

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 396/2023/DS-PT

Ngày 11 tháng 8 năm 2023

*"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;
Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Lê Giang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8688/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Xuân V, sinh năm: 1958; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, được trình bày tại phiên tòa ngày 13/7/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, Luật sư Văn phòng L, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Mai Tùng Đ, sinh năm: 1952 (chết ngày 11/6/2023).

2. Bà Lưu Thị B, sinh năm: 1954; có mặt.

Cùng có địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, Hà Tĩnh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Võ Ngọc M, Luật sư Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Q; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Tùng Đ:

1. Bà Lưu Thị B, sinh năm: 1954; địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; có mặt.

2. Chị Mai Thị Hải H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

3. Anh Mai Đức N, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

4. Anh Mai Đức T, sinh năm 1988; địa chỉ: Khối phố G, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

5. Anh Mai Nhật Đ1, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Chị Mai Nhật M1, sinh năm 1994; địa chỉ: Xóm F, thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị B, chị Mai Thị Hải H1, anh Mai Đức N, anh Mai Đức T: Bà Mai Thị Tuyết N1, sinh năm 1960, Luật sư Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Q; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh H; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện H; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn H; vắng mặt.

4. Bà Cao Thị H2, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Bùi Xuân V, sinh năm: 1958; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Xuân V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Bùi Xuân V trình bày:

Năm 1994, Ban A xây dựng hồ B, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh được phép của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện H cho bán các lô đất đã cải tạo quanh hồ để lấy kinh phí đầu tư lại xây dựng hồ. Vợ chồng ông Mai Tùng Đ và bà Lưu Thị B nhận thi công một số hạng mục công trình, do Ban A không có kinh phí để trả nên đã lập thủ tục chuyển trả khối lượng xây dựng bằng các lô đất. Ban A có trách nhiệm hợp thức hóa các thủ tục mua bán bằng việc lập

phiếu thu cho các hộ mua đất của bà Lưu Thị B để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho các hộ đó.

Năm 1995, ông Bùi Xuân V mua của bà Lưu Thị B một lô đất dãy 1 số 10B khu vực hồ B, giá 35.000.000 đồng; bà B nhận tiền nhưng không giao đất cho ông V mà bán cho người khác. Tháng 2/1999, vợ chồng bà B đã trả cho ông V lô đất số 44, dãy 2 hồ B tương ứng số tiền 15.000.000 đồng, số tiền này bà B yêu cầu Ban A hợp thức bằng Phiếu thu số 01/99 lập ngày 12/02/1999 và lô đất này ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Số nợ còn lại, vợ chồng bà B chuyển trả cho ông V bằng hai lô đất số 42, 43, mỗi lô giá 10.000.000 đồng, tổng 20.000.000 đồng. Ngày 15/4/1999, bà B viết giấy xin chuyển hai lô đất 42, 43 gửi Ban A và trực tiếp gặp Ban A lập Phiếu thu tiền số 02/99 ngày 15/4/1999 mang tên Bùi Xuân V. Ngày 15/5/1999, bà Lưu Thị B có giấy đề nghị Ban A chuyển cho hộ mua đất của bà B bằng hình thức ghi thu để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các hộ trong đó có hộ ông Bùi Xuân V lô 42, 43. Ngày 19/9/2000, Phòng địa chính huyện H và Ban Q đã cấp GCNQSDĐ ở vùng hồ B cho vợ và con ông V. Ngày 26/12/2000, Ban A xây dựng hồ B lập danh sách các lô đất được giảm giá theo chủ trương của huyện thì có tên Bùi Xuân V, hai lô 42, 43. Từ năm 2000 đến nay, ông V nộp thuế đất hai lô đất nói trên. Quá trình làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, kế toán Ban A quản lý hồ B sơ suất không điều chỉnh tên trong danh sách nên hai lô đất 42, 43 đã được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ mang tên Lưu Thị B, tại Quyết định số 1760/QĐUB-NL1 ngày 26/8/1999. Sau khi được Ban Q và Phòng địa chính huyện giao đất, ông V tiến hành xây dựng thì bà B cản trở xảy ra tranh chấp.

Do đó, ông Bùi Xuân V làm đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố ông Bùi Xuân V là người có quyền sử dụng hai lô đất 42, 43; tuyên hủy Quyết định số 1760/QĐUB-NL1 ngày 26/8/1999 của UBND tỉnh H cấp quyền sử dụng hai lô đất 42, 43 khu vực hồ B mang tên Lưu Thị B.

- *Bị đơn bà Lưu Thị B và ông Mai Tùng Đ trình bày:*

Gia đình ông bà thi công công trình hồ B, thị trấn H, huyện H, được trả nợ khối lượng thi công bằng các lô đất. Trong đó, ông bà bán ô đất 10B cho ông Bùi Xuân V ngày 23/7/1995, đã nhận số tiền 35.000.000 đồng, có hóa đơn thu tiền, bảng kê tại UBND huyện H mang tên Bùi Xuân V. Sau đó ông V nhờ bán lại lô đất 10B cho vợ chồng ông Phạm Quang P, bà Đinh Thị H3. Thời điểm đó UBND huyện làm đường và chia thêm ô đất nên chiều rộng đất giảm từ 6m xuống 5m và điều chỉnh ô 10B thành ô 10A. Do đất chưa có quyết định cấp đất nên thủ tục bà B phải chịu, bà H3 đặt cọc cho ông V 5.000.000 đồng và còn nợ lại 25.000.000 đồng, trách nhiệm bà B làm thủ tục nên ông V yêu cầu bà B ký nợ thay ông P, bà H3, lúc đó ông V mới làm từ hóa đơn Bùi Xuân V sang cho Phạm Quang P, thời

điểm đó bà B có bù thêm cho ông V 5.000.000 đồng (tổng là 30.000.000 đồng). Tại danh sách các hộ nộp tiền do Ban A lập đã thể hiện ô 10B ông Bùi Xuân V chuyển ông Phạm Quang P. Ngày 16/01/1998 (âl) ông V đến đòi ông Đ tiền (lúc này ô 10B chưa lấy quyết định) nên thỏa thuận viết giấy hẹn đến tháng 01/1999 nếu lấy được quyết định cấp đất thì lấy tiền còn lại ở ông P thanh toán cho ông V. Tuy nhiên đến tháng 01/1999 vẫn không có quyết định nên ông Đ thỏa thuận lấy ô 39 phía bắc cống hồ B trả cho ông V, trừ vào số tiền ông P còn nợ ông V. Năm 1999, do ô 39 ông V không thích vì gần cống nên hai bên lại thỏa thuận đổi ô 39 sang ô 44 vùng đường sắt đất bù nhưng do chưa có đất bù nên đổi sang ô 44 vùng 2 của ông Mai Ngọc T1 nộp tiền từ năm 1996, giá 15.000.000 đồng, số tiền nợ còn lại trừ vào số tiền 4.000.000 đồng ông Đ đưa cho ông V và các lần ông V đổ xăng (thời điểm đó bà B, ông Đ có kinh doanh cây xăng). Nợ nần giữa hai bên đã thỏa thuận xong, ông V đã được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lô đất số 44, bà B không nợ ông V nữa.

Năm 1998, do giá đất sụt giảm nên vợ chồng bà B được bù một số lô đất, trong đó có lô 42, 43 vùng đường sắt, được Ban Q lập Phiếu thu số 15 ngày 20/9/1998 mang tên Mai Tùng Đ. Ông V có đến gặp bà B nói có khách mua hai ô đất liền kề để làm gara ô tô. Bà B đã đề nghị kế toán Ban A là ông Lê Mạnh H4 viết tạm Phiếu thu số 02/1999 đối với 2 ô đất 42, 43 vùng đường sắt, vùng được bù, mang tên ông Bùi Xuân V mà không nộp tiền cho kế toán. Do ông V không bán được và chưa có đất cấp bù nên bà B đã trả phiếu thu cho ông Lê Mạnh H4 ô đất 42, 43 vùng đường sắt. Năm 2020, sau khi có Kết luận thanh tra của U được cấp GCNQSDĐ hai ô 42, 43 vùng đất được cấp bù. Tại thời điểm nhờ ông V bán đất, bà B chưa được cấp bù hai ô đất 42, 43. Việc cấp bù là chính sách Nhà nước hỗ trợ chủ đầu tư do trượt giá đất chứ không phải cấp bù cho người mua đất.

Hai lô đất 42, 43 bà B được UBND tỉnh H cấp ngày 26/8/1999 tại Quyết định số 1760/QĐ/UB-NL1 mà ông V yêu cầu hủy là được cấp theo Phiếu thu số 24/1996 do Ban A lập ngày 21/9/1996 nên ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Xuân V.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H2 (vợ ông Bùi Xuân V) trình bày:* Thống nhất nội dung trình bày của ông Bùi Xuân V và ủy quyền cho ông V tham gia tố tụng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh H trình bày:*

Thực hiện Chỉ thị số 30 CT/UB-NL1 ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh H, ngày 07/9/1998, UBND huyện H đã có tờ trình số 372 về việc xin cấp đất ở tồn đọng quanh bờ hồ B, với tổng số 85 ô đất, trong đó có 2 ô đất số 42, 43 đề nghị cấp cho hộ bà Lưu Thị B. Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, ô đất số 42, 43 vùng 2, khu vực hồ B do bà Lưu Thị B nộp tiền mua đất, thể hiện tại Phiếu thu số 24 ngày

21/9/1996, số tiền 20.432.000 đồng. Sau khi thẩm tra hồ sơ và thực địa, ngày 21/9/1998 Sở Địa chính (nay là Sở T3) có văn bản số 250 CV/ĐC về việc cấp quyết định giải quyết tồn đọng đối với 84 hộ đã nộp tiền tại khu vực hồ B (không có tên hộ ông Bùi Xuân V). Tháng 8/1999, UBND tỉnh đã có các quyết định cho các hộ tiếp tục sử dụng đất tại khu vực hồ B, trong đó có hộ bà Lưu Thị B được UBND tỉnh cấp Quyết định số 1760 QĐ/UB-NL1 ngày 26/8/1999 về việc cho phép tiếp tục sử dụng đất tại đô thị, diện tích 216,0m², ô số 42+43 khu B quy hoạch dân cư vùng 2 hồ B, thị trấn H.

Liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Bùi Xuân V, ông Mai Tùng Đ và bà Lưu Thị B có khiếu nại đến UBND tỉnh về việc cấp đất, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 thành lập Đoàn thanh tra việc cấp, giao đất cho một số trường hợp ở khu vực hồ B, thị trấn H, huyện H. Kết luận Thanh tra số 351/KL-UBND ngày 09/10/2019 kết luận: Công nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Mai Tùng Đ và vợ là bà Lưu Thị B đối với các ô đất 42, 43 vùng 2 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1760 QĐ/UB-NL1 ngày 26/8/1999 cấp cho bà Lưu Thị B. UBND tỉnh H ban hành quyết định cho 84 hộ dân tiếp tục sử dụng đất tại khu vực hồ B (trong đó có hộ bà Lưu Thị B) là phù hợp với Luật Đất đai 1993, Chỉ thị số 30 CT/UB-NL1 ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh.

Ông Bùi Xuân V đề nghị buộc ông Mai Tùng Đ, bà Lưu Thị B trả lại quyền sử dụng đất tại ô 42, 43 khu vực hồ B là tranh chấp dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- UBND huyện H trình bày:

Bà Lưu Thị B là một trong các đơn vị thi công được Ban Q thanh toán tiền thi công công trình bằng quyền sử dụng đất, trong đó có ô đất số 42, 43 khu B, khu quy hoạch dân cư vùng 2 hồ B. Ngày 07/9/1998, UBND huyện có tờ trình số 372/CV-UB kèm theo hồ sơ đề nghị UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất cho 85 hộ tại khu vực hồ B. UBND tỉnh đã ban hành các quyết định giao đất 91 lô cho 84 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có Quyết định 1760 QĐ/UB-NL1 ngày 26/8/1999 cấp cho bà Lưu Thị B.

UBND tỉnh ban hành các quyết định cấp 91 lô đất cho 84 hộ gia đình, cá nhân là đúng thẩm quyền, phù hợp Luật Đất đai 1993 và Chỉ thị 30 CT/UB-NL1 ngày 23/12/1997 của UBND tỉnh về tập trung giải quyết tồn đọng các trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước đó. Kết luận Thanh tra số 351/KL-UBND ngày 09/10/2019 của UBND tỉnh đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Tùng Đ, bà Lưu Thị B đối với các ô đất 42, 43 vùng hai hồ B theo Quyết định số 1760 QĐ/UB-NL1 ngày 26/8/1999.

Việc ông Bùi Xuân V khởi kiện ông Mai Tùng Đ, bà Lưu Thị B trả lại hai ô đất 42, 43 là vụ việc liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh sau khi có văn bản 372/CV-UB ngày 07/9/1998 của UBND huyện. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *UBND thị trấn H trình bày:*

Hai ô đất số 42, 43 đang có tranh chấp hiện nay chưa có công trình xây dựng, tài sản trên đất. Trường hợp ông Phạm Quang P và bà Đinh Thị H3 là người làm chứng trong vụ án, trước đây là công dân sinh sống trên địa bàn, đã ly hôn hiện không còn sinh sống tại thị trấn H. Thửa đất thuộc ô số 10B đã chuyển nhượng cho người khác.

- *Người làm chứng ông Lê Mạnh H4, nguyên kế toán Ban A xây dựng hồ B trình bày:*

Ông Mai Tùng Đ và bà Lưu Thị B nhận thi công một số hạng mục chính của hồ B và được trả bằng đất tương ứng với khối lượng thi công. Căn cứ vào khối lượng nghiệm thu từng giai đoạn, kế toán lập phiếu thu, chi hồ sơ tạm ứng. Việc chi trả bằng các ô đất áp dụng vào quyết định giá của các ô đất từng thời điểm, ghi thu, ghi chi bằng các ô đất mà bên thi công yêu cầu. Ông Đ, bà B trực tiếp làm thủ tục, ghi thu cho các hộ mua đất bằng phiếu thu tiền, đồng thời kế toán lập phiếu chi khối lượng cho bên thi công. Đối với hai ô đất 42, 43 vùng 2 hồ B, bà B là người trực tiếp gặp Ban A đề nghị lập phiếu thu mang tên Bùi Xuân V, không nộp tiền mặt. Việc nợ nần cá nhân giữa ông V và bà B, ông Đ thì ông không biết.

- *Người làm chứng ông Thái Bá T2, nguyên trưởng Ban A xây dựng hồ B trình bày:*

Bà Lưu Thị B là người thi công xây dựng hồ B, sau khi được trả bằng đất, bà B có nhu cầu bán đất lấy tiền thì đề nghị trực tiếp với kế toán Ban A làm thủ tục bán cho ông Bùi Xuân V. Ông Lê Mạnh H4 là kế toán Ban A trực tiếp làm thủ tục theo đề xuất của bà B để sang tên cho ông V. Ban A không thu tiền mặt của ông V, bà B mà chỉ lập phiếu thu theo đề xuất của bà B. Việc mua bán giữa bà B và ông V, Ban A không liên quan, hoàn toàn không được biết.

- *Người làm chứng bà Đinh Thị H3 trình bày:*

Năm 1996, bà có mua 1 ô đất số 10B của ông Bùi Xuân V (do bà Lưu Thị B giới thiệu) tại khu vực dãy 1 hồ B, giá đất hai bên thỏa thuận là 30.000.000 đồng, đặt cọc trước 5.000.000 đồng, khi có quyết định cấp đất thì trả 25.000.000 đồng. Sau đó bà trả 25.000.000 đồng cho bà B và lấy GCNQSDĐ vào ngày 23/12/1999. Bà H3 gặp ông Bùi Xuân V 1 lần để trao đổi việc mua bán, giao tiền cọc 5.000.000 đồng. Việc mua bán giữa bà và ông V thể hiện tại Phiếu thu số 6/96 ngày 16/5/1996, có xác nhận của ông Lê Mạnh H4, kế toán Ban A "đất của ông V chuyển cho hộ P, do làm đường nên 10B thành 10A". Bà là người trực tiếp giao

dịch mua đất, ông P không trực tiếp giao dịch với ông V, việc kê khai tại phiếu thu và tên trên GCNQSDĐ là do bà kê khai tên chồng (Phạm Quang P), chữ ký tại phiếu thu mua đất là chữ ký của bà.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì qua các tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện bà Lưu Thị B đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân V 2 ô đất 42, 43, đã được xác nhận của các cấp có thẩm quyền giai đoạn trước đây, ông V đã nộp thuế đất đối với thửa đất có tranh chấp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn trình bày:* Nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xác định đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị đình chỉ vụ án. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do: Bị đơn bà Lưu Thị B chưa có quyền sử dụng đất nên chưa có quyền chuyển nhượng; ông V không chứng minh được bà B nợ tiền ông V, không chứng minh được chuyển đổi nợ tiền sang nợ đất; phiếu thu 02/99 ghi tên Bùi Xuân V nhưng ghi người nộp tiền là Lưu Thị B, ông V không chứng minh được đã chuyển tiền cho bà B mua 2 ô đất 42, 43.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 255, 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 30, khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai 1993, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 xử: Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân V.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/8/2021, nguyên đơn ông Bùi Xuân V làm đơn kháng cáo và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại do chưa đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan các chứng cứ dẫn đến ban hành bản án chưa đúng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ngày 19/8/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VC1-DS với nội dung: Thực tế tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Xuân V và bà Lưu Thị B là tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi giao dịch hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, ông V có giao cho bà B nhận số tiền 35.000.000 đồng, bà B đề nghị Ban A lập phiếu và đề nghị làm thủ tục cấp đất cho ông V lô 10A (10B) sau đó bà Bình bán lại lô đất 10B này cho vợ chồng bà H3 nhưng việc thanh toán tiền chưa thực hiện đầy đủ dẫn đến việc chuyển nhượng chưa giải quyết dứt điểm từ việc nợ tiền lô đất 10B bù sang lô đất số 44 chuyển nhượng sang diện tích đất khác chưa được làm rõ ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương

sự. Ngoài ra, về số tiền bà H3 khai đặt cọc cho ông V 5.000.000 đồng, trả cho bà B 25.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ còn thiếu, mâu thuẫn về lời khai của ông V, bà H3, bà B chưa được đối chất để làm rõ việc bà B đã thanh toán hết 20.000.000 đồng cho ông V trong số tiền đã chuyển sang mua lô đất 42, 43 nhưng đã bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Bùi Xuân V là không có căn cứ vững chắc. Đề nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Nguyên đơn ông Bùi Xuân V giữ nguyên đơn kháng cáo.

- Bị đơn bà Lưu Thị B đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Năm 1999 bà Lưu Thị Bình b cho ông Bùi Xuân V lô đất số 10A (10B) ở hồ B, huyện H với số tiền 35.000.000 đồng; bà B đã nhận đủ tiền nhưng không giao đất cho ông V. Trong quá trình giải quyết số tiền nợ mua bán đất, bà B đã 05 lần viết giấy tự nguyện đồng ý chuyển 03 lô đất số 42, 43, 44 cho ông V để trả nợ nhưng bà B mới chuyển 01 lô đất số 44 cho ông V, còn 02 lô đất số 42, 43 không chuyển mà bà B lại làm thủ tục để UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ cho bà B, ông Đ. Bà B trình bày ông V đã được nhận quyền quản lý, sử dụng lô đất số 10B và sau đó nhờ bà Bình bán lại cho vợ chồng bà P, bà P đã giao 5.000.000 đồng là không có căn cứ, quá trình giải quyết vụ án ông V đều không thừa nhận. Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khoản tiền 35.000.000 đồng bà B nhận của ông V đã được bà B thanh toán đầy đủ hay chưa để xem xét yêu cầu khởi kiện nhưng tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông V. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Mai Tùng Đ trình bày:

+ Luật sư Mai Thị Tuyết N1, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thừa nhận có việc bà B nhận số tiền 35.000.000 đồng để bán lô đất số 10A (sau gọi là 10B); bà B đã chuyển lô đất 10B cho ông V quản lý, thể hiện tại hồ sơ quản lý thửa đất của Ban A huyện Hương Khê. Sau đó, ông V nhờ bà Bình bán hộ thửa đất, bà B đã bán cho vợ chồng bà H3 với giá 30.000.000 đồng, bà H3 đã đặt cọc và giao cho ông V nhận 5.000.000 đồng, số tiền còn lại 25.000.000 đồng sẽ được giao sau khi có GCNQSDĐ. Do bà B là người có trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên bà

B đứng ra viết giấy nhận nợ số tiền 25.000.000 đồng trên cho vợ chồng bà H3. Sau đó, ông V thỏa thuận thống nhất với bà B lấy nợ số tiền trên bằng việc lấy lô đất số 39 với giá 30.000.000 đồng, do lô đất số 39 này gần cống thoát nước nên ông V lại thỏa thuận, tự nguyện đổi lô đất số 39 để lấy lô đất số 44. Như vậy là việc thiếu nợ số tiền 25.000.000 đồng từ việc mua bán lô đất số 10B đã được bà B thanh toán đầy đủ cho ông V, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Luật sư Võ Ngọc M, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn vắng mặt nhưng gửi văn bản trình bày ý kiến: Tại giai đoạn sơ thẩm, phía bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ vụ án nhưng cấp sơ thẩm cho rằng đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” nên không có thời hiệu khởi kiện; do xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn không kháng cáo. Theo Bản án sơ thẩm và Kháng nghị của VKSNDCC tại Hà Nội, có những điểm mâu thuẫn: Bản án sơ thẩm không phân biệt được “tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất” và “tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất” theo Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của HĐTPTANDTC nên không áp dụng thời hiệu là sai. Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VC1-DS ngày 19/8/2021 của VKSNDCC tại Hà Nội khẳng định việc tranh chấp đất đai giữa ông V và bà B là tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lẽ ra phải đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của đương sự để đình chỉ vụ án. Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp không chính xác, bởi vì trong giao dịch cụ thể giữa ông Đ, bà B với ông V thì không đủ căn cứ để xác định là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất; tranh chấp này Tòa án chỉ có quyền phán xử rằng ông V có quyền mua quyền sử dụng đất từ Nhà nước do ông Đ, bà B bình lại quyền này hay không và đây cũng không phải “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vì giữa hai bên chưa hề lập một hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, cho dù đó là hợp đồng không đảm bảo hình thức. Tại thời điểm giao dịch ông Đ, bà B chưa có quyền sử dụng đất thì không có đất để chuyển nhượng (Điều 188 Luật Đất đai về điều kiện chuyển nhượng). Giao dịch giữa hai bên thực chất là giao dịch mua bán quyền được mua quyền sử dụng đất từ Nhà nước. Do là giao dịch mua bán nên tranh chấp này phải có thời hiệu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, chỉ hủy án sơ thẩm mà không đình chỉ vụ án thì khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án cũng phải đình chỉ do bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và kháng cáo của ông Bùi Xuân V là trong thời hạn quy định tại Điều 280, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Xét thấy tranh chấp giữa ông Bùi Xuân V và bà Lưu Thị B xuất phát từ việc thanh toán tiền mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản án sơ thẩm chưa làm rõ được số tiền bà B nhận của ông V đã được thanh toán đầy đủ hay chưa mà đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VC1-DS ngày 19/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và kháng cáo của ông Bùi Xuân V; huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VC1-DS ngày 19/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và kháng cáo của ông Bùi Xuân V là trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, có hình thức, nội dung phù hợp quy định của pháp luật, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn có kháng cáo đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 13/7/2023. Tại phiên tòa, có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; vắng mặt những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên có người ủy quyền cho người khác tham gia phiên tòa, có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người khác vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần 02. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung; xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 1995, bà Lưu Thị B nhận thi công một số công trình với Ban Q (gọi là Ban A), tại thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh và được thanh toán việc thi công công trình bằng một số lô đất theo giá đất tại thời điểm chi trả. Việc bà Bình b đất cho ai để thu tiền là quyền của bà B, Ban Q chỉ có trách nhiệm làm thủ tục để cho những người mua đất của bà B được đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Bùi Xuân V trình bày năm 1995, ông có mua của vợ chồng bà B lô đất dãy I số 10B khu vực hồ B, ông đã trả đủ số tiền 35.000.000 đồng cho vợ chồng bà B nhận nhưng sau khi nhận tiền vợ chồng bà B không giao đất cho ông mà bán lại lô đất đó cho người khác; sau đó bà B đã thoả thuận trả tiền cho ông bằng việc chuyển nhượng lại 03 lô đất gồm lô số 42, 43 mỗi lô giá 10.000.000 đồng và lô số 44 giá 15.000.000 đồng nhưng ông mới được giao nhận lô đất số 44, còn 02 lô đất 42, 43 bà B không chuyển mà lại làm thủ tục để được UBND tỉnh H cấp GCNQSDĐ cho bà B.

Bà Đinh Thị H3 thừa nhận mua lô đất 10B của ông V giá 30.000.000 đồng, đã đặt cọc cho ông V 5.000.000 đồng, còn nợ 25.000.000 đồng nhưng đã trả bằng tiền mặt thông qua bà B.

Bà Lưu Thị B trình bày lô đất 10B bà bán cho ông V với giá 35.000.000 đồng, ông V đã nhận đất, sau đó ông V nhờ bà bán lại và bà đã bán cho vợ chồng bà Đinh Thị H3 giá 30.000.000 đồng. Bà H3 đã đặt cọc cho ông V 5.000.000 đồng, số tiền còn lại 25.000.000 đồng thì vào tháng 02/1999, bà đã trả cho ông V bằng việc bù lại lô đất số 44 dãy II hồ B, giá 15.000.000 đồng; số tiền 10.000.000 đồng còn lại đã được trả nợ bằng việc trừ nợ tiền ông V mua xăng và có một số tiền mặt do chồng bà là ông Đ trả.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà B trình bày số tiền bán lô đất số 10B của ông V đã được bà trả bằng lô đất số 39, giá 31.000.000 đồng, do lô đất số 39 này gần cống thoát nước ông V không thích nên ông V tự nguyện đổi ngang sang lấy lô đất số 44 dãy I hồ B mà hiện nay ông V đang sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2001 nên bà không còn nợ gì ông V. Ngoài ra, bà B trình bày xác nhận bà bán đất cho bà H3 do ông V nhờ bán và tại Đơn đề nghị ngày 12/10/2002 (BL 40) bà B đề nghị Ban A hồ B về việc có bán 03 lô đất cho ông V 42, 43, 44 nhưng ông V chỉ đủ trả tiền 02 lô, còn 1 lô do giá đất hạ nên ông V không mua nên đề nghị Ban A chưa đo đất cho ông V. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà Lưu Thị B và ông Bùi Xuân V có giao dịch chuyển nhượng 03 lô đất 42, 43, 44 (lô 44 không có tranh chấp) và theo tài liệu hồ sơ thể hiện thì hộ ông V là người nộp thuế sử dụng 02 lô đất 42, 43 từ năm 2000 đến nay.

Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa các bên không lập hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng có việc chuyển nhượng, giao dịch chuyển tiền, có việc bà B đề nghị Ban A lập phiếu đề nghị làm thủ tục cấp đất cho ông V lô đất 42, 43, dẫn đến việc mua bán, chuyển nhượng đất chưa giải quyết dứt điểm từ việc nợ tiền, bù tiền lô đất 10B bằng việc chuyển nhượng sang diện tích đất khác nên tranh chấp giữa ông Bùi Xuân V và bà Lưu Thị B là *“Tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*.

Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có việc bà H3 giao 5.000.000 đồng đặt cọc cho ông V không, bà B đã trả hết số tiền 20.000.000 đồng cho ông V chưa, nếu đã trả thì trả bằng hình thức nào, có việc trả tiền nợ bằng việc trừ nợ tiền xăng và trả bằng tiền mặt hoặc trả bằng giá trị lô đất số 44 có giá 31.000.000 đồng như bà B khai không. Các nội dung này chưa được làm rõ nhưng bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Bùi Xuân V là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Như vậy, tranh chấp giữa ông Bùi Xuân V và bà Lưu Thị B là tranh chấp xuất phát từ việc mua bán, chuyển nhượng đất, trả nợ tiền bằng đất liên quan đến việc mua bán lô đất số 10B. Quá trình giải quyết vụ án ông V và bà B trình bày có mâu thuẫn nhau trong việc chuyển trả số tiền 35.000.000 đồng bà B đã nhận của ông V; ông V, bà H3, bà B trình bày mâu thuẫn nhau về số tiền 5.000.000 đồng đặt cọc mua lô đất số 10B; ông V, bà B trình bày mâu thuẫn nhau trong việc xác định giá trị lô đất số 44 dãy I hồ B; các nội dung mâu thuẫn này chưa được bản án sơ thẩm làm rõ nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và kháng cáo của ông Bùi Xuân V là có cơ sở.

Ngoài ra, nguyên đơn ông Bùi Xuân V còn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1760/QĐ/UB-NL1 ngày 26/8/1999 của UBND tỉnh H về việc cấp lô đất số 42, 43 cho bà Lưu Thị B và đề nghị UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hộ ông V. Trong khi đó, Quyết định bị kiện số 1760 này đã được giải quyết bằng Kết luận Thanh tra số 351/KL-UBND ngày 09/10/2019 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông V sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện mà tiếp tục giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ là chưa đúng quy định của pháp luật.

Các vi phạm, thiếu sót nêu trên của bản án sơ thẩm đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Với nhận các định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân V; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Về án phí: Ông Bùi Xuân V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; án phí dân sự sơ thẩm do Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNPT-VC1-DS ngày 19/8/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Xuân V; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm do Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Ông Bùi Xuân V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Bùi Xuân V số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000220 ngày 06/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, VP, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tiến Dũng