

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày: 08/11/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B – V**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cang.

2. Bà Đỗ Thị Lại.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B – V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – V: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B – V xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST-DS ngày 19/10/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần H. Địa chỉ: Số 05 đường B, thị trấn P, huyện X, tỉnh B – V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hùng T, Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan T, sinh năm 1977. Địa chỉ: phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị P, sinh năm 1939. Địa chỉ: Tổ 9, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh B – V. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Chí Cóc S, sinh năm 1987. Hộ khẩu thường trú: xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Địa chỉ hiện nay: phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty Cổ phần Á (Trước đây là Công ty TNHH Á). Địa chỉ: Phường 2, thành phố V, tỉnh B – V.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, chức vụ: Tổng Giám đốc.(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H. Địa chỉ: phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh B – V. Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh B – V.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Văn M, chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V.(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Bùi Văn H, chức vụ: Chuyên viên Chi cục Quản lý Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V.(có mặt)

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V. Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh B – V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn H, chức vụ: Chuyên viên Chi cục Quản lý Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V.(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, ông Trương Hùng T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần H và ông Phan T là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày như sau:

Ngày 13/9/2016, bà Ngô Thị P ký Hợp đồng thỏa thuận về việc giao đất cho Công ty Cổ phần H (Công ty H) để Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng với nội dung: “Bà P đồng ý giao tổng diện tích 7,7ha đất trồng hoa màu cho Công ty Cổ phần H với giá là 13.500.000.000đồng. Theo bản vẽ do Công ty đo đạc bản đồ P lập ngày 20/8/2016 thì diện tích đất mà bà P giao cho Công ty H là 77.887m². Số tiền này được xem là tiền hỗ trợ bồi thường cho bà P về quản lý thành quả cũng như hoa màu trên đất”. Bà P xác nhận diện tích đất này do bà P khai phá, sử dụng trước khi ký hợp đồng với Công ty H. Bà P đã nhận đủ số tiền ngay khi ký hợp đồng.

Sau khi Công ty H giao tiền cho bà P và nhận đất vào năm 2016 thì Công ty H tiếp tục thuê ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn L trông coi, canh tác trên đất để chờ Công ty H hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, bà P có nghe nói về việc thực hiện dự án trên phần diện tích đất này nhưng qua thời gian lâu vẫn không thấy gì nên mới thực hiện việc chuyển nhượng đất cho Công ty H. Bà P cam kết chưa nhận được tiền bồi thường, hỗ trợ gì đối với diện tích đất này.

Đến năm 2017, Công ty H mới phát hiện phần đất Công ty H nhận chuyển nhượng từ bà P bị Công ty TNHH Á tiến hành mức đất và khai thác. Công ty H đã báo với UBND xã P và được hòa giải. Tại buổi hòa giải, Công ty H mới biết phần diện tích đất mà bà P chuyển nhượng cho Công ty H nằm trong tổng diện tích 179.997,4m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P mà Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 cho Công ty TNHH Á. Hiện trạng đất tranh chấp là đất trống, ông T và ông L không còn canh tác trên đất này. Ông T yêu cầu làm rõ việc Công ty Á đã tiến hành bồi thường hỗ trợ cho ai đối với diện tích đất tranh chấp này và đưa họ vào tham gia tố tụng để làm rõ vấn đề này.

Nay, Công ty Cổ phần H yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu công nhận Hợp đồng thỏa thuận về việc giao đất cho Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng ngày 13/9/2016 được ký kết giữa bà Ngô Thị P với Công ty Cổ phần H.

+ Yêu cầu công nhận cho Công ty Cổ phần H được quyền sử dụng diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

+ Yêu cầu bà P bàn giao cho Công ty Cổ phần H diện tích đất 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X là đất sạch, không bị chồng lấn với đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng thỏa thuận về việc bà P giao đất cho Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng ngày 13/9/2016 được ký kết giữa bà Ngô Thị P với Công ty Cổ phần H vô hiệu thì Công ty H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Chí Cốc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị P trình bày:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Vào năm 1987, bà P ký hợp đồng trồng dừa với Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X để trồng dừa trên diện tích đất khoảng 7,7ha tại xã P, huyện X. Khi Liên bang Xô Viết tan rã thì không có người thu mua nên dự án trồng dừa cũng chấm dứt và Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X cũng không còn nên không thực hiện việc thanh lý hợp đồng trồng dừa giữa bà P với Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X. Từ thời điểm năm 1990 trở về sau này, bà P trực tiếp canh tác trồng hoa màu trên phần đất nhận giao khoán, không tranh chấp với ai, không bị nhà nước thanh lý hợp đồng hay thu hồi đất. Khi sức khỏe bà P suy giảm thì bà P thuê ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn L trông coi, canh tác. Đến ngày 13/9/2016 thì bà P ký hợp đồng thỏa thuận giao công khai phá toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Công ty Cổ phần H.

Đây là phần đất cá nhân bà P nhận giao khoán, sau đó tự khai phá, không liên quan gì tới các thành viên trong gia đình bà P.

Nội dung Hợp đồng thỏa thuận về việc giao đất cho Công ty Cổ phần H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng: Bà P đồng ý giao tổng diện tích 7,7ha đất trồng hoa màu cho Công ty Cổ phần H với giá là 13.500.000.000đồng, kèm theo bản vẽ do Công ty đo đạc bản đồ P lập ngày 20/8/2016 thì diện tích đất được xác định là 77.887m². Số tiền này được xem là tiền hỗ trợ bồi thường cho bà P về thành quả lao động cũng như hoa màu trên đất. Bà P đã nhận đủ số tiền ngay khi ký hợp đồng.

Sau khi bà P ký Hợp đồng thỏa thuận giao đất thì bà P đã bàn giao đất cho Công ty H. Đến cuối năm 2017, bà P mới biết diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 179.997,4m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 cho Công ty TNHH Á. Việc Công ty TNHH Á được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được giao dự án đầu tư trên đất thì bà P không được nhận bất kỳ số tiền bồi thường nào từ Công ty TNHH Á.

Từ khi ký Hợp đồng trồng dừa vào năm 1987 cho đến khi giao đất cho Công ty H thì chưa có lần nào cơ quan có thẩm quyền làm việc với bà P về quyền sử dụng đất nêu trên, về hợp đồng trồng dừa đã ký. Bà P chỉ biết canh tác, sử dụng phần đất này và không hề biết một thông tin gì về chủ trương, thay đổi chính sách về đất của nhà nước.

- Hiện trạng đất tranh chấp là đất trồng, ông T và ông L đã không còn canh tác trên đất này nữa.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà P đồng ý. Đồng thời bà P có yêu cầu độc lập trong vụ án này là yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp cho Công ty TNHH Á đối với diện tích đất 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X. Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao lại diện tích đất trên cho bà P thì bà P đồng ý giao lại phần đất này cho Công ty Cổ phần H.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần Á do ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Á tên cũ là Công ty TNHH Á được nhà nước cho thuê đất đối với diện tích 179.997,4m² theo Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTĐ ("Hợp đồng thuê đất") do Ủy Ban nhân dân tỉnh B - V và Công ty TNHH Á ký ngày 07/5/2015. Công ty TNHH Á được Ủy Ban nhân dân tỉnh B - V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 cho toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Ngày 03/4/2015, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng đã bàn giao phần đất có diện tích 179.997,4m² cho Công ty TNHH Á, các mốc giới bàn giao ngoài thực địa theo ranh giới bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 20/01/2015. Phần đất khi bàn giao là đất trống, không có cây trồng, vật kiến trúc gì trên đất. Công ty TNHH Á đã quản lý toàn bộ phần đất nêu trên từ khi được bàn giao cho đến nay. Công ty TNHH Á khẳng định rằng, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất đối với diện tích 179.997,4m² cho Công ty TNHH Á là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Riêng đối với yêu cầu bồi thường của bà P hoặc của Công ty H thì Công ty TNHH Á khẳng định rằng toàn bộ phần diện tích đất 179.997,4m² đã được bồi thường xong và được Ủy ban nhân dân huyện X xác nhận đã hoàn thành bồi thường

hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo văn bản số 1202/UBND-VP ngày 12/6/2013. Do đó, hoàn toàn không có việc bà Ngô Thị P canh tác trên phần đất mà Ủy ban tỉnh đã cho Công ty TNHH Á thuê như trình bày của nguyên đơn và bị đơn. Do đó, Công ty Cổ phần Á đề nghị Tòa án xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn.

3.2. UBND tỉnh B – V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V do ông Bùi Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Về công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Ngày 07/8/2007, UBND tỉnh B - V ký Quyết định số 2630/QĐ-UBND về việc thu hồi 217.000m² đất tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Ngày 16/10/2010, Chủ tịch UBND huyện X ban hành Quyết định số 3615/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để xây dựng công trình: Khu Du lịch sinh thái vườn cây ăn trái, xã P. Ngày 12/6/2013, UBND huyện X có văn bản số 1202/UBND-VP về việc xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng công trình Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái (đợt 1), xã P, huyện X.

Ngày 12/9/2014, UBND huyện X có Văn bản số 2208/UBND-VP về việc bổ sung nội dung Văn bản số 1202/UBND-VP ngày 12/6/2013. Trong văn bản này, UBND huyện X xác nhận việc bồi thường hỗ trợ tái định cư trên phần diện tích 179.997,4m² đất (đợt 1) để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái xã P đã hoàn thành xong, đất đã trở thành đất sạch.

2. Về hồ sơ thuê đất:

Ngày 16/12/2014, Công ty TNHH Á có Đơn xin thuê 179.997,4m² đất tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Tài liệu kèm theo, gồm có:

- Văn bản số 4702/UBND-XD ngày 10/9/2004 của UBND tỉnh B - V về việc thỏa thuận địa điểm để khảo sát lập thủ tục xin giấy phép đầu tư dự án KDL vườn cây ăn trái tại B - H, huyện X.

- Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 26/02/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh B - V về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng sân golf Á xã P, huyện X.

- Quyết định số 02/QĐ-LDAS ngày 15/02/2007 của Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Á về việc quyết định đầu tư dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng sân golf Á.

- Trích đo Bản đồ địa chính khu đất, tỷ lệ 1/2000, số: T01-XM-15/BĐ-ĐC được UBND huyện X xác nhận ngày 12/6/2014, được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh kiểm tra, xác nhận ngày 25 tháng 8 năm 2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

- Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 07/8/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh B - V về việc thu hồi 217.000m² đất tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng và phát triển: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái.

- Quyết định số 3615/QĐ-UBND ngày 16/10/2010 của Chủ tịch UBND huyện X về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để xây dựng công trình: Khu Du lịch sinh thái vườn cây ăn trái, xã P.

- Văn bản số 846/UBND-VP ngày 17/10/2006 của UBND huyện X về việc xác nhận đất công thuộc dự án du lịch - Vườn cây ăn trái B -H.

- Văn bản số 1202/UBND-VP ngày 12/6/2013 của UBND huyện X về việc xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng công trình Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái (đợt 1) xã P.

- Văn bản số 2208/UBND-VP ngày 12/9/2014 của UBND huyện X về việc bổ sung nội dung văn bản số 1202/UBND-VP ngày 12/6/2013 của UBND huyện X.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 491022000444, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2006; Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 20/4/2007; Chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 18/4/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho Công ty TNHH Á.

- Giấy phép đầu tư số 2592/GP ngày 30/6/2006 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp cho Công ty liên doanh Á và Giấy phép chứng nhận điều chỉnh phép đầu tư số 2592/GCNĐC1/49/1 ngày 20/4/2007 của UBND tỉnh B - V.

Ngày 20/01/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 200/TTr-STNMT về việc đề nghị cho Công ty TNHH Á thuê 179.997,4m² đất (đợt 1) tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái.

Ngày 10/3/2015, UBND tỉnh B - V ban hành Quyết định số 497/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Á thuê 179.997,4m² đất (đợt 1) tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái.

Ngày 07/5/2015, UBND tỉnh B – V ký Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTĐ với Công ty TNHH Á, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 30/6/2006 (Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm).

3. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Ngày 12/5/2015, Công ty TNHH Á có Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 12/6/2015, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh) có Tờ trình số 79/TTr-VPĐKQSDĐ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Á với diện tích 179.997,4m² đất thương mại, dịch vụ, thuộc Tờ bản đồ số 8, thửa đất số 92, tại xã P, huyện X.

Ngày 08/7/2015, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh B – V) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920617 cho Công ty TNHH Á sử dụng diện tích 179.997,4m² đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/6/2056; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 tại xã P, huyện X.

Như vậy, căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng; hồ sơ thuê đất và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, UBND tỉnh B – V đã ban hành Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 cho Công ty TNHH Á thuê 179.997,4m² đất, ký Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTD ngày 07/5/2015 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920617 cho Công ty TNHH Á (diện tích 179.997,4m² đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/6/2056; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 tại xã P, huyện X) là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B – V bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh B – V) cấp cho Công ty TNHH Á.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – V tham gia phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc giao đất cho Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng ngày 13/9/2016 về việc bà P giao cho Công ty H 77.000m² đất để Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng là vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì các đương sự không yêu cầu.

Không chấp nhận các yêu cầu sau của Công ty H:

- Yêu cầu công nhận cho Công ty Cổ phần H được quyền sử dụng diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

- Yêu cầu bà P bàn giao cho Công ty Cổ phần H đất sạch, không bị chồng lấn đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp cho Công ty TNHH Á đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Công ty Cổ phần H khởi kiện bà Ngô Thị P để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần H với bà P được lập ngày 13/9/2016 và yêu cầu bà P phải giao diện tích đất 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X cho Công ty Cổ phần H. Bà P có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V đã cấp cho Công ty TNHH Á. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh B – V theo quy định tại quy định tại các Điều 26, 34, 35, 39, 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính nên Tòa án nhân dân huyện X chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B – V thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Phan T và ông T có mặt. Bà Ngô Thị P vắng mặt nhưng bà P đã ủy quyền cho ông Chí Cốc S và ông S có mặt. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Á vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H và ông H có mặt. Người đại diện theo pháp luật của UBND tỉnh B – V vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Phan Văn M, ông Bùi Văn H và ông H có mặt còn ông M có đơn xin xét xử vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Bùi Văn H và ông H có mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần H, bà P, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Á, người đại diện theo pháp luật của UBND tỉnh B – V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V, ông M là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nội dung vụ án:

[3]. Theo Sổ hợp đồng trồng mới cây dừa do Công ty liên Hiệp dầu thực vật Đ là cơ quan chủ quản đầu tư lập với bà Ngô Thị P vào năm 1987 thì chủ đầu tư trực tiếp là Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X. Năm 1987, Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X ký hợp đồng trồng mới cây dừa với bà P trên diện tích đất 7,7ha tại xã P, huyện X. Vào năm 1987 và năm 1988 thì Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X giao cho bà P cây giống, phân bón, tiền công để bà P trồng mới cây dừa, khi dừa được thu hoạch thì bà P có nghĩa vụ hoàn trả sản phẩm là trái dừa cho Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X. Sản phẩm dừa trái thu được thì chủ đầu tư sản xuất dầu dừa để xuất khẩu sang Liên Bang Xô Viết. Bà P đã nhận cây giống, phân bón và tiền công để trồng dừa nhưng chưa có sản phẩm trái dừa. Năm 1989 do Liên bang Xô Viết bị tan rã nên không còn nhập khẩu dầu dừa. Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X không quan tâm đến những người đã ký kết hợp đồng trồng dừa với Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X. Sau đó, Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X giải thể nên không thực hiện việc thanh lý các

hợp đồng trồng dừa đã ký kết với người dân. Từ thời điểm năm 1989 trở về sau này thì theo bà P là bà P có tiếp tục trồng hoa màu trên đất và sau đó bà P thuê ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn L trông coi nhưng bà P không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Bà P xác nhận đất mà bà P nhận khoán trồng dừa là đất thuộc Nhà nước quản lý, trên đất không có vật kiến trúc và cây lâu năm.

Theo đơn khởi kiện của Công ty H đối với bà P thì Công ty H xác định diện tích đất mà bà P giao cho Công ty H có diện tích 77.887m² theo bản vẽ do Công ty đo đạc bản đồ P lập ngày 20/8/2016, nằm trong tổng diện tích 179.997,4m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X. Đất này Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 cho Công ty TNHH Á. Đối chiếu Trích đo bản đồ địa chính khu đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Á do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V xác nhận ngày 20/01/2015 với Bản đồ địa chính khu đất Công trình du lịch H do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ P lập ngày 22/8/2016 do Công ty H cung cấp thì thấy cả hai bản đồ này đều sử dụng hệ tọa độ VN 2000 nhưng về kinh tuyến thì khác nhau, cụ thể: Bản đồ vị trí đất của Công ty Á có kinh tuyến 107°45' còn bản đồ địa chính công trình du lịch H có kinh tuyến 175°45'; các tọa độ của hai bản đồ đều không có điểm nào trùng nhau nên Tòa án đã yêu cầu Công ty H chỉ ranh đất tranh chấp để Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V đo vẽ nhưng người đại diện theo ủy quyền của Công ty H không xác định được ranh giới nên không tiến hành đo đạc được. Tuy nhiên, Công ty H vẫn xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 179.997,4m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

Theo bà P thì diện tích đất 7,7ha mà bà P nhận khoán trồng dừa nằm trong tổng diện tích đất 179.997,4m² mà Công ty Cổ phần Á được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920617 ngày 08/7/2015 thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X. Tại Biên bản hòa giải của UBND xã P, huyện X lập ngày 16/5/2022 thì tổ hòa giải xác định diện tích đất mà bà P tranh chấp với Công ty Á thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920617 ngày 08/7/2015 cho Công ty Á nhưng không có sơ đồ vị trí.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện X lập ngày 09/6/2020 thì các đương sự chỉ ranh đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất bà S; phía Nam giáp đường nhựa ven biển; phía Đông giáp đất còn lại của Công ty Cổ phần Á; phía Tây giáp đất bà P1. Như vậy, phần đất mà Công ty H tranh chấp với bà P nằm trong tổng diện tích đất 179.997,4m² mà Công ty Cổ phần Á được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920617 ngày 08/7/2015.

Xét nguồn gốc diện tích đất 179.997,4m² mà Công ty Cổ phần Á thuê của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Theo các tài liệu chứng cứ do UBND huyện X và UBND tỉnh B – V cung cấp thì tại Văn bản số 4702/UBND-XD ngày 10/9/2004 của UBND tỉnh B - V về việc thỏa thuận địa điểm để khảo sát lập thủ tục xin giấy phép đầu tư dự án KDL vườn cây ăn trái tại B - H, huyện X. Tại Văn bản 846/UBND-VP ngày 17/10/2006 của UBND huyện X xác định 23ha đất thuộc dự án Khu du lịch

vườn cây ăn trái là đất do Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên B – P quản lý nằm ngoài diện tích rừng phòng hộ, thuộc đất công của Nhà nước. Ngày 07/8/2007, UBND tỉnh B - V ký Quyết định số 2630/QĐ-UBND về việc thu hồi 217.000m² đất tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Ngày 16/10/2010, Chủ tịch UBND huyện X ban hành Quyết định số 3615/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất để xây dựng công trình Khu Du lịch sinh thái vườn cây ăn trái xã P kèm theo Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường hỗ trợ cho 25 hộ với tổng số tiền là 531.819.218 đồng. Trong danh sách 25 hộ được bồi thường hỗ trợ do thu hồi đất thì không có tên hộ bà Ngô Thị P. Ngày 12/6/2013, UBND huyện X có văn bản số 1202/UBND-VP về việc xác nhận hoàn thành bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng công trình Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái (đợt 1), xã P, huyện X với diện tích 179.997,4m² còn 37.002,6m² đang có khiếu nại về bồi thường hỗ trợ và tái định cư. Ngày 12/9/2014, UBND huyện X có Văn bản số 2208/UBND-VP về việc bổ sung nội dung Văn bản số 1202/UBND-VP ngày 12/6/2013. Trong văn bản này, UBND huyện X xác nhận việc bồi thường hỗ trợ tái định cư trên phần diện tích 179.997,4m² đất (đợt 1) để đầu tư xây dựng Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái xã P đã hoàn thành xong, đất đã trở thành đất sạch.

Ngày 16/12/2014, Công ty TNHH Á có Đơn xin thuê 179.997,4m² đất tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Ngày 26/02/2008, Chủ tịch UBND tỉnh B - V ban hành Quyết định số 902/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng sân golf Á xã P, huyện X. Trích đo Bản đồ địa chính khu đất, tỷ lệ 1/2000, số: T01-XM-15/BĐ-ĐC được UBND huyện X xác nhận ngày 12/6/2014, được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh kiểm tra, xác nhận ngày 25 tháng 8 năm 2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận. Ngày 20/01/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 200/TTr-STNMT về việc đề nghị UBND tỉnh B – V cho Công ty TNHH Á thuê 179.997,4m² đất (đợt 1) tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Ngày 10/3/2015, UBND tỉnh B - V ban hành Quyết định số 497/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Á thuê 179.997,4m² đất (đợt 1) tại xã P, huyện X để đầu tư xây dựng: Khu Du lịch sinh thái và vườn cây ăn trái. Ngày 07/5/2015, UBND tỉnh B – V ký Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTĐ với Công ty TNHH Á, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 30/6/2006 (Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm).

Ngày 12/5/2015, Công ty TNHH Á có Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 12/6/2015, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh) có Tờ trình số 79/TTr-VPĐKQSDĐ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Á với diện tích 179.997,4m² đất thương mại, dịch vụ, thuộc Tờ bản đồ số 8, thửa đất số 92, tại xã P, huyện X.

Ngày 08/7/2015, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh B – V) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920617 cho Công ty TNHH Á sử dụng diện tích 179.997,4m² đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/6/2056; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 tại xã P, huyện X.

Như vậy, việc Công ty Cổ phần Á sử dụng diện tích 179.997,4m² đất thuộc thửa đất số 92, Tờ bản đồ số 8 tại xã P, huyện X là do Công ty Cổ phần Á ký kết hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh B – V. Việc UBND tỉnh B - V thu hồi đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Á là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai 2013.

Việc Công ty H và bà P cho rằng bà P có sử dụng 77.887m² trong tổng diện tích đất 179.997,4m² mà Công ty Á đã thuê là không có căn cứ. Trong danh sách các hộ gia đình sử dụng diện tích đất do Công ty Cổ phần Á thuê có 25 hộ thì không có hộ của bà P. Công ty Á thuê đất từ ngày 07/5/2015 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2015. Bà P không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất và không có vật kiến trúc, cây trồng lâu năm trên đất mà Công ty Cổ phần Á thuê. Bà P chỉ có Hợp đồng trồng cây dừa với Công ty dịch vụ kỹ thuật cây trồng huyện X vào năm 1987 ngoài ra bà P không còn chứng cứ gì khác về việc sử dụng đất nên bà P không có quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất mà Công ty Cổ phần Á đã thuê của UBND tỉnh B – V. Ngày 16/9/2016, bà P ký Hợp đồng thỏa thuận giao cho Công ty H 77.000m² đất trong tổng diện tích đất mà Công ty Á thuê để Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng thỏa thuận giao đất giữa Công ty H với bà Ngô Thị P lập ngày 13/9/2016 về việc bà P giao cho Công ty H 77.000m² đất để Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Công ty H, bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Không chấp nhận các yêu cầu sau của Công ty H:

- Yêu cầu công nhận cho Công ty Cổ phần H được quyền sử dụng diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

- Yêu cầu bà P bàn giao cho Công ty Cổ phần H đất sạch, không bị chồng lấn đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp cho Công ty TNHH Á đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X.

[4.]. Công ty Cổ phần H phải chịu 3.377.000đ (Ba triệu, ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5.]. Án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần H phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần H không được chấp nhận.

- Bà Ngô Thị P phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của bà P không được chấp nhận nhưng bà P đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 39, 41, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; các Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần H đối với bà Ngô Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc giao đất cho công ty xin dự án du lịch nghỉ dưỡng ngày 13/9/2016 được ký kết giữa Công ty Cổ phần H với bà Ngô Thị P về việc bà P giao cho Công ty Cổ phần H 77.000m² đất để Công ty H xin dự án du lịch nghỉ dưỡng là vô hiệu.

Không chấp nhận các yêu cầu sau của Công ty Cổ phần H:

- Yêu cầu công nhận cho Công ty Cổ phần H được quyền sử dụng diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X, tỉnh B – V.

- Yêu cầu bà P bàn giao cho Công ty Cổ phần H đất sạch, không bị chồng lấn đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X, tỉnh B – V.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 920617 ngày 08/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp cho Công ty TNHH Á đối với diện tích 77.887m² thuộc thửa 92, Tờ bản đồ số 8 xã P, huyện X, tỉnh B – V.

3. Chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần H phải chịu 3.377.000đ (Ba triệu, ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) và Công ty Cổ phần H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) mà Công ty Cổ phần H đã nộp theo Biên lai thu số 0007363 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần H 20.700.000đ (Hai mươi triệu, bảy trăm ngàn đồng).

- Bà Ngô Thị P phải chịu 300.000 đồng nhưng bà P đã trên 60 tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà P.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/11/2022), các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày

nhận được bản án do Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết để kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. HCM;
- VKS nhân dân tỉnh B – V;
- Cục THA tỉnh B - V;
- Chi Cục THA huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu