535.000đồng. Bà V đã thanh toán toàn bộ nên bà Đ cùng chồng là ông Ch có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà V số tiền 6.535.000đồng.

4/ Về án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch phải liên đới chịu 19.885.500đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000đồng và án phí dân sự không giá ngạch.

Bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Văn D mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp theo các biên lai thu số 0003635 ngày 28/12/2016 và biên lai thu số 0009849 ngày 19/9/2017, như vậy hoàn trả cho bà V số tiền 200.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến thời hạn và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/3/2018, bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch và ông Nguyễn Văn D đều làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của ông bà, đề nghị phúc xử lại các yêu cầu khởi kiện của phía bà V.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An cũng có Quyết định kháng nghị: Đề nghị phúc xử lại theo hướng sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn yêu cầu xác định lại Hợp đồng ký kết ngày 09/12/2014 là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 410 chứ không phải thửa 359, ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và yêu cầu được làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn xác định là việc chuyển nhượng không có nhằm lẫn mà đây là sự đồng ý và các bên đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 359, do đó đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của phía bà V.

Phía người có quyền nghĩa vụ liên quan ông D cho rằng mình là người mua diện tích đất thửa 410 ngay tình và đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 410 theo luật định.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã

được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Ý chí của bà Đ, ông Ch và bà V về chuyển nhượng thửa đất 410 là có thật và các bên đã thực hiện đầy đủ việc giao nhận tiền, bàn giao đất, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết như nêu trên là có căn cứ, tuy nhiên đối với hợp đồng thuê thì đương sự không có yêu cầu giải quyết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết, khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người liên quan đến việc cho thuê đất là chưa đúng trình tự tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm cũng tính không đúng theo nghị quyết về lệ phí án phí Tòa án, nên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Đ, ông Võ Văn Ch và ông Nguyễn Văn D làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì vụ án có quan hệ tranh chấp về: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mà cụ thể nguyên đơn yêu cầu xác định đối tượng tranh chấp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 410 tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, chứ không phải thửa 359 xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật qui định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự năm 2015,

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại các Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

[3.1] Những căn cứ xác định nội dung giải quyết:

Căn cứ Hợp đồng mua bán đất nông nghiệp được viết bằng giấy tay, giữa bà Đ, bà V (người làm chứng là các con bà Đ gồm ông Võ Văn T, bà Võ Thị Bé N) lập ngày 03/12/2014, có nội dung: *Đất mua bán giữa bà Đ với bà V là diện tích đất giáp với đất của cô H2 và đất của ông Chín Đ, trong thời gian chuyển quyền sử dụng đất cho bà V thì bà V cho út Thêm thuê để làm ruộng.*

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đất, có chứng thực công chứng lập ngày 09/12/2014, nội dung: Bà Đ ông Ch chuyển nhượng cho bà V, ông Quốc T quyền sử dụng đất thửa 359, sau đó cho ông T1 thuê lại.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 17/12/2014, có nội dung: Diện tích thửa đất thửa 359 diện tích 10.236m² cấp cho bà V, ông Quốc T.

Căn cứ Văn bản của Phòng tài nguyên môi trường huyện Tân Hưng, có nội dung: Khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà V, ông Quốc T tại thửa 359, đã không đo đạc thực tế mà dựa vào bản kê khai và dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự, nên đã cấp giấy chứng nhận vào thửa 359.

Căn cứ lời khai ngày 11/11/2016 của bà Đ, có nội dung: Bà có bán cho bà V thửa 410 sau đó bà V cho ông T1 là con của bà thuê lại, nhưng khi làm thủ tục thì ghi nhầm là thửa 359 rồi mới làm giấy tờ là thửa 359.

Căn cứ vào Hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp ngày 14/9/2015, có nội dung: Ông T1 có thuê của bà V diện tích phần đất giáp với cô H2 và ông chín Đ giá 34.000.000đồng/2 vụ đông xuân năm 2015 và 2016.

Căn cứ Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị H2, chứng thực của UBND xã V ngày 07/4/2014, nội dung: Diện tích đất của bà giáp với đất bà Đ, miếng đất này bà Đ đã bán cho bà V, ông Quốc T khoảng 2 năm về trước, sau đó bà V cho ông T1 thuê lại ở vụ lúa 2016, phần diện tích này bà V, ông Quốc T có cùng với bà H2 xác định lại ranh đất và ông Quốc T có nhờ người mức đường nước để bơm nước cho đất và để xác định ranh giới rõ ràng giữa bà H2 với phía bà V.

Căn cứ Bản đồ đo đạc ngày 12/5/2017, ngày 25/10/2020 tại các mảnh trích đo số 30 năm 2017, mảnh trích đo số 101 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hưng, có nội dung: Các thửa 262, 310, 312, 1019, 1020 liền kề với thửa 410 giáp với thửa đất đất cô H2 là thửa 412, thửa đất ông chín Đ là thửa 409. Riêng thửa 359 thì giáp với thửa 401, 406 không phải thửa đất của cô H2 và ông chín Đ.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/10/2016 giữa bà Đ với ông D và lời khai của của D, có nội dung: Bà Đ, ông Ch chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D thửa đất 410, ông có đưa trước cho bà Đ số tiền 350.000.000đồng, nhưng do có tranh chấp nên không làm thủ tục chuyển nhượng được.

[3.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Bà V, ông Quốc T cho rằng khi lập Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất là thửa 410, nhưng khi làm Hợp đồng công chứng và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi nhầm thửa 410 thành thửa 359, nay yêu cầu xác định

Hợp đồng chuyển nhượng lập vào năm 2014 là chuyển nhượng đối với thửa 410, yêu cầu phía bà Đ phải giao lại diện tích đất trên, Ngoài ra phía nguyên đơn xác định thửa 410 đã mua xong, nên việc bà Đ, ông Ch lại tiếp tục bán cho ông D thửa 410 là vô hiệu.

Phía bà Đ, ông Ch, ông D thì không đồng ý yêu cầu nêu trên, từ đó các bên đã phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét:

Theo Điều 126 Bộ luật Dân sự quy định về Giao dịch dân sự do bị nhầm lẫn nhưng không vô hiệu, như sau:

Giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn nhưng không vô hiệu trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch dân sự của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn đạt được.

Theo Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định về giao dịch dân sự do không tuân thủ quy định về hình thức nhưng không vô hiệu trong các trường hợp sau:

Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

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.

Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như sau:

Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

Có Giấy chứng nhận, Đất không có tranh chấp, Trong thời hạn sử dụng đất và có đủ các điều kiện khác theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai.

Việc chuyển nhượng, quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

[3.3.4] Đối chiếu với trường hợp tranh chấp trên thì thấy:

[3.3.4.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ch với bà V, ông Quốc T:

Hợp đồng này ngay từ lúc đầu được viết bằng giấy tay vào ngày 03/12/2012, nội dung thể hiện ý chí của bà Đ và bà V là xác định mua bán đất tại thửa 410.

Quá trình giải quyết tranh chấp phía bà Đ cũng có lời khai, xác định đất này giáp với đất của cô H2 và đất của ông chín Đ. Bà H2 là người có thửa đất giáp ranh với thửa 410 cũng xác định, sau khi mua thửa đất này xong bà V, ông Quốc T có đến xác định ranh đất với bà H2 và nhờ người múc đường nước để tưới tiêu trên đất. Ngoài ra, qua đối chiếu với mảnh trích đo Bản đồ năm 2017, năm 2020 đều thể hiện thửa đất mà bà Đ, ông Ch thỏa thuận mua bán với bà V, ông Quốc T là thửa số 410 có vị trí giáp với đất cô H2 và ông chín Đ, còn thửa đất 359 có vị trí không giáp với đất cô H2 và ông chín Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 410 phù hợp với ý chí của bà Đ, ông Ch và bà V, ông Quốc T là có căn cứ, hợp pháp, phù hợp với các tài liệu, chứng đã thu thập được có trong hồ sơ như đã viện dẫn.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ch với bà V, ông Quốc T là chưa đúng với thực tế của giao dịch chuyển nhượng, mà lẽ ra chỉ cần xác định hợp đồng nêu trên về nội dung là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 410, hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong, từ đó các bên thực hiện các thủ tục hành chính trong việc cấp Giấy chứng nhận là phù hợp, được pháp luật quy định tại Điều 126, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, như đã viện dẫn

[3.3.4.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/10/2016 giữa bà Đ, ông Ch và của ông Nguyễn Văn D:

Hợp đồng này chuyển nhượng đối với thửa 410, tuy nhiên như đã phân tích trên, thửa đất này đã được chuyển nhượng cho phía bà V, ông Quốc T, nên việc tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông D là chưa phù đúng với quy định pháp luật, mặt khác Hợp đồng chưa thực hiện xong, đang có tranh chấp, do đó các cơ quan quản lý hành chính ở địa phương đã chưa cấp giấy chứng nhận cho ông D.

Tòa án cấp xác định vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa bà Đ, ông Ch với ông D là có căn cứ. Khi giải quyết hợp đồng vô hiệu lẽ ra phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đã không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và xác định sẽ giải quyết việc này bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng này là phù hợp.

[3.3.4.3] Đối với kháng nghị của viện Trưởng viện Kiểm sát tỉnh Long An và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện VKSND cấp cao tại Tp.HCM xác định phần Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ, ông Ch với bà V, ông Quốc T đã được thực hiện xong, ý chí của các bên là chuyển nhượng đất thửa 410, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần này là phù hợp, nhận định này của đại diện VKS phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, nên được chấp nhận.

Ngoài ra, đại diện VKSND cấp cao tại Tp.HCM đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do Hợp đồng thuê đất không có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là vượt quá yêu cầu của đương sự, khi giải quyết quan hệ tranh chấp về Hợp đồng thuê đất, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông T1 vào tham gia với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Xét: Các bên đương sự đều xác định không có tranh chấp đối với Hợp đồng thuê, không nộp tạm ứng án phí DSST đối với quan hệ dân sự này, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đối với quan hệ dân sự trên là vượt quá yêu cầu của các bên đương sự, nên cấp phúc thẩm có cơ sở hủy án sơ thẩm về phần này và đình chỉ giải quyết đối với quan hệ dân sự nêu trên, khi đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác, theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên bà V không phải chịu.

Ông Ch, bà Đ phải chịu án phí DSST theo luật định, nhưng do ông Ch, bà Đ là những người cao tuổi, nên được miễn án phí DSST theo luật định., Tòa án sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí sơ thẩm là chưa đúng với khoản 3 Điều 27 Nghị quyết của Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án, do đó cấp phúc thẩm có cơ sở sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Về phần án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên phía người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 385, 126, 129, 422, 427 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai.

Áp dụng Nghị quyết về Lệ phí, án phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thúy V.

2/ Xác định phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2014 giữa bà Đ, ông Ch với bà V, ông Quốc T, nội dung là chuyển nhượng thửa đất 410 không phải thửa đất 359.

2/ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 334739 vào sổ số CH 00916 ngày 17/12/2014 của UBND huyện T, cấp cho bà Bùi Thị Thúy V, ông Nguyễn Quốc T, đối với thửa 359.

Bà V, ông Quốc T liên hệ với Cơ quan quản lý hành chính nhà nước có thẩm quyền, để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 410 theo vị trí tứ cận tại mảnh trích đo số 20 năm 2017 và 101 năm 2020, theo quy định của pháp luật.

3/ Buộc bà Đ, và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch có nghĩa vụ giao thửa đất 410 nêu trên cho bà V và ông Quốc T, ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Tuyên bố phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 410 lập ngày 21/10/2016 giữa bà Đ, ông Ch với ông Nguyễn Văn D là vô hiệu.

5/ Hủy một phần Bản án sơ thẩm về giải quyết đối với Hợp đồng thuê đất giữa ông Võ Văn T với ông Nguyễn Văn D, đình chỉ giải quyết đối với quan hệ dân sự nêu trên.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà V không phải chịu án phí DSST, hoàn trả cho bà V số tiền 400.000đồng tạm ứng án phí DSST theo Biên lai thu số 0003635 ngày 28/12/2016 của Chi Cục Thi hành án huyện Tân Hưng, tỉnh Long An và số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số 0009849 ngày 19/9/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ và ông Ch.

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Đ, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch và ông Nguyễn Văn D không phải chịu.

Hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch, số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số AC/2015/0001238 ngày 15/3/2018 của Cục Thi hành án tỉnh Long An.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D, số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số AC/2015/0001239 ngày 15/3/2018 của Cục Thi hành án tỉnh Long An.

Hoàn trả cho Bà Võ Thị Đ, số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số AC/2015/0001240 ngày 15/3/2018 của Cục Thi hành án tỉnh Long An.

8/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN