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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 120/2023/DS-GĐT
Ngày 13/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản và đòi bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản và đòi bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh S** (Nguyễn Văn S), sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp X, xã Y, thành phố Q, tỉnh K.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Huỳnh Chí C**, sinh năm 1980. Địa chỉ: 197, ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh K. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Bá L (theo văn bản uỷ quyền ngày 14/02/2022).

2.2. Ông **Lại Bá H**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp S, xã Y, thành phố Q, tỉnh K.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh T. *Người đại diện theo ủy quyền của ông B:* Ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 6/5/2021). Địa chỉ thường trú: B5, P304, thị trấn Đ, phường M, quận C, Thành phố N.

Địa chỉ khác: ấp B, xã Y, thành phố Q, tỉnh K.

3.2. Ông Lại Văn O, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh K.

3.3. Bà Lại Thị Thu L1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:

- Bà Lại Thị Thuý K, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh K.

- Ông Bùi Quốc H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 24 N, phường S, thành phố G, tỉnh K (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020, được hợp thức hóa lãnh sự).

- Ông Vũ Quí T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 31 C, phường V, thành phố G, K.

3.4. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1962. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lại Văn O, sinh năm 1958 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017).

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1980. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Huỳnh Chí C, sinh năm 1980 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2017). Cùng địa chỉ: 197 ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh K.

3.6. Bà Đặng Tuyết N, sinh năm 1979. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lại Bá H, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2017). Địa chỉ: Ấp S, xã Y, huyện Q, tỉnh K.

3.7. Bà Diệp Thị Bích H3, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K.

3.8. Ông Danh H4, sinh năm 1987;

3.9. Bà Diệp Thị Bích G, sinh năm 1990;

3.10. Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1985;

3.11. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1994;

3.12. Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1976;

3.13. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1982;

3.14. Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1972;

3.15. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1976;

3.16. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1970;

3.17. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã Y, huyện Q, K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) trình bày:

Diện tích đất 60.945m^2 tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K có nguồn gốc là của mẹ nuôi là bà Trần Thị N2 và cha dượng là ông Nguyễn Văn B và ông khai phá năm 1992 để làm nhà ở, trồng hoa màu, cây ăn trái và làm ruộng. Năm 1993, Nhà nước đo vẽ sơ đồ 14 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) thuộc thửa số 101, diện tích 46.137,5m^2 do bà N2 đứng tên, còn diện tích 15.000m^2 không đo vẽ nhưng chúng tôi quản lý trồng lúa nước, canh tác ổn định. Ngày 17/6/2006, bà N2 chết, không để lại di chúc, sau khi bà N2 chết, ông thường xuyên đi biển không có ở nhà nên ông B cùng với vợ chồng em gái của ông B là bà Nguyễn Thị T5 làm Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 32.820m^2 và căn nhà cấp 4 cho bà Lại Thị Thu L1 với giá 672.810.000 đồng mà không có ý kiến của ông. Khoảng 02 tháng sau thì ông Lại Văn O (cha bà L1) và ông Lại Bá H (chú bà L1) vào thửa đất trên chặt phá cây trồng, ông có đứng ra ngăn cản. Ông O, ông H và ông B có tìm gặp ông đưa bản hợp đồng ngày 16/7/2007 thuyết phục ông ký tên để bà L1 trả tiền cho ông B. Ông B hứa khi bà L1 giao đủ tiền bán đất, thì ông B sẽ đưa 60.000.000 đồng để ông xây cất nhà khác ở. Nhưng từ đó đến nay ông B không đưa cho ông đồng nào, ông sử dụng căn nhà và thửa đất cho đến nay.

Năm 2013 thửa đất trên, có một phần diện tích 19.763,20m^2 nằm trong dự án quy hoạch đường X - A khi lập phương án bồi thường Hội đồng xét duyệt xã Y, thì ông Huỳnh Chí C có đất nằm trong dự án quy hoạch và được Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) huyện Q bồi thường cho ông C đợt 1 là 2.185.158.500 đồng và hỗ trợ chuyển đổi nghề đợt 2 là 5.327.019.000 đồng, tổng số tiền 7.512.177.500 đồng. Khi phát hiện ông C được lập phương án và có quyết định bồi thường đợt 1, ông làm đơn ngăn cản và khiếu nại nhờ chính quyền địa phương giải quyết, qua thẩm tra của UBND xã Y cho biết: Ngày 16/7/2007, ông B viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L1 diện tích 32.820m^2 và căn nhà cấp 4, sau đó bà L1 chuyển nhượng cho ông H. Cùng ngày 16/7/2007, ông B viết giấy tay chuyển nhượng cho ông H và ông C diện tích đất 60.945m^2, trong đó có 47 công đất trồng cây lâu năm và 13.000m^2 đất trồng lúa nước và

căn nhà 45m^2. Ngày 12/11/2007, ông H làm giấy tay chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 60.945m^2 cho ông C. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là HĐCNQSDĐ*) ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L1; hủy HĐCNQSDĐ ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C. Buộc ông C trả lại cho ông và ông B số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông và ông B sử dụng. Đối với những người ở trên đất thì giữa ông với họ đã thỏa thuận sẽ tự giải quyết và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Chí C trình bày:

Ngày 16/10/2007, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 14.137m^2 của ông B với giá 232.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông B. Ngoài hợp đồng trên thì ông còn lập 02 hợp đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tay ngày 16/7/2007, ông với ông H nhận chuyển nhượng diện tích đất 60.945m^2 của ông B với giá 1.059.500.000 đồng, ông và ông H đã thanh toán dứt điểm cho ông B và đã nhận đất, trên đất có nhiều cây trồng như đào, tràm, dừa đã lớn.

- Hợp đồng tay ngày 12/11/2007, ông H chuyển nhượng lại cho ông toàn bộ diện tích đất 60.945m^2 nhưng thực tế ông hùn 1/2.

Năm 2013 trong diện tích đất 60.954m^2, có diện tích 19.763,20m^2 đã bị quy hoạch làm đường, ông là người có đất bị thu hồi và được chi trả tiền bồi thường 02 đợt với tổng số tiền là 7.512.177.500 đồng và ông đã nhận khoản tiền trên. Ông đã chia lại cho bà L1 số tiền 2.150.000.000 đồng, chia cho ông O gần 1.300.000.000 đồng, ông H 85.000.000 đồng và ông B 95.000.000 đồng. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S vì phần đất trên ông nhận chuyển nhượng hợp pháp. Ông yêu cầu Tòa án buộc ông S phải trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích đất còn lại để ông sử dụng. Đối với yêu cầu độc lập của ông B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2007 giữa ông với ông B thì ông không đồng ý vì đã chuyển nhượng cho ông và ông B đã bỏ địa phương không còn canh tác, sử dụng đất cho đến nay và xảy ra tranh chấp với ông S. Diện tích đất còn lại do ông S mượn đất và nhà ở rồi chiếm luôn. Khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ chuyển đổi nghề đã công nhận phần đất trên có nguồn gốc của ông B chuyển nhượng cho ông từ năm 2007, lúc đó ông B không có ý kiến hay khiếu nại gì nhưng đến nay ông B tranh chấp là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lại Bá H trình bày:

Năm 2007, anh ông là ông O và cháu ông là bà L1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 của ông B, chứ không phải ông nhận chuyển nhượng. Hợp đồng ngày 16/7/2007, ông B chuyển nhượng cho ông và ông C

diện tích 60.945m^2 với giá 963.500.000 đồng, ông chỉ là người đứng tên giùm cho ông O và bà L1 do ông O và bà L1 không có hộ khẩu ở Q nên không làm được giấy. Sau đó, ông O và bà L1 kêu ông làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông C đứng tên để tiện việc làm giấy tờ, vì phần đất trên ông O, bà L1 và ông C có mua chung với nhau. Ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông C và ông C đã đứng tên trên GCNQSDĐ. Ngày 19/9/2009, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông O, bà B1 diện tích đất 1.000m^2 với giá 100.000.000 đồng, đã giao tiền đủ nhưng không làm biên nhận vì là anh em ruột. Do là người trong gia đình nên ông không có ý kiến gì, tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn B và đại diện ủy quyền của ông B trình bày: Ông B không thừa nhận sống chung với bà N2 như vợ chồng, không thừa nhận ông S là con nuôi, không thừa nhận diện tích đất trên là của ông B, bà N2 và ông S cùng khai phá, mà chỉ một mình ông B khai phá, bà N2 sống với ông B chỉ sau này và cũng không hợp pháp. Ông xác định không có ký tên trong HĐCNQSDĐ cho bà L1, chỉ thừa nhận ngày 16/7/2007 ông làm giấy chuyển nhượng cho ông O diện tích đất 32.820,5m^2 và căn nhà cấp 4, với giá 672.810.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Năm 2007, ông có ký chuyển nhượng cho ông C và ông O diện tích đất 14.137m^2 với giá 232.750.000 đồng nhưng trả tiền nhiều lần, tổng cộng khoảng 175.000.000 đồng, số tiền còn lại ông C và ông O chưa trả. Đối với hợp đồng ngày 16/7/2007, ông chuyển nhượng cho ông C và ông H diện tích đất 60.945m^2 thì ông không biết hợp đồng này, do ông C và ông H lập sau khi mời ông uống rượu say rồi đưa cho ông ký tên. Ông B có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông O diện tích đất 32.820,5m^2; hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2007 giữa ông B với ông C, diện tích 10.553,77m^2 và diện tích đất chưa thanh toán 3.583,73m^2. Công nhận cho ông B quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 48.919m^2. Công nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 7.949.459.300 đồng cho ông B. Yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Q bồi thường bổ sung cho ông B về dự án đường vòng quanh đảo Q diện tích đất chưa được đền bù là 5.309,9m^2.

Ông Lại Văn O trình bày: Năm 2007 ông B có viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 cho ông, nhưng thực chất ông và con gái tên L1 hùn chung để mua, đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông B. Ông thống nhất lời khai của bà Yến Nhi đại diện theo ủy quyền của bà L1 và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà L1 về hợp đồng chuyển nhượng đất do bà L1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông B, ông không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà L1, ông và bà L1 sẽ tự thỏa thuận riêng,

không yêu cầu xem xét, giải quyết trong vụ án này. Năm 2007, ông với ông C làm giấy tay hùn nhận chuyển nhượng diện tích đất 14.137m^2 với giá 232.750.000 đồng của ông B, ông và ông C đã thanh toán cho ông B được 175.000.000 đồng; trong đó phần ông là 155.000.000 đồng, ông C là 20.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán cho ông B. Phần đất trên đã bị quy hoạch làm đường, diện tích 19.763,2m^2 trong đó hơn 5.000m^2 của ông và bà L1; toàn bộ diện tích 14.137m^2 của ông và ông C hùn mua. Trong danh sách chi trả tiền bồi thường đứng tên ông C và ông C đã nhận hết số tiền bồi thường là 7.512.155.500 đồng. Giữa ông và ông C có thỏa thuận chia số tiền bồi thường nhưng không thỏa thuận được. Ông yêu cầu ông C phải trả số tiền bồi thường diện tích đất 14.137m^2 mà ông và C hùn chuyển nhượng của ông B. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu độc lập của ông B, ông không đồng ý hủy HĐCNQSDĐ giữa ông và ông B vì đã hoàn tất, ông B đã giao nhà và đất cho ông vào ở, ông đã sử dụng ổn định cho đến khi ông S vào chiếm đất. Ông có yêu cầu độc lập buộc ông S và ông B trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 30.000m^2 và căn nhà cấp 4 cho ông sử dụng.

Bà Lại Thị Thu L1 và đại diện theo ủy quyền của bà L1 trình bày: Ngày 16/7/2007, bà L1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 32.820,5m^2 và căn nhà cấp 4 của ông B và ông S với giá 672.810.000 đồng, đã thanh toán xong. Sau khi nhận đất thì cha của bà L1 là ông O về ở, thu hoạch hạt điều và trồng thêm điều, dừa, mai trên toàn bộ diện tích đất trên. Đối với ông C (bà con cô cậu), bà L1 có nhờ làm hồ sơ đất nhưng ông C tự kê khai đứng tên, khi Nhà nước giải tỏa làm đường diện tích đất khoảng 5.000m^2 thì ông C nhận toàn bộ số tiền bồi thường. Về số tiền bồi thường thì bà L1 và ông C tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu xem xét, giải quyết. Bà L1 có đơn yêu cầu độc lập và giữ nguyên yêu cầu độc lập của ông O. Yêu cầu buộc ông B, ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007; yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế còn lại 29.384,9m^2 và căn nhà cấp 4 diện tích 45m^2 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L1. Yêu cầu ông S trả lại căn nhà diện tích 45m^2 cho bà L1; yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở việc bà L1 sử dụng diện tích đất 29.384,9m^2. Yêu cầu các ông bà Lê Thị L2, Trần Hoàng A, Nguyễn Thị Thanh T3, Trịnh Văn Đ và Diệp Thị Bích G phải tháo dỡ toàn bộ công trình, căn nhà ra khỏi diện tích đất trên.

Bà Diệp Thị Bích H3 trình bày: Thống nhất trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông S, không có ý kiến gì thêm.

Ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G trình bày: Vào năm 2015, ông S có cho ông bà cất nhà ở nhờ trên phần đất tranh chấp. Nếu Tòa án xử công nhận cho ông S phần đất trên thì giữa ông bà và ông S tự giải quyết với nhau, nếu ông S thua kiện thì ông bà sẽ tự tháo dỡ căn nhà, không yêu cầu bồi thường.

Bà Lê Thị L2 trình bày: Bà được mẹ nuôi là bà Trần Thị N2 hứa cho đất khi còn sống, nay bà N2 chết, ông S thực hiện di nguyện của bà N2 cho đất để vợ chồng bà tự sang lấp, cất nhà ở từ năm 2018. Nay tranh chấp, nếu ông S thắng kiện thì bà tự giải quyết, nếu ông S thua kiện thì bà tự tháo dỡ căn nhà.

Ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Ngày 09/6/2018, ông bà có ký hợp đồng thuê đất của ông S, tự cất nhà làm nơi sửa xe. Do là đất thuê nên khi hết hợp đồng thì ông trả lại đất cho ông S, ông không có yêu cầu gì. Nếu ông S thắng kiện thì o6g và ông S tự giải quyết với nhau, nếu ông S thua kiện thì ông sẽ tự tháo dỡ căn nhà mà không yêu cầu bồi thường.

Ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày: Vợ chồng ông S cho cất nhà ở giữ đất cho ông S từ năm 2016 đến nay. Nếu ông S thắng kiện thì ông bà và ông S tự giải quyết với nhau, nếu ông S thua kiện thì ông bà tự tháo dỡ căn nhà không yêu cầu bồi thường hay hỗ trợ gì.

Ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 trình bày: Ngày 18/3/2018, ông bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng của vợ chồng ông S. Nếu ông S thắng kiện thì ông bà và ông S tự giải quyết với nhau, nếu ông S thua kiện ông bà không yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà tạm, hai bên tự giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê, nếu không tự thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện ông S thành vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Q (thành phố Q), tỉnh K đã quyết định (*tóm tắt*):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B.

Chấp nhận yêu cầu khởi của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Chí C và ông Lại Bá H.

2. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Thanh S yêu cầu hủy GCNQSDĐ, đối với ông Huỳnh Chí C.

3. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B. Ông B có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập đó theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L1 về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn O không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà Lại Thị Thu L1.

6. Công nhận hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007, diện tích đất 32.820,5m^2 trồng cây lâu năm 1.200 cây Đào; căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K được xác lập giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh S đồng thuận.

7. Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế còn lại 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 86,44m^2, kết cấu xây gạch, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K do gia đình ông Nguyễn Thanh S đang quản lý, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lại Thị Thu L1.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị L2; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 không yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà, công trình phụ trên đất.

9. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H3 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 86,44m^2, kết cấu xây gách, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho bà Lại Thị Thu L1.

10. Buộc vợ chồng ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị L2; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, công trình phụ nằm trên vị trí, diện tích đất 5.179,1m^2 tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K để giao trả quyền sử dụng đất cho bà Lại Thị Thu L1 (có ghi cụ thể từng căn nhà).

11. Hủy HĐCNQSDĐ diện tích 60.945m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lại Bá H ông Huỳnh Chí C,

12. Hủy hợp đồng dân sự về chuyển nhượng đất nông nghiệp diện tích 60.945m^2, ngày 12/11/2007 giữa ông Lại Bá H và ông Huỳnh Chí C.

13. Xác định HĐCNQSDĐ diện tích 14.137,5m^2 ngày 16/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Chí C là vô hiệu.

14. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 1.102,2m^2 hình VWXL'K' và diện tích đất 2.640,8m^2 hình PQRSTUIH' tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng.

Các căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2018; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 614/2018, ngày 19/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q; Chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2019.

15. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu ông Huỳnh Chí C trả lại tiền bồi thường giá trị đất khi Nhà nước thu hồi đất làm đường.

16. Buộc ông Huỳnh Chí C phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền nhận bồi thường giá trị đất khi Nhà nước thu hồi làm đường, cho ông Nguyễn Thanh S là 1.362.257.300 đồng (Một tỉ ba trăm sáu mươi hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông S cho đến khi thi hành án xong số tiền, hàng tháng ông C 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

17. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22-02-2017. Cấm ông Nguyễn Thanh S thực hiện hành vi nhất định trong việc thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp tại tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2022/DS-PT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh K, đã quyết định (*tóm tắt*):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu: Huỷ HĐCNQSDĐ diện tích 32.820m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L1; Huỷ HĐCNQSDĐ diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H và ông C; buộc ông C trả lại cho ông S và ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận; Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S và ông B sử dụng.

2. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Thanh S yêu cầu hủy GCNQSDĐ, đối với ông Huỳnh Chí C.

3. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B. Ông B có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập đó theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L1 về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn O không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà Lại Thị Thu L1. Đình chỉ nội dung kháng cáo của ông Lại Văn O.

6. Công nhận hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007, diện tích đất 32.820,5m^2 trồng cây lâu năm 1.200 cây Đào; căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K được xác lập giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Thanh S đồng thuận.

7. Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế còn lại 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 84,22m^2, kết cấu xây gạch, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K do gia đình ông Nguyễn Thanh S đang quản lý, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Chí C. Nằm trong diện tích đất sổ mục kê quản lý đất đai của UBND xã Y, do ông Huỳnh Chí C đứng tên.

8. HĐCNQSDĐ diện tích 60.945m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lại Bá H ông Huỳnh Chí C phát sinh hiệu lực,

9. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị L2; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 không yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà, công trình phụ trên đất.

10. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H3 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 25.641,9m^2, căn nhà trên đất diện tích 84,22m^2, kết cấu xây gách, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho ông Huỳnh Chí C.

11. Buộc vợ chồng ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị L2; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà, công trình phụ nằm trên vị trí, diện tích đất 5.179,1m^2 tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Chí C (có ghi cụ thể từng căn nhà).

Các đương sự được quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày tuyên án (28/02/2022).

Các căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2018; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 614/2018, ngày 19/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q; Chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2019.

12. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22-02-2017. Cấm ông Nguyễn Thanh S thực hiện hành vi nhất định trong việc thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp tại tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực thi hành án.

Ngày 30/11/2022 và ngày 20/02/2023, bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 60/QĐ-VKS-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung kháng nghị về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng; việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thủ tục ủy quyền:

[1.1] *Về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ*:

Các đương sự trong vụ án tranh chấp diện tích 60.945m^2 và yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ diện tích 32.820m^2 (đo đạc thực tế 25.641,9 m^2) ngày 16/7/2007 giữa ông B với bà L1; hủy HĐCNQSDĐ diện tích 60.945 m^2 ngày 16/7/2007 giữa ông B với ông H, ông C; buộc ông C trả lại cho ông S, ông B toàn bộ số tiền được bồi thường mà ông C đã nhận; giữ nguyên hiện trạng diện tích đất còn lại sau quy hoạch và căn nhà cấp 4 cho ông S, ông B sử dụng. Hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất các đương sự có tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ.

Tại Văn bản số 129/UBND-NCPC ngày 20/4/2015 của UBND huyện Q phúc đáp Văn bản của Tòa án nhân dân huyện Q về việc thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường cho ông Huỳnh Chí C là đúng theo quy định của pháp luật. Việc trả lời thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường là cơ sở để xem xét việc cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại Văn bản số 245/BBT-TĐĐ ngày 25/6/2021 của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố Q phúc đáp Văn bản của Tòa án nhân dân huyện Q đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thu hồi, điều chỉnh, bổ sung việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư...đối với diện tích đất các đương sự có tranh chấp (kèm theo Biên bản xác minh nguồn gốc đất).

Căn cứ các Văn bản của UBND thành phố Q và Văn bản của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố Q thể hiện toàn bộ diện tích đất các đương sự có tranh chấp chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng đã thừa nhận nguồn gốc đất cũng như việc thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường cho ông Huỳnh Chí C là đúng theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ, làm rõ nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất. Trong vụ án này, UBND huyện Q, UBND xã Y cũng như Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố Q không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.2] *Về thủ tục ủy quyền*:

Nội dung kháng nghị cho rằng thủ tục gia hạn ủy quyền của bà Lại Thị Thu L1 cho ông Bùi Quốc H1 và ông Vũ Văn T không đúng, không hợp pháp hóa lãnh sự, dẫn đến việc ông H1, ông T định đoạt vượt quá phạm vi ủy quyền, trái với ý chí của bà L1.

Qua tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án thì bà L1 cư trú tại địa chỉ ấp T, xã T, huyện H, tỉnh K; hơn nữa, sau khi giải quyết phúc thẩm vụ án, bà L1 không có khiếu nại hay đề nghị giám đốc thẩm về phần phạm vi ủy quyền, điều này thể hiện bà L1 thống nhất với nội dung ủy quyền và việc thực hiện phạm vi ủy quyền của ông H1, ông T tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về việc giải quyết nội dung tranh chấp

[2.1] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2018 và Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất số 614/2018 ngày 19/10/2018, tổng diện tích đất 49.446,9m^2, trên đất có nhà, cây trồng lâu năm, được phân thành các phần:

Phần 1: là phần đất đối diện đường Y - X với diện tích 2.640,8 m^2 và 1.102,2 m^2; qua lời trình bày của các đương sự thì Tòa án xác định phần đất này nằm ngoài diện tích hiện các bên có yêu cầu tranh chấp; sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, các đương sự không đề nghị giám đốc thẩm, nội

dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng không kháng nghị về phần này.

Phần 2: là phần đất bị thu hồi làm đường theo quy hoạch, tại Quyết định số 4266/QĐ-UBND ngày 13/9/2013, Quyết định số 4501/QĐ-UBND ngày 17/9/2013, và Quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 28/4/2014, UBND huyện Q thu hồi diện tích 19.763,2 m^2 đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với tổng số tiền là 7.512.177.500 đồng cho ông Huỳnh Chí C. Đối chiếu với hiện trạng, vị trí sử dụng đất, thì các bên đương sự cùng xác định, trong tổng diện tích đất 19.763,2m^2 bị thu hồi gồm có phần diện tích 14.137,5 m^2 mà ông C và ông Lại Văn O hùn chung nhận chuyển nhượng của ông B, phần diện tích 5.625,7 m^2 còn lại thuộc một phần trong 32.820,5 m^2 đất bà L1 nhận chuyển nhượng của ông B.

Phần 3: là phần diện tích đất thực tế còn lại 25.641,9 m^2, các đương sự cùng xác định vị trí thuộc vào phần đất 32.820,5m^2 có giao dịch chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B cho phía ông Lại Văn O, bà Lại Thị Thu L1.

[2.2] Về nguồn gốc tài sản:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ về mốc thời gian sinh sống, quá trình khai phá quyền sử dụng đất, cất nhà ở, trồng hoa màu, cây ăn trái, làm ruộng của ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị N2 và ông Nguyễn Thanh S có trong hồ sơ vụ án; Tòa án xác định quyền sử dụng đất nêu trên cùng nhà cửa, cây trồng trên đất là tài chung của bà N2 và ông B. Năm 1993, Nhà nước đo vẽ sơ đồ 14 để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 101, diện tích 46.137,5m^2 do bà N2 đứng tên; đến năm 2008, ông Huỳnh Chí C đăng ký biến động vào sổ mục kê của xã quản lý. Ngày 22/4/2016, sau khi giải quyết tố cáo của các bên, và được sự hướng dẫn từ phía Cơ quan cảnh sát điều tra (CV 95/CQCSĐT), bà Lại Thị Thu L1 nộp thủ tục để thay đổi tên trên sổ địa chính và đứng tên đăng ký cấp GCNQSDĐ nói trên.

Quá trình chung sống, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị N2 không có con chung, ông Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) là con nuôi duy nhất của bà N2; bà N2 chết ngày 17/6/2006, không có để lại di chúc nên ông S là người thừa kế của bà N2; Tòa án xác định ông S và ông B là các chủ thể có quyền đối với các phần diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

Với nguồn gốc tài sản, con nuôi và xác định thừa kế của bà N2 như trên, sau khi giải quyết phúc thẩm, các đương sự không ai khiếu nại hay có đề nghị giám đốc thẩm; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng không kháng nghị nội dung này.

[2.3] Liên quan đến phần diện tích đất thực tế còn lại 25.641,9 m^2, trong hồ sơ vụ án có các hợp đồng, giao dịch chuyển nhượng đất:

[2.3.1] *Đối với Hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm ngày 16/7/2007 ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Lại Văn O và Hợp đồng dân sự ngày 16/7/2007 ông Nguyễn Văn B cùng Nguyễn Thị T5, Trần Văn Phương, Trần Văn Đông, Trần Thị Kim Quyên chuyển nhượng cho bà Lại Thị Thu L1*: cả 02 hợp đồng nêu trên đều thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 32.820,5m^2, giá chuyển nhượng 672.810.000 đồng, trên đất trồng 1.200 cây đào và căn nhà cấp 4, dài 9m, rộng 4,5m, nền xi măng, xây gạch, lợp thiếc; và đều được ông Nguyễn Thanh S đồng thuận, ký tên (Bút lục 377, 524);

Căn cứ lời khai của ông B đã nhận đủ số tiền 672.810.000 đồng trong quá trình tố tụng; Căn cứ giấy cho mượn nhà ở ngày 31/8/2007, nội dung bà L1 có căn nhà …cho cháu mượn ở, để giữ nhà và giữ vườn nếu có thất thoát cháu Sang hoàn toàn chịu trước pháp luật... (bút lục 71); Căn cứ Kết luận giám định số 1925/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Văn B và chữ ký mang tên Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S)…là do ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S ký ra (bút lục 517); Căn cứ biên bản đối chất ngày 14/7/2017 (bút lục 364, 365) và các lời khai tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh K (bút lục 298-301); Căn cứ lời khai của ông O quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm xác định bà L1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đầy đủ tiền cho ông B; ông không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà L1;

Luật Đất đai năm 2003 quy định:

- Tại khoản 1 Điều 106: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất…";* Điểm b khoản 1 Điều 127: *"Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; Khoản 1 Điều 146: "*Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này*". Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *"…2.3. …*

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất…

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;…

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền…

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này….

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này."

Xuất phát từ nguyên tắc "*Quyền tự định đoạt của các đương sự*" trong giao dịch dân sự; xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa bà L1 và ông B:

Về đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trước đây đã được bà N2 đăng ký, đo vẽ, làm thủ tục cấp QSD đất; sau đó đến ông C đăng ký, và sau cùng bà L1 nộp thủ tục để thay đổi tên trên sổ địa chính và đứng tên đăng ký cấp GCNQSDĐ (theo hướng dẫn của CV 95/CQCSĐT). Về hình thức hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, về nội dung hai bên thể hiện được ý chí hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng, các chủ thể có quyền liên quan đến quyền sử dụng đất (ông B, ông S) đều biết và đồng thuận thực hiện hợp đồng thông qua việc ông S ký tên đồng thuận hợp đồng chuyển nhượng; bà L1 đã thanh toán đủ số tiền 672.810.000 đồng cho ông B nhận. Các bên cũng đã tiến hành giao nhận nhà đất trên thực tế, thể hiện thông qua việc bà L1 cho ông S mượn nhà ở vào ngày 31/8/2007, còn phía ông B chuyển về ấp T, xã P, huyện C, tỉnh T sinh sống từ 2007 cho đến nay. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là đúng với các quy định của pháp luật được viện dẫn ở trên, cũng phù hợp với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3.2] Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn có 02 hợp đồng:

Hợp đồng dân sự ngày 16/7/2007, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Lại Bá H và ông Huỳnh Chí C diện tích đất 60.945m^2, giá 963.500.000 đồng; đất ruộng diện tích 13.700 m^2 giá 95.500.000 đồng, có căn nhà cấp 4,

tổng số tiền 1.059.000.000 đồng) (bút lục 68, 69); Hợp đồng dân sự về chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 12/11/2007 ông Lại Bá H chuyển nhượng cho ông Huỳnh Chí C diện tích 60.945m^2, giá 963.500.000 đồng (bút lục 66).

Tại kết luận giám định số 3532/C54B ngày 03/11/2017 của Phân viện Khoa học hình sự kết luận: chữ ký, chữ viết họ tên "*Nguyễn Văn B*" dưới mục "*Đại diện bên A*" … là do ông B ký, viết ra (bút lục 439).

Biên bản đối chất ngày 14/7/2017 (bút lục 364, 365) và các lời khai tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh K (bút lục 298-301): ông C khai, nguyên nhân có hợp đồng này là do thỏa thuận của ông H, ông C và bà L1 để ông C đứng tên, nên gom chung từ các hợp đồng "*ông B chuyển nhượng cho ông O, bà L1 diện tích 32.820,5m^2*", "*ông B chuyển nhượng cho ông C diện tích 14.137,5m^2 (phần mua chung với ông O, đã bị thu hồi toàn bộ)*" và "*ông B chuyển nhượng cho ông C diện tích 13.700m^2*", thống nhất giao cho ông H đứng tên nhằm thuận tiện việc chuyển sang tên cho ông C để ông C làm giấy tờ; ông H khai chỉ ký tên chuyển nhượng cho ông C để hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông O và bà L1, chứ cả 2 Hợp đồng này thực chất không có thật; các trình bày trên phù hợp với nội dung của tờ thỏa thuận của ông C vào năm 2012 và 2014 về việc đứng tên làm giấy tờ đất.

Về diện tích đất bị thu hồi 14.137,5 m^2 mà ông C và ông O nhận chuyển nhượng của ông B: quá trình lấy lời khai, đối chất thì các bên xác định giá trị của hợp đồng thời điểm chuyển nhượng là 232.750.000 đồng, đã thanh toán 173.750.000 đồng, còn thiếu lại ông B 59.000.000 đồng.

Về diện tích đất 13.700m^2, ông C cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất với ông B và đã thanh toán xong; còn ông B không thừa nhận giao dịch này và trình bày "*có lần ông nhờ ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 14.000m^2 nhưng ông C không thực hiện được*"; quá trình tố tụng, ông C không có yêu cầu phản tố.

Từ các căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả 02 hợp đồng (mà các bên chuyển nhượng với diện tích đất 60.945 m^2) là vô hiệu do giả tạo, bởi lẽ phía ông B ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thực chất ông B không có nhận tiền, mà mục đích là tập hợp các diện tích đất để chuyển sang tên ông C, thuận tiện cho việc ông C làm giấy tờ đất là có căn cứ.

Ngược lại, Tòa án cấp phúc thẩm xác định hiệu lực và công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 60.945 m^2 của Nguyễn Văn B cho Lại Bá H và Huỳnh Chí C; điều này không phản ảnh đúng với tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, gây chồng chéo với phần diện tích chuyển nhượng giữa ông B với bà L1 đã được công nhận như phân tích tại mục 2.3.1 nêu trên. Tại phần quyết định của bản án phúc thẩm (tại mục 6 và mục 8), Tòa án cấp phúc thẩm

đều công nhận hiệu lực của các hợp đồng trùng nhau về các diện tích đất, trong khi đó thực tế các diện tích đất đã thay đổi và được Tòa án các cấp tách ra phân tích làm rõ từng phần, có phần đã giải tỏa nhận bồi thường, có phần nằm ngoài phần tranh chấp, và phần diện tích thực tế còn lại.

[2.4] Về phần bồi thường, trong tổng diện tích đất 19.763,2 m^2, cụ thể:

Phần 5.625,7m^2, như trên công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà L1, bà L1 đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng nên về phần bồi thường diện tích đất này, bà L1 là người được hưởng; quá trình tố tụng, bà L1 xác định tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Phần diện tích đất 14.137,5m^2 mà ông C cùng ông O nhận chuyển nhượng của ông B: qua đối chất thể hiện giá trị của hợp đồng thời điểm chuyển nhượng là 232.750.000 đồng, đã thanh toán 173.750.000 đồng, còn thiếu lại 59.000.000 đồng, tương đương 25,35%; Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định giá trị tương ứng tại thời điểm bồi thường là 1.362.257.300 đồng, buộc ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông S là có căn cứ (ông S và ông B không yêu cầu giải quyết quyền lợi các ông đối với số tiền này nên Tòa án không đặt ra để xem xét).

[2.5] Các quyết định khác liên quan đến việc buộc tháo dỡ, di dời nhà, công trình trên đất; liên quan đến diện tích nhà thực tế ông S đang ở, thời gian lưu cư, chi phí tố tụng, án phí … mà Tòa án cấp phúc thẩm quyết định, sửa án sơ thẩm; sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, không đương sự nào có đơn đề nghị giám đốc thẩm; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao cũng không kháng nghị các phần quyết định này.

[3] Trong vụ án tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết rất nhiều mối quan hệ và các bên cũng như Viện kiểm sát không kháng nghị đối với việc giải quyết các tranh chấp khác ngoài các phần đã được phân tích trên; như trên đã nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa bà L1 với ông B, ông S là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tuyên sai sót về diện tích nhà ở; về quyền lưu cư, chi phí tố tụng, án phí và đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Tòa án cấp phúc thẩm trong phần nhận định xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa bà L1 với ông B, ông S là có hiệu lực, có căn cứ nhưng lại công nhận Hợp đồng dân sự giả tạo ngày 16/7/2007, ông B chuyển nhượng cho ông H và ông C diện tích đất 60.945m^2 (trong đó có diện tích đất bà L1 đã nhận chuyển nhượng); buộc vợ chồng ông S, bà H3 trả nhà đất cho ông C là mâu thuẫn, không đúng pháp luật. Tại Công văn số 132/CV-DS ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh K về việc giải thích bản án phúc thẩm trả lời cho bà Lại Thị Thu L1 với nội dung: *"...Sau khi ông C*

thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Nếu ông C không thực hiện việc sang tên cho bà theo thỏa thuận, bà có quyền yêu cầu ông C thực hiện. Trường hợp ông C không thực hiện thì yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết theo quy định". Việc giải thích bản án như trên là không đúng pháp luật, không giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1.

Xét thấy vụ án xảy ra đã lâu, các tài liệu, chứng cứ trong vụ án đã được thu thập đầy đủ, rõ ràng; có đủ căn cứ để làm rõ các tình tiết trong vụ án. Việc sửa một phần bản án phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác; Căn cứ Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng giám đốc thẩm xem xét không cần thiết hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết lại như kháng nghị của Viện kiểm sát và chỉ sửa một phần bản án phúc thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày lập 16/7/2007 giữa ông B với bà L1, được ông S đồng thuận, theo diện tích đo đạc thực tế 25.641,9m^2 đất (các vị trí đất, hình thửa, tọa độ theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q ký duyệt ngày 19/10/2018 (BL 598).

[3] Về việc thi hành bản án phúc thẩm:

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: vợ chồng ông Danh H4, bà Diệp Thị Bích G; vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị L2; vợ chồng ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị N1; vợ chồng ông Phan Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3; vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị H5 là những người ở trên diện tích đất tranh chấp của bà L1 đã nhận chuyển nhượng (do vợ chồng ông S cho cất nhà và cho thuê sau khi các bên đã tranh chấp và đã được Tòa án thụ lý giải quyết) đều có ý kiến nếu ông S thắng kiện thì tự giải quyết với nhau, nếu ông S thua kiện thì tự tháo dỡ nhà và không yêu cầu bồi thường.

Bản án phúc thẩm đã tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H3 có nghĩa vụ giao trả diện tích 25.641,9m^2 đất (trên có cất căn nhà diện tích 84,22m^2); buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người ở trên đất tranh chấp có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà, công trình phụ nằm trên vị trí, diện tích đất 5.179,1m^2 để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Chí C.

Tại Báo cáo số 453/BC-CCTHADS ngày 03/4/2023 và Báo cáo số 723/BC-CCTHADS ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành, ngày 01/4/2022 ông Huỳnh Chí C có đơn yêu cầu thi hành án; ngày 04/4/2022 Chi cục Thi hành án dân sự có Quyết định thi hành án tổ chức thi hành. Ngày 17/7/2022 các đương sự tự

nguyện thỏa thuận thi hành án gồm: ông Nguyễn Thanh S (Nguyễn Văn S) cùng vợ là bà Diệp Thị Bích H3; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận của ông Huỳnh Chí C 10.000.000.000 đồng và tự tháo dỡ nhà, giao đất cho ông Huỳnh Chí C xong.

Việc tự nguyện hỗ trợ di dời của ông Huỳnh Chí C như theo báo cáo thi hành án là ý chí cá nhân của ông C, trường hợp sau này các bên đương sự có tranh chấp về phần thỏa thuận bồi thường, di dời tài sản trên đất thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343, Điều 347 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị giám đốc thẩm số 60/QĐ-VKS-DS ngày 15/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2022/DS-PT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh K như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Văn B với ông Huỳnh Chí C và ông Lại Bá H.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn O và bà Lại Thị Thu L1 về việc yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa bà Lại Thị Thu L1 và ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thanh S.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lại Văn O không tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất với bà Lại Thị Thu L1.

2.5. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B với bà Lại Thị Thu L1, được ông Nguyễn Thanh S đồng thuận, theo đo đạc thực tế có diện tích 25.641,9 m^2 đất, trên đất có căn nhà diện tích 84,22 m^2, kết cấu xây gạch, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K do gia đình ông Nguyễn Thanh S đang quản lý, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Lại Thị Thu L1. Các vị trí đất, hình thửa, tọa độ theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q ký duyệt ngày 19/10/2018 cụ thể:

Đất hình ABCDEFF'E'D'C'B'A' diện tích 20.462,8m^2; cạnh AB = 21,79m; cạnh BC= 7m; CD = 103,92m; cạnh DE = 23,70m; cạnh EF = 12,83m; cạnh FF' = 104,07m; cạnh F'E' = 70,62m; cạnh E'D' = 46,90m; cạnh D'C' = 46,90m; cạnh C'B' = 46,90m, cạnh B'A' = 36,26 m và cạnh A'A = 102,28m.

Và đất hình FGHIG'F' diện tích 5.179,1 m^2; các cạnh FG = 6,40m; cạnh GH = 54,21m; cạnh HI = 99,45m; IG'= 14,59m; G'F' = 28,50m; cạnh F'F = 104,07m.

2.6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Diệp Thị Bích H3 phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 25.641,9 m^2, căn nhà trên đất diện tích 84,22m^2, kết cấu xây gách, lót gạch, mái tôn và cây lâu năm trên diện tích đất tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện Q, tỉnh K cho bà Lại Thị Thu L1.

2.7. Hủy HĐCNQSDĐ diện tích 60.945 m^2, ngày 16/7/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lại Bá H, ông Huỳnh Chí C; và hủy Hợp đồng dân sự về chuyển nhượng đất nông nghiệp diện tích 60.945 m^2, ngày 12/11/2007 giữa ông Lại Bá H và ông Huỳnh Chí C.

2.8. Xác định HĐCNQSDĐ diện tích 14.137,5 m^2 ngày 16/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Chí C là vô hiệu.

2.9. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Chí C phải chịu án phí là 300.000 đồng và án phí giá ngạch là 52.867.700 đồng; tổng cộng là 53.167.700 đồng (Năm mươi ba triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm đồng).

3. Các quyết định khác của bản án phúc thẩm về giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng; về phần buộc thanh toán tiền bồi thường cho ông Nguyễn Thanh S; về phần buộc di dời tài sản nhà, công trình trên đất; về quyền lưu cư; áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, định giá tài sản không liên quan đến các phần sửa án phúc thẩm nêu trên tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh K;
- TAND huyện Q, tỉnh K;
- Chi Cục THADS huyện Q, tỉnh K;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.
(P.T.L)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân