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: 39/2019/DS-PT
Ngày 25 - 02 - 2019
Về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi;

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 186/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do có kháng cáo của Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Thân D, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường X, Phường 26, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Ph.(có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã C, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Kh – Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.(có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn L. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr, khóm Tr1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm

1982, GUQ ngày 15/02/2019 (có mặt)

Địa chỉ: đường L1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Trương Thị Minh Th, Công ty Luật TNHH MTV TMT (có mặt)

Địa chỉ: đường L1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường Tr, khóm Tr1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Hà Văn T. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn A, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn Th1, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn A, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Danh Thị H1, (vắng mặt);

Địa chỉ: đường H, phường 15, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: phường T1, Quận 12, Tp.HCM

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tr1, quận Đ, thành phố Hà Nội.

3.3. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1977

Và Bà Trần Kim M, sinh năm 1947;

Cùng địa chỉ: đường P, Phường 01, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà M: Ông Nguyễn Ngọc T2 (có mặt).

Địa chỉ: đường Ng, Ph1, thành phố Nh, tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.4. Ông Võ Tấn Th1, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, thị trấn A, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.(vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: đường Ng1, phường V, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Quốc B – phó Giám đốc sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND tỉnh: Luật sư Nguyễn Văn Đ – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.7. Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: Tổ 17, khu phố , thị trấn D, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã C, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang - theo Giấy ủy quyền ngày 08/01/2016 và ông Hà Thúc Tr, sinh năm 1967. Địa chỉ: đường 45, phường B, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - theo Giấy ủy quyền ngày 21/11/2017 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty: Luật sư Nguyễn Văn Kh – Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.

3.8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A1, thị trấn B1, huyện T2, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông Đỗ Thân D và người đại diện ông Nguyễn Tấn Ph trình bày:***

Ngày 07/5/2002 ông Đỗ Thân D thỏa thuận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L diện tích đất 6.000m^2 tại ấp 4, xã A (nay là khu phố 4, thị trấn A), huyện Ph, tỉnh Kiên Giang với giá là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ông D phải trả trước cho ông L 60% giá trị hợp đồng, ông L giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D để ông D làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Số tiền 40% giá trị hợp đồng còn lại (tương đương 440.000.000 đồng) ông D sẽ trả đủ cho ông L khi thủ tục sang tên hoàn tất.

Trên thực tế ông D đã trả cho ông L 706.920.000 đồng (bảy trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi triệu đồng). Ông L đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Trong khi ông D đang làm thủ tục chuyển nhượng, thì Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang có văn bản tạm ngưng việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nằm ở vị trí từ mặt nước biển lên 600 mét nên ông D không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Đến tháng 8 năm 2004 ông L mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đến nay không đưa lại cho ông D.

Ngoài Hợp đồng ký kết ngày 07/5/2002 không có chứng thực, thì ngày 24/5/2002 ông D và ông L tiếp tục ký lại Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu với nội dung như hợp đồng ngày 07/5/2002 và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận vào ngày 27/12/2002.

Tại Điều 4 Hợp đồng ngày 07/5/2002 ông L và ông D cam kết: *"Nếu ông D không thực hiện đúng các điều khoản trong hợp đồng thì chịu mất toàn bộ số tiền đã đưa trước cho ông L, trường hợp ông L thực hiện sai hoặc không thực hiện được các điều khoản cam kết trong hợp đồng thì ông L phải bồi thường thiệt hại cho ông D hai lần giá trị hợp đồng".*

Đối với Hợp đồng ngày 25/4/2002 thì chỉ có ông L cam kết bồi thường cho ông D 02 lần tổng giá trị hợp đồng nếu ông L thực hiện sai hoặc không đầy đủ hợp đồng.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông D. Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D làm thủ tục chuyển nhượng. Khi xong thủ tục sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông L.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L, đồng thời là người đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Trung H trình bày:***

Ông Nguyễn Văn L có vợ là bà Võ Thị Ng, bà Ng chết năm 2007. Ông L và bà Ng có hai người con ruột và một người con nuôi; hai người con ruột là Nguyễn Tấn L1 và Nguyễn Thị Kim Ch đều đã chết trước bà Ng, không có vợ, chồng. Hiện tại người thừa kế của bà Ng chỉ có ông L và người con nuôi là Nguyễn Trung H.

Ông L thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thân D đúng như ông D, ông Phúc trình bày.

Nhưng số tiền ông nhận của ông D chỉ có 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Thời điểm năm 2002 bà Ng bị bệnh nan y cần tiền chạy chữa, vì vậy ông mới bán đất và giao cho ông D làm thủ tục, nhưng ông D không thực hiện thủ tục sang tên mà để kéo dài đến năm 2004 không liên lạc gì với ông L. Sau đó có người tên Q đến gặp ông L tại nhà ông L ở L, biết rõ bà Ng đang bệnh nặng, rất cần tiền. Ông L có đề nghị phía ông D cho ông nhận hết số tiền còn lại nhưng ông Q hứa về báo lại Công ty ở thành phố Hồ Chí Minh, sau đó mất liên lạc luôn.

Đến năm 2011, ông L đã làm đơn kiện ông D yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông L. Tòa án nhân dân huyện Ph đã triệu tập nhiều lần nhưng ông D không đến. Vì tuổi cao, sức yếu ông L đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Ph đã đình chỉ giải quyết vụ kiện của ông. Sau đó, ông D đã kiện lại ông để yêu cầu thực hiện hợp đồng.

Ông L không đồng ý thực hiện hợp đồng vì ông D không làm thủ tục sang tên trong một thời gian quá dài, cũng không liên lạc để trả thêm tiền cho ông. Việc này hoàn toàn do lỗi của ông D. Ông L đồng ý trả lại cho ông D 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngày 06/02/2017 ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T, Ủy ban nhân dân huyện Ph và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang. Ông L yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 26.856m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông L. Buộc ông Hà Văn T giao trả toàn bộ diện tích đất trên cho ông L. Hủy một phần các Quyết định 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph và Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi diện tích 20.856m^2 đất đã cấp cho ông L.

Ngày 09/11/2017 ông L có Đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

1. Ông Hà Văn T và người đại diện ông Võ Tấn Th1 nêu trong đơn khởi kiện và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau::

Năm 1975, ông Nguyễn Văn L có khai phá một phần đất khoảng 6.000m^2 tại ấp 4, xã A (nay là thị trấn A), huyện Ph, tỉnh Kiên Giang. Ông L sử dụng được 01 năm thì bỏ đi về đất liền, thời điểm này ông T không có đất sản xuất, thấy đất bỏ hoang nên ông T đến Ban lãnh đạo ấp xin vào canh tác và cất nhà ở trên đất, được ông Ba C là Trưởng ban lãnh đạo ấp cho phép. Quá trình sử dụng ông T đã mở rộng thêm diện tích 20.865m^2 và trồng cây dừa, mít, điều, sim đến nay vẫn còn. Ông T sử dụng đến năm 1993 thì có đoàn đo đạc đến đo đất để cho người dân đăng ký kê khai. Tại thời điểm đo đạc căn nhà và đất của ông T do người em là Hà Văn N quản lý vì ông T ra H làm ăn. Ông N đã kê khai và được ghi tên vào sơ đồ địa chính nhưng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1977 đến nay, gia đình ông T liên tục quản lý, sử dụng khu đất trên, ông L không có quá trình sử dụng đất. Không hiểu lý do gì mà ông L có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 22/3/1994. Khi phát hiện sự việc này cha ông T là ông Hà Văn Ph đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện Ph và Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang. Quá trình giải quyết Ủy ban nhân dân các cấp đều bác đơn của ông Ph và công nhận cho ông L 6.000m^2. Việc giải quyết này ông T hoàn toàn không được tham gia nên không biết. Sau khi ông Ph chết, ông T mới biết có các quyết định giải quyết khiếu nại giữa cha ông và ông L. Ông T đã liên tục khiếu nại nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L.

- Hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph về việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa ông Hà Văn Ph với ông Nguyễn Văn L; hủy Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn Ph; hủy Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 28.538m^2 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn A, huyện Ph, Kiên Giang (theo Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang).

Căn cứ để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L không phải là người sử dụng đất mà người sử dụng đất là ông T, trên đất khi đó có căn

nhà của ông T, cây trồng trên đất cũng do ông T trồng, ông T sử dụng đất từ năm 1977 đến nay nhưng Ủy ban nhân dân huyện Ph lại cấp giấy chứng nhận cho ông L.

Đối với việc ban hành các quyết định giải quyết tranh chấp nêu trên đã sai thẩm quyền, giải quyết không đúng đối tượng, bởi ông T là người sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện Ph, Thanh tra Nhà nước tỉnh Kiên Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang lại giải quyết tranh chấp giữa ông Hà Văn Ph với ông L và công nhận đất cho ông L là không đúng.

2. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Danh Thị H1 và người đại diện bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 16/12/2004 ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị Ng có ký với bà Danh Thị H1 hợp đồng sang nhượng đất và thành quả lao động trên đất. Trong hợp đồng có nội dung xác nhận: Nguồn gốc diện tích đất 26.856m^2 tại lạc tại B3, ấp 4, thị trấn A, huyện Ph theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L. Trước năm 1976 phần đất này là đất hoang, đến năm 1976 bà H1 và ông L cùng hợp tác khai thác chia mỗi bên 50%. Đến năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện Ph có quyết định thu hồi 20.856m^2 đất, chỉ công nhận 6.000m^2 đứng tên ông L. Hiện nay ông L đang ủy quyền cho bà H1 đi khiếu nại xin lại phần đất bị thu hồi.

Tại thời điểm ký hợp đồng, ông L đồng ý sang nhượng, giao toàn bộ diện tích 26.856m^2 đất và thành quả lao động trên đất cho bà H1, bà H1 tự đi khiếu nại xin phần đất Nhà nước thu hồi.

Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông L đã nhận tiền khi ký hợp đồng và cam kết sẽ đến cơ quan chức năng ký tên để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1. Sau đó, ông L cũng đã làm giấy ủy quyền cho bà H1 được quyền định đoạt diện tích đất trên, đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Đến khoảng năm 2007 ông L mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Đến năm 2014 thì ông L cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà H1 với vợ chồng ông L, ngày 22/11/2007 bà H1 đã bị giật mất túi xách, trong đó có hợp đồng bản chính nên bản chính hiện nay không còn.

Bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H phải giao trả lại cho bà Danh Thị H1 1/2 diện tích đất là 14.269m^2 và tài sản trên phần đất tọa lạc tại B3, ấp 4, thị trấn A, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu ông L, ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 14.269m^2 còn lại cho bà H1, nếu ông L không thực yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Giao trả lại bà Danh Thị H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 do UBND huyện Ph, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22/03/1994.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đỗ Thân D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M vô hiệu.

- Bác toàn bộ yêu cầu của ông Hà Văn T đối với thửa đất trên.

3. Ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M và người đại diện ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Ngày 17/4/2014 ông Nguyễn Thanh T1 ký thỏa thuận đặt cọc với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H với nội dung: Ông L và ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I00196 do Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp ngày 22/3/1994, số tiền chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), bên ông L và ông H nếu không thực hiện hợp đồng sẽ bồi thường gấp 10 lần tiền cọc. Thực hiện theo hợp đồng, ông T1 đã giao cho ông L và ông H số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 11/3/2015 ông T1 cùng vợ là bà Trần Kim M và ông L xác nhận lại thỏa thuận đặt cọc nêu trên nội dung không thay đổi.

Ông T1, bà M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L phải thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/03/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m^2 tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân huyện Ph trình bày:

Việc ông Hà Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L là có cơ sở, việc yêu cầu hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph là không có cơ sở. Bởi lý do: Hiện nay Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph, Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đã có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành.

Đối với các yêu cầu khác của các bên đương sự là giao dịch dân sự Ủy ban nhân dân huyện Ph không có ý kiến.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang trình bày:

Năm 1994 ông Hà Văn Ph (là cha của ông Hà Văn T) làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã A (nay là thị trấn A), huyện Ph yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L giao trả diện tích đất 26.856m^2 tại ấp 4, xã A, huyện Ph cho gia đình ông sử dụng, lý do: Năm 1977 ông được Ban lãnh đạo ấp 4, xã A cho sử dụng diện tích 26.856m^2 đất trên; gia đình ông đã sử dụng diện tích đất trên cất nhà ở và trồng

cây ăn trái liên tục từ năm 1977 cho đến năm 1994. Vụ việc được Ủy ban nhân dân xã A tổ chức hòa giải ngày 27/6/1994, kết quả hòa giải không thành, ông Ph làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện Ph.

Ngày 15/8/1998 Ủy ban nhân dân huyện Ph xem xét ra Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998, giải quyết công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.000m^2 (trong diện tích 26.856m^2 đất trên) cho ông Nguyễn Văn L; diện tích đất 20.856m^2 còn lại bỏ hoang, Nhà nước thu hồi, nếu ông Hà Văn Ph có nhu cầu bồi hoàn thành quả lao động thì ông L có trách nhiệm; việc ông Ph khiếu nại là không có cở sở, vì ông Ph không phải là người có công lao động trực tiếp. Ông Ph không đồng ý làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền ra Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999, công nhận Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph về việc thu hồi diện tích 20.856m^2 đất hoang, điều chỉnh giải quyết cho ông Nguyễn Văn L được sử dụng diện tích đất 3.000m^2 (trong số 6.000m^2 đất trên), diện tích đất còn lại 3.000m^2 giải quyết cho ông Hà Văn Ph sử dụng, ông L không đồng ý, làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001, khẳng định Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc giải quyết thu hồi diện tích 20.856m^2 đất hoang là đúng quy định của pháp luật về đất đai, điều chỉnh giải quyết diện tích đất 6.000m^2 cho ông Nguyễn Văn L sử dụng, ông L có trách nhiệm bồi hoàn cây trồng cho gia đình ông Hà Văn Ph theo mức giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh với số tiền 2.750.000 đồng.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Ph, Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết thu hồi diện tích đất 20.856m^2 (trong số diện tích đất 26.856m^2 là đúng quy định tại Khoản 3, Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993, vì ông Nguyễn Văn L, gia đình ông Hà Văn Ph không có quá trình sử dụng diện tích đất này; diện tích đất 6.000m^2 còn lại giải quyết cho ông Nguyễn Văn L sử dụng, ông L có trách nhiệm bồi hoàn cây trồng trên đất cho gia đình ông Hà Văn Ph là phù hợp, vì diện tích 6.000m^2 đất trên có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L khai phá sử dụng vào năm 1976 (có đơn xin khai đất ngày 01/3/1976, được Ủy ban nhân dân cách mạng huyện Ph xác nhận).

Từ cơ sở trên, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thụ lý ra Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001, giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Hà Văn Ph, về trình tự, thủ tục là đúng quy định tại Điều 28 của Luật Đất đai năm 1993; về nội dung giải quyết thu hồi diện tích 20.856m^2 đất hoang là đúng quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm này. Do đó việc ông Nguyễn Văn L yêu cầu hủy bỏ một phần Quyết định số 2829/QĐ-

CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang là không có cơ sở.

Đối với tranh chấp dân sự giữa các bên đương sự, Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Ông Võ Tấn Th1 trình bày:

Năm 2010 ông Võ Tấn Th1 cùng hợp tác với ông Hà Văn T xây dựng nhà hàng, nhà nghỉ để kinh doanh trên khu đất theo hình thức ông T hùn đất, ông Thành bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng. Ông Thành đã kinh doanh khu đất từ năm 2010 đến nay. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Hà Văn T.

4. Công ty Cổ phần Đ và người đại diện ông Nguyễn Tấn Ph trình bày:

Ông Đỗ Thân D mua diện tích đất của ông L bằng tiền của Công ty Đ, Công ty Đ đã dùng diện tích đất này góp vốn với Công ty Cổ phần Đ lập dự án kinh doanh. Do đó, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D.

5. Bà Nguyễn Thị Đ (là vợ của ông Hà Văn T): Thống nhất với nội dung đơn kiện và lời trình bày của ông Hà Văn T, ông Võ Tấn Th1 không có ý kiến gì khác.

**** Ý kiến của ông Đỗ Thân D đối với yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T, bà Danh Thị H1, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Kim M như sau:***

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 và vợ chồng ông T1, bà M để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D.

**** Ý kiến của ông Nguyễn Văn L đối với yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T, bà Danh Thị H1, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Kim M như sau:***

- Ông L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T vì đất tranh chấp ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Việc giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân huyện Ph và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đều không công nhận đất cho ông T.

- Ông L không bán đất cũng không nhận tiền của bà Danh Thị H1 như bà H1 trình bày.

- Ông L không đồng ý thực hiện hợp đồng với vợ chồng ông T1, bà M.

Đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1, bà M 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2018/HSST ngày 27/03/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Căn cứ vào Khoản 5 Điều 418, Điều 419 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 411 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 192, Khoản 3 Điều 193 Bộ Luật tố tụng dân sự

năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011); Khoản 3 Điều 38, Điều 50 Luật đất đai năm 1993;

Điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2011, Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 48 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; Điều 27, Khoản 1 Điều 34 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thân D.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hà Văn T và hủy quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện Ph và quyết định hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

3. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thân D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đỗ Thân D số tiền 2.906.920.000 đồng (hai tỷ chín trăm lẻ sáu triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L.

Công nhận cho ông T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 28.538m^2 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn A, huyện Ph, Kiên Giang (theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 30/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ph kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 28/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L;

Hủy Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph về việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa ông Hà Văn Ph với ông Nguyễn Văn L; hủy Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra Nhà nước tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn Ph; hủy Quyết

định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại.

5. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Danh Thị H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/4/2018, Bà Nguyễn Thị M, đại diện theo ủy quyền của Bà Danh Thị H1 và Bà Danh Thị H1 cũng làm đơn kháng cáo và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/4/2018, Ông Nguyễn Tấn Ph, đại diện theo ủy quyền của Ông Đỗ Thân D và Ông Đỗ Thân D có đơn kháng cáo và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông L.

Ngày 06/4/2018, đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Hà Văn T, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Nguyễn Văn L.

Ngày 18/4/2018, Ông Nguyễn Thanh T1 và Bà Trần Kim M có đơn kháng cáo và yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 13/4/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang làm đơn kháng cáo và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ yêu cầu kháng cáo, các bên không hòa giải được nên tiến hành xét xử phúc thẩm theo luật định.***

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D và ông L là hợp pháp. Ông D đã chuyển tiền cho ông L và ông L đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D nhưng thời điểm này tỉnh có văn bản tạm dừng việc cho phép chuyển nhượng diện tích đất ven biển nên việc sang tên không thực hiện được; đây là do yếu tố khách quan. Theo quy định Bộ Luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993, việc yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét

xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cho rằng: Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành tố tụng trước khi đương sự nộp tạm ứng án phí yêu cầu độc lập là không hợp pháp.

Việc tỉnh ra quyết định thu hồi hơn 20.000m^2 là có căn cứ, ông T không khiếu nại việc này. Tòa sơ thẩm đã áp dụng sai pháp luật đất đai năm 1993, Tòa sơ thẩm xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) và xem nó là một trong các giấy tờ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Việc hủy các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang là không có căn cứ. Việc Tòa công nhận cho ông T được quyền sử dụng 28.538m^2 đất là làm thất thoát tài sản nhà nước, vì đây là tài sản công. Việc Ủy ban buộc ông L trả lại 2.750.000 đồng không phải là giải quyết tài sản có trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu độc lập của ông T.

- Đại diện theo ủy quyền cùa ông T cho rằng: ý kiến của luật sư xoay quanh quá trình sử dụng đất. Thực tế quá trình giải quyết của cơ quan chức năng đều xác định ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1977 đến nay. Ông L không có sử dụng đất. Đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông L cho rằng: Tòa sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, ông H không ủy quyền cho ông L tham gia với tư cách bị đơn. Tòa án chưa tống đạt bản án cho ông H nên ông H không thực hiện việc kháng cáo. Tòa phúc thẩm cũng không chứng minh đã có giấy triệu tập ông H. Việc xác định Công ty cổ phần Đ là người liên quan là không đúng.

Việc xác định buộc trách nhiệm án phí không rõ ràng.

Tòa sơ thẩm buộc ông L, ông H trả cho ông T1 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là không có căn cứ cũng như buộc ông L, ông H liên đới trả cho ông D hơn 2,9 tỷ là không đúng, nếu xác định hợp đồng vô hiệu mà buộc bồi thường gấp đôi là không đúng.

Quyền lợi của ông L trong vụ án này bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền lợi của ông L.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao: Tòa sơ thẩm căn cứ Khoản 3, Điều 38 Luật đất đai năm 1993 để hủy các quyết định của cơ quan nhà nước là không đúng, tranh chấp giữa ông L, ông Ph đã được Ủy ban tỉnh giải quyết, quyết định giải quyết khiếu nại có hiệu lực pháp luật

Công nhận diện tích đất cho ông T 28.536m^2 trong khi ông L chỉ được cấp 26.856m^2 là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra và kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn Hiếu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thân D; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hà Văn T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L; công nhận cho ông Hà Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 28.538m^2. Tất cả nội dung trên, ông Nguyễn Văn L, Ủy ban nhân dân huyện Ph không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này.

[1.2] Bà Danh Thị H1 đã được triệu tập để tham gia xét xử vào các ngày 25/9/2018, 07/01/2019 nhưng vắng mặt không rõ lý do *(Tòa đã triệu tập bà H1, bà M theo địa chỉ trên đơn kháng cáo nhưng không có người nhận).* Trước phiên tòa ngày 25/02/2019 Thư ký đã tiến hành gửi giấy triệu tập và liên hệ qua số điện thoại 0972607575 mà bà H1 cung cấp trong đơn kháng cáo ngày 09/4/2018 yêu cầu bà H1 có mặt, người nghe điện thoại tự nhận là bà H1 xác nhận và yêu cầu gửi thư đến địa chỉ phòng 1702 tầng 17, tháp B, tòa nhà 165 Th, Đ, Hà Nội.

Hội đồng xét xử nhận thấy bà H1, cũng như bà M đại diện theo ủy quyền của bà H1 đã biết được thông tin địa điểm và thời gian xét xử nhưng cố tình vắng mặt. Do triệu tập lần thứ 3, nhưng bà Danh Thị H1 cũng như đại diện theo ủy quyền của bà H1 là bà M cũng không có mặt, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Danh Thị H1.

[1.3] Ông Nguyễn Trung H ngày 19/02/2019 làm đơn kháng cáo với lý do Tòa chưa tống đạt hợp lệ cho ông bản án, nay ông mới kháng cáo. Xét thấy đơn kháng cáo của ông H là không được chấp nhận bởi lẽ: thông báo kháng cáo của Tòa sơ thẩm và 02 phiên tòa phúc thẩm *(ngày 25/9/2018 và 07/01/2019)* ông Nguyễn Văn L có mặt, Tòa hỏi về sự vắng mặt của ông H, ông L trình bày ông H không kháng cáo nên ông H không tham gia phiên tòa *(biên bản phiên tòa ngày 25/9/2018).* Trên thực tế ông H và ông L cùng địa chỉ, cùng là người bị đơn, việc ông H nói ông không biết nội dung án sơ thẩm và không nhận được giấy triệu tập của Tòa án là không có căn cứ, nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông H.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, lời bào chữa của các luật sư, quan điểm của Viện kiểm sát Cấp cao đối với kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của ông Đỗ Thân D:

Ngày 07/5/2002 ông Nguyễn Văn L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đỗ Thân D diện tích đất 6.000m^2 tại ấp 4, xã A (nay là khu phố 4, thị trấn A), huyện Ph, tỉnh Kiên Giang với giá là 1.100.000.000 *đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).*

Ông Đỗ Thân D đã thanh toán cho ông L 706.920.000 đồng (*bảy trăm lẻ sáu triệu chín trăm hai mươi triệu đồng).* Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 4 của hợp đồng *(điều khoản cam kết bồi thường thiệt hại gấp 02 lần giá trị hợp đồng)* để buộc ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H liên đới trả cho ông Đỗ Thân D số tiền 2.906.920.000 đồng *(ông H không ký vào hợp đồng lý do vì sao buộc ông H liên đới bồi thường cho ông D, án sơ thẩm đã có nhận định rõ nội dung này)* là có lợi cho ông D, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Đỗ Thân D và ông Nguyễn Văn L vô hiệu ngay từ đầu, thể hiện ở chỗ: Việc chuyển nhượng 6.000 m^2 đất trong diện tích 26.856 m^2 ông L được cấp đất, vậy 6.000m^2 ông L bán có tứ cận như thế nào? Mặt khác, toàn bộ diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông D trong khi ông T là người đang trực tiếp quản lý, cất nhà và sinh sống trên đất. Trường hợp này phải giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu. Do ông L không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này. Do đó việc người đại diện theo ủy quyền của ông D kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Thân D. Lời bào chữa của luật sư cho ông D không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ nên không chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Đ:

Công ty cổ phần Đ cho rằng: Ông Đỗ Thân D mua diện tích đất của ông L bằng tiền của Công ty Đ, Công ty Đ đã dùng diện tích đất này góp vốn với Công ty Cổ phần Đ lập dự án kinh doanh. Do đó, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thân D.

Yêu cầu của Công ty cổ phần Đ là không có căn cứ, bởi lẽ: Quan hệ giữa Công ty Đ với ông Đỗ Thân D là quan hệ khác, không liên quan đến giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Thân D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Thân D không có điều khoản nào nói có liên quan đến Công ty Đ hay Công ty cổ phần Đ. Ông Đỗ Thân D, Công ty Đ hay Công ty cổ phần Đ không tự giải quyết trả khoản tiền mua đất được. Có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Thân D là vô hiệu, do đó việc Công ty cổ phần Đ kháng

cáo yêu cầu chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông D, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Đ, không chấp nhận lập luận của luật sư bảo vệ cho Công ty cổ phần Đ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M:

Theo Điều 21 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau:*

a. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp;

b. Đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được quyền chuyển nhượng;

c. Đất đang có tranh chấp."

Từ ngày 16/02/2011, Tòa án nhân dân huyện Ph đã thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Thân D. Vụ án đang thụ lý giải quyết thì ngày 11/3/2012 ông L nhận tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) của ông T1 và bà M để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.000m^2. Giao dịch này vô hiệu ngay từ đầu về nội dung lẫn hình thức, cũng giống như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thân D, ông L cam kết chuyển nhượng cho ông T1, bà M 6.000m^2 đất nhưng không nêu cụ thể tứ cận, diện tích đất bán, trong khi diện tích đất trên ông T đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Đại diện cho ông L tại phiên tòa thừa nhận diện tích 6.000m^2 bán cho ông T1, bà M cũng chính là diện tích ông L cam kết bán cho ông D trước đó. Tòa án cấp sơ thẩm xử lý theo nguyên tắc hợp đồng vô hiệu, buộc ông L, ông H trả lại 500 triệu đồng cho ông T1, bà M là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó bác yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà M về nội dung này.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang:

Theo Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 quy định: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất mà các đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết"*.

Khoản 3 Điều 39 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết*".

Viện dẫn các điều luật trên để thấy rằng Luật đất đai năm 1993 cũng như Luật đất đai năm 2003 đều khẳng định các tranh chấp quyền sử dụng đất mà một trong các bên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan quản lý nhà nước.

Bản thân ông Nguyễn Văn L đã được Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, ông Hà Văn T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, việc các cơ quan quản lý nhà nước tỉnh Kiên Giang ra quyết định

giải quyết tranh chấp này, buộc ông L bồi thường tài sản có trên đất cho ông Ph (cha của ông T) với số tiền 2.750.000 đồng là sai, không đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung giải quyết của quyết định hành chính, chỉ xem xét thẩm quyền giải quyết và hủy toàn bộ các quyết định trên vì giải quyết sai thẩm quyền là đúng. Do đó bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang

[3] Đối với kháng cáo của Công ty cổ phần Đ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang yêu cầu xem lại việc công nhận cho ông T được quyền sử dụng 28.538m^2 đất. Về nội dung này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

-Xét về nguồn gốc đất: Năm 1975, ông Nguyễn Văn L có khai phá một phần đất khoảng 6.000m^2 tại ấp 4, xã A *(nay là thị trấn A)*, huyện Ph, tỉnh Kiên Giang. Ông L sử dụng được 01 năm thì bỏ đi về đất liền ở L, An Giang *(các cơ quan chức năng trong quá trình giải quyết tranh chấp đã xác nhận nội dung này)*. Thời điểm này ông T không có đất sản xuất, thấy đất bỏ hoang nên ông T đến Ban lãnh đạo ấp xin vào canh tác và cất nhà ở trên đất, được ông Ba C là Trưởng ban lãnh đạo ấp cho phép. Quá trình sử dụng ông T đã mở rộng thêm diện tích trên 20.865m^2 và trồng cây dừa, mít, điều, sim đến nay vẫn còn. Năm 1992, gia đình ông T chuyển về Hòn Roi sinh sống, nhà và đất giao cho em của ông là ông Hà Văn N sử dụng. Bản thân ông N đã tiến hành đăng ký kê khai đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn A. Năm 1994, tỉnh có chủ trương kê khai, ông L không trực tiếp quản lý sử dụng nhưng kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy đã có sự đăng ký kê khai chồng lấn giữa ông N và ông L. Việc Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, người không trực tiếp quản lý sử dụng là cấp không đúng đối tượng.

Theo Điều 21 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó."*

Gia đình ông Ph *(cha của ông T, ông N)* là người đang quản lý sử dụng diện tích đất trên, Ủy ban nhân dân huyện Ph không có quyết định thu hồi đất nhưng lại có quyết định cấp quyền sử dụng đất cho ông L là trái với Điều 21 Luật đất đai năm 1993. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L là đúng.

- Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho ông Nguyễn Văn L với diện tích là 26.856m^2 nhưng trên thực tế hiện tại ông Hà Văn T đang quản lý sử dụng diện tích là 28.538 m^2, như vậy 1.680 m2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Công nhận cho ông Hà Văn T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 28.538 m^2 *(trong*

đó có 1.680 m2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là chưa chính xác, nên cần sửa lại cách tuyên ở nội dung này.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Người có quyền và nghĩa vụ liên quan *(Công ty cổ phần Đ, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Kim M, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang).* Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Nguyên đơn và Người có quyền và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà M và bà H1 mỗi người đều có đơn kháng cáo với cùng một nội dung. Bà H1 và bà M mỗi người cũng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên sẽ hoàn trả lại cho bà M tiền tạm ứng án phí.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Trung H;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Danh Thị H1 và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M *(người đại diện được ủy quyền của bà H1)*;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Ph, đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Thân D;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Kim M;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diên theo pháp luật của Công ty cổ phần Đ;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 27/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ khoản 5 Điều 418, Điều 419 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 411 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 21, Điều 39 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ 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; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thân D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đỗ Thân D số tiền 2.906.920.000 đồng (hai tỷ chín trăm lẻ sáu triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hà Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L.

[2.1] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00196 của Ủy ban nhân dân huyện Ph cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 22/3/1994.

[2.2] Ông Hà Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 28.538m^2 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn A, huyện Ph, Kiên Giang (theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 30/3/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ph kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 28/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang).

3. Hủy toàn bộ các quyết định sau:

- Quyết định số 613/QĐ-UB ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Ph về việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp giữa ông Hà Văn Ph với ông Nguyễn Văn L;

- Quyết định số 24/QĐ-TTr ngày 20/12/1999 của Chánh Thanh tra Nhà nước tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại của ông Hà Văn Ph;

- Quyết định số 2829/QĐ-CT ngày 13/12/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc giải quyết khiếu nại.

4. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trung H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Trung H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Trần Kim M số tiền 500.000.000 đồng *(năm trăm triệu đồng).*

5. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Đỗ Thân D phải chịu án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng),* chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm *(theo biên lai thu số 0004037 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang)* thành án phí phúc thẩm.

- Công ty cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm *(theo biên lai thu số 0004038 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang)* thành án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trần Kim M mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí phúc thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm *(theo biên lai thu số 0004048 và 0004049 ngày 20/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang)* thành án phí phúc thẩm.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang phải chịu án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí phúc thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm *(theo biên lai thu số 0004040 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang)* thành án phí phúc thẩm.

- Chuyển số tiền tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* của bà Danh Thị H1 *(theo biên lai thu số 0004042 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang)* xung vào công quỹ nhà nước.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0004043 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

6. Các nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu luật pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 6a, 7,7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 25 tháng 2 năm 2019)./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Tỉnh Kiên Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VP; hồ sơ.

Lê Thành Văn