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: 55/2021/DS-PT
Ngày 29- 01- 2021
V/v: tranh chấp QSD đất, phản tố hủy giấy chứng nhận QSD đất, hủy QĐ thu hồi đất và hủy HĐCN QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - Thư ký Tòa 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: Ông Nguyễn Văn Phượng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 421/2019/TLPT-DS ngày 7 tháng 8 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi lại nhà đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1798/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn****: Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất*

Địa chỉ: Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. *Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1986*; Địa chỉ: Lầu 7 Tòa nhà IDC, 163 Hai Bà Trưng, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. *Bà Ngô Huỳnh Phương Th, sinh năm 1978;* Địa chỉ: 805 Lô B C/c Gò Dầu I, Tân Qúi, Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***- Bị đơn**: Ông Nghiêm Văn V, sinh năm: 1950* (Chết ngày 14/3/2013).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nghiêm Văn V:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952 (vợ ông V);

2. Bà Nghiêm Tuyết Tr1, sinh năm 1969, (có mặt);

3. Ông Nghiêm Quốc Tr2, sinh năm 1973, (vắng mặt);

4. Ông Nghiêm Quốc Tr3, sinh năm 1976, (vắng mặt);

5. Bà Nghiêm Tuyết Tr4, sinh năm 1978, (vắng mặt);

Cùng trú tại: Khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà Nghiêm Tuyết Tr5, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 19511 Hillside Springs - Cir Houston, TX 77084, USA, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lệ, bà Tr1, ông Tr2, ông Tr3, bà Tr4: Ông Lê Sỹ C, địa chỉ: 118/16/36, Huỳnh Thiên Lộc, phường Hòa Thạnh, Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Công Kh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt tại phần làm thủ tục, tại phần hỏi vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Th, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Số 4, đường 30/4, khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc.

Địa chỉ: Thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, (vắng mặt).

4. Bà Ngô Việt H, sinh năm 1970.

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1927.

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Việt H và bà Nguyễn Thị M: Ông Ngô Việt Qu, sinh năm 1967 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018)

Địa chỉ: Số 171 Lý Thường Kiệt, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bà H, bà M có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Hứa Văn Th (chồng bà Tr4).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, Kiên Giang.

- Người kháng cáo: bà Nghiêm Tuyết Tr4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2003 Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất (Gọi tắt là Công ty Sasco) nhận chuyển nhượng của bà Ngô Việt H diện tích đất 2.200m^2, tọa lạc tại tổ 3, khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công ty Sasco đã được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2003.

Năm 2010 Công ty Sasco phát hiện gia đình ông Nghiêm Văn V xây dựng nhà xưởng trên phần đất nêu trên. Nay Công ty Sasco yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) Sasco được cấp theo hợp đồng chuyển nhượng của bà H.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung trình bày:

Ngày 29/6/1975 ông V có làm đơn xin khẩn đất diện tích 20.000m^2, tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang được sự chấp thuận của UBND Cách Mạng huyện Phú Quốc do Ông Trịnh Đình Tôn ký, gia đình ông V bỏ tiền, công sức mở đường và rào dậu.

Do chiến tranh biên giới Campuchia căng thẳng nên Ban Giám đốc Công ty vật tư xăng dầu huyện Phú Quốc mượn đất của cha ông V là ông Nghiêm Văn Dư xây dựng kho xăng dầu và mở đường Phan Đình Phùng và 02 mẫu đất ông V khai khẩn, mượn đào mương nước làm bờ bao chống cháy, hứa khi nào không sử dụng sẽ trả cho gia đình ông V. Nhưng không làm khu công nghiệp mà cho Cán bộ và gia đình có thân nhân Cán bộ thuê.

Ngày 06/4/1992 UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định số 39/QĐ-UB về việc thu hồi 02 mẫu đất của ông V để quy hoạch khu công nghiệp, không bồi thường thành quả và công lao động. Ngày 17/10/1992 ông V khiếu nại, đến ngày 11/01/2001 UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định số 35/QĐ-UB không chấp nhận khiếu nại vì quá hạn luật định, nhưng giải quyết cho ông V thuê 03 nền đất bằng 1.500m^2. Ông V không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại. Ngày 15/5/2001 Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 922/QĐ-UB không thừa nhận khiếu nại của ông V, công nhận Quyết định 39, 35 nêu trên, nhưng giải quyết giao cho ông V 03 nền đất bằng 1.500m^2. Ông V tiếp tục khiếu nại thì được Văn

phòng Quốc Hội ban hành văn bản số 16 ngày 02/8/2002 đề nghị UBND tỉnh Kiên Giang làm rõ khiếu nại của ông V về nguồn gốc đất. Nhưng đến nay chưa được UBND tỉnh Kiên Giang giải quyết.

Ngày 06/7/2001 bà Ngô Việt H được cấp GCNQSDĐ diện tích 2.200m^2. Đến năm 2003 chuyển nhượng cho Công ty Sasco với giá 3,3 tỷ đồng, Công ty Sasco đã được UBND tỉnh Kiên Giang cấp GCNQSDĐ ngày 27/6/2003.

Trên đất tranh chấp vợ chồng bà Tr4 ông Th xây dựng xưởng gỗ, bà Tr1 dựng các mái che tiền chế giáp lộ để bán hàng.

Nay yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số A00016 QSDĐ/PQ do UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Ngô Việt H ngày 06/07/2001 và hủy GCNQSDĐ số T00065 QSDĐ/PQ do UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Sasco ngày 27/06/2003; Hủy Quyết định thu hồi đất số 39/QĐ-UB ngày 06/04/1992 của UBND huyện Phú Quốc; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất ngày 28/02/2003 giữa bà H và Công ty Sasco. Vì đất tranh chấp giữa bên bị đơn và gia đình bà H chưa được UBND huyện Phú Quốc giải quyết xong nhưng bà H đã chuyển nhượng cho Công ty Sasco. Việc Ủy ban cấp GCNQSDĐ cho bà H là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bị đơn. Bị đơn không yêu cầu định giá QSD đất để giải quyết hậu quả về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2003 giữa bà H và Công ty Sasco.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Việt H, bà Nguyễn Thị M trình bày tại bản khai và người đại diện hợp pháp là ông Ngô Việt Qu trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông mua lại của bà L từ năm 1993, do bà L tự khai phá, gia đình ông sử dụng liên tục từ đó đến nay. Trước đây cha mẹ ông có tranh chấp một phần đất với gia đình ông V nhưng đã giải quyết xong. Phần đất bà H chuyển nhượng cho Công ty Sasco không nằm trong vị Tr3 đất tranh chấp giữa gia đình ông và ông V. Bà H chuyển nhượng QSD đất là hợp pháp.

Ông không đồng ý yêu cầu của bà Tr4 đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V về việc hủy GCNQSDĐ bà H được cấp, không đồng ý yêu cầu của bà Tr4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2003 giữa bà Ngô Việt H và Công ty Sasco vì gia đình ông đã sử dụng đất từ năm 1995.

Ông không có ý kiến hay yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng giữa bà H và Công ty Sasco, không yêu cầu định giá QSD đất tranh chấp. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì bị đơn không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2003 giữa bà H và Công ty Sasco.

- Ông Hứa Văn Th: Thống nhất với trình bày của bà Tr4.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang do đại diện hợp pháp trình bày tại Văn bản ngày 26/3/2015 (bút lục 166):

Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Ngô Việt H, Công ty Sasco: Năm 2000 bà Ngô Việt H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.200m^2 đất vườn tạp tại đường Hùng Vương, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc và được UBND tỉnh Kiên Giang cấp GCNQSDĐ số R 894248, ngày 06/7/2011 với diện tích 2.200m^2 đất vườn tạp. Đến năm 2003 bà Ngô Việt H lập thủ tục chuyển nhượng QSD diện tích đất trên cho Công ty Sasco đã được UBND tỉnh Kiên Giang cấp GCNQSDĐ số W 582196 ngày 27/6/2003.

Về nguồn gốc diện tích đất 2.200m^2 nêu trên do bà Nguyễn Thị M (là mẹ của bà Ngô Việt H) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L năm 1993, đến năm 1994 bà M cho con là bà Ngô Việt H tiếp tục sử dụng (có biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 07/4/2000, đơn đăng ký nhà ở, đất ở được Phòng địa chính xác nhận ngày 22/11/2000 và Xác nhận quy hoạch số 114/XNQH ngày 29/5/2000 của Sở Xây dựng).

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Ngô Việt H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở tại đô thị; Điều 4 và Điều 8 Quy định tạm thời quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất ở thực hiện Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Kiên Giang (ban hành kèm theo Quyết định số 1578/QĐ-UB ngày 21/12/1996 của UBND tỉnh Kiên Giang).

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho Công ty Sasco được thực hiện theo khoản 3 Chương 2 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Việc giải quyết khiếu nại của ông Nghiêm Văn V: theo hồ sơ thụ lý việc ông Nghiêm Văn V khiếu nại đòi lại đất mà ông không sử dụng, Nhà nước đã quản lý, thu hồi bố Tr3 sử dụng là không có căn cứ pháp luật để giải quyết; Quyết định số 922/QĐ-CT ngày 15/5/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh không thừa nhận khiếu nại của ông Nghiêm Văn V, giải quyết cấp lại cho ông 3 nền với diện tích 1.500m^2 là phù hợp quy định của pháp luật.

Về văn bản số 16/VP-DN ngày 02/8/2002 của Văn phòng Quốc hội theo hồ sơ thụ lý lưu trữ thì UBND tỉnh không nhận được văn bản này.

- Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc do đại diện hợp pháp trình bày tại Văn bản ngày 25/11/2014 (bút lục 151):

GCNQSDĐ của bà Ngô Việt H, diện tích 2.200m^2 và GCNQSDĐ của Công ty Sasco diện tích 2.200m^2 tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc do UBND tỉnh Kiên Giang cấp nên UBND huyện không có ý kiến.

Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất của ông Nghiêm Văn V trước đây do Ủy ban Quân quản cấp ngày 20/7/1975 để đưa vào quy hoạch khu công nghiệp huyện, diện tích thu hồi hai mẫu vị Tr3 tại khu vực vật tư, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc. Ủy ban huyện xem xét ra Quyết định số 35/QĐ-UB ngày 14/01/2001, ông V không thống nhất nên làm đơn khiếu nại đến UBND tỉnh Kiên Giang.

Ngày 15/5/2002 Chủ tịch UBND tỉnh ra Quyết định số 922/QĐ-CT về việc giải quyết khiếu nại của ông Nghiêm Văn V. Nội dung quyết định công nhận Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 và Quyết định số 35/QĐ-UB ngày 14/01/2001 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất của ông Nghiêm Văn V và giải quyết không trả lại đất cũ cho ông Nghiêm Văn V là đúng pháp luật đất đai của Nhà nước.

Hiện nay bà Nghiêm Tuyết Tr4 là người kế thừa bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền phản tố yêu cầu hủy Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 của UBND huyện Phú Quốc là không đúng, mặt khác đã hết thời hiệu khiếu nại, khiếu kiện hành chính. UBND huyện khẳng định việc ban hành Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 là đúng theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Dương Đông: Đại diện hợp pháp của UBND thị trấn Dương Đông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa ngày 19/4/2019 đại diện nguyên đơn ông Dũng, bà Thảo giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông V tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất tranh chấp là nhà xưởng và các quán che tạm để trả nguyên đơn QSD đất theo giấy chứng nhận số W 582196 ngày 27/6/2003, diện tích 2.200m^2 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của bị đơn, đại diện nguyên đơn không đồng ý. Do hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 của UBND huyện Phú Quốc và không có quyền yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H, Công ty Sasco, hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H với Công ty Sasco.

- Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 922 thì toàn bộ quá trình giải quyết bị đơn không yêu cầu nên không tranh luận.

Đối với các yêu cầu khác của bị đơn do Tòa thụ lý, các yêu cầu này được thực hiện do bị đơn không có quyền yêu cầu, đồng thời thời hiệu thực hiện quyền yêu cầu đã hết.

Về quyền yêu cầu thì căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 quy định Nhà nước không chấp nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng, bị đơn không có quyền được đòi lại đất.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và Sasco: hợp đồng này được ký giữa hai chủ thể là Sasco và bà H, bị đơn không liên quan đến hợp đồng này. Bị đơn không phải một bên trong hợp đồng nên không có quyền yêu cầu hủy, đồng thời thời hiệu khởi kiện đã hết. Do đó căn cứ điểm b khoản 1 Điều 198 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 yêu cầu Tòa án đình chỉ toàn bộ phản tố của bị đơn. Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và Sasco thì Sasco cũng không yêu cầu định giá QSD đất để yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nghiêm Tuyết Tr4, bà Nghiêm Tuyết Tr1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Sân bay Tân Sơn Nhất, hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Ngô Việt H, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H và Sasco, hủy Quyết định thu hồi đất số 39/QĐ-UB ngày 6/4/1992 của UBND huyện Phú Quốc. Bổ sung thêm là yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 922/QĐ-UB ngày 15/5/2001 của UBND tỉnh Kiên Giang và Quyết định giải quyết khiếu nại số 35/QĐ-UB ngày 11/01/2001 của UBND huyện Phú Quốc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DSST ngày 13 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

- Căn cứ Điều 34, Điều 37, Điều 91, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

- Áp dụng Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất về việc đòi quyền sử dụng đất với ông Nghiêm Văn V.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nghiêm Văn V là bà Nghiêm Tuyết Tr4, Nghiêm Tuyết Tr1, Nghiêm Quốc Tr2, Nghiêm Quốc Tr3, Nghiêm Tuyết Tr5, bà Nguyễn Thị L do bà Nghiêm Tuyết Tr4 đại diện và ông Hứa Văn Th (chồng bà Tr4) có nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất tranh chấp là nhà xưởng làm mộc, mái che bán hàng để trả quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất, diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc. *(Theo*

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang kèm theo bản án).

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nghiêm Tuyết Tr4 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ngô Việt H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất; hủy Quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992, Quyết định số 35/2001/QĐ-UB ngày 11/01/2001 của UBND huyện Phú Quốc, Quyết định số 922/QĐ-CT ngày 15/5/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất với bà Ngô Việt H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/4/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy quyết định thu hồi đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 23/4/2019, bà Nghiêm Tuyết Tr4 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền xét xử.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng nhưng bỏ sót bà Nguyễn Thị L người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Về nội dung: Nguyên đơn công ty cổ phần dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất (gọi tắt là công ty Sasco) khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đại diện là bà Nghiêm Tuyết Tr4 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất đã chiếm dụng cho nguyên đơn, vì năm 2003 nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ bà H diện tích 2.200m^2 tọa lạc tại tổ 03, khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc. Ngày 27/6/2003 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình nhận chuyển nhượng là ngay tình, hợp lý.

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lý do sau:

Thứ nhất, diện tích đất tranh chấp là của ông V (ba bà Tr4) nhưng đã bị thu hồi theo quyết định số 39/QĐ-UB ngày 06/4/1992 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc nên không phải là đất của hộ gia đình ông V nữa.

Thứ hai, diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Việt H mà theo như Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang thì việc cấp giấy này là "đúng trình tự, thủ tục".

Thứ ba, Bà Ngô Việt H chuyển nhượng cho công ty Sasco là đúng trình tự thủ thủ tục theo quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Trong quá trình xét xử, cấp sơ thẩm đã có những sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và sai sót trong việc đánh giá và thu thập chứng cứ như sau:

[5.1] Về thủ tục tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rất quan trọng đó là bà Nguyễn Thị L, vì bà L là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà M. Về nguồn gốc đất tranh chấp vì sao nhà nước đã thu hồi đất của gia đình ông V theo quyết định số 39 nhưng bà L lại có được phần đất này và bán lại cho bà M mẹ bà H. Để sau đó, bà H được bà M tặng cho quyền sử dụng đất và bán lại cho công ty Sasco. Bởi vì theo lời khai của bà H thì nguồn gốc diện tích 2.200m^2 đất tranh chấp thể hiện sự mâu thuẫn: lúc nói khai khẩn, lúc nói mua bán với bà L, bà

Ba Bắc...nhưng hồ sơ gốc mua bán chuyển nhượng với bà L nói bị thất lạc, không có hồ sơ gốc và cấp sơ thẩm đã không tiến hành đối chất để làm rõ nguồn gốc 2.200m^2 đất tranh chấp mà mặc nhiên thừa nhận đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H "đúng trình tự, thủ tục". Nhưng trên thực tế thì diện tích đất trên là do phía gia đình ông V đang chiếm hữu, sử dụng và có nhà xưởng.

[5.2] Thu thập chứng cứ:

Trong quá trình xét xử, cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H "*theo trình tự quy định của pháp luật, đất không tranh chấp, có xác minh nguồn gốc"*

Xét thấy, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, trong khi đất này đã phát sinh tranh chấp khiếu nại từ năm 1992, năm 2000 gia đình ông V đã xây nhà kiên cố trên đất này và đến năm 2009 tiếp tục xây dựng thêm. Tuy nhiên công ty Sasco lại cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ năm 2003 đến năm 2010 thì phát hiện các con ông V cất nhà trên đất nên yêu cầu di dời nhà trả đất là không có căn cứ. Như vậy, việc cấp quyền sử dụng đất cho bà H cơ quan có thẩm quyền đã bỏ qua việc xác minh những người đang sinh sống và cất nhà trên đất này là không đúng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Ngoài ra bản án sơ thẩm không xem xét thẩm định đo đạc định vị đất đang tranh chấp và định giá bất động sản đang tồn tại trên đất để làm căn cứ bồi hoàn thành quả cải tạo, gìn giữ đất (nếu có) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[6] Xét nguốc gốc đất, phía bị đơn trình bày: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông Nghiêm Văn V khai hoang trước năm 1975, diện tích 20.000m^2 tọa lạc tại đường Hùng Vương, khu phố 1, trị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do chiến tranh biên giới với Campuchia căng thẳng nên Ban giám đốc công ty xăng dầu vật tư huyện Phú Quốc mượn đất của cha ông V là ông Nghiêm Văn Dư, mượn đào mương nước làm bờ bao chống cháy, hứa khi nào không sử dụng sẽ trả cho gia đình ông. Ngày 06/4/1992, Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc ban hành quyết định số 39/QĐ-UB về việc thu hồi 02 mẫu đất của gia đình ông V để quy hoạch khu công nghiệp, không bồi thường thành quả và công lao động. Từ thời điểm đó ông V và gia đình liên tục khiếu nại cho đến nay nhưng vẫn chưa giải quyết xong. Quá trình sử dụng đất gia đình ông V có thực hiện việc đóng thuế từ năm 1999-2011. Nhưng cấp sơ thẩm nhận định: "Bị đơn ông V vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với đất này từ năm 1992 (sau quyết định thu hồi số 39) và các biên lai nộp thuế là bản photo nên không có căn cứ xem xét". Ngoài

ra, bản án sơ thẩm nhận định: "*Đơn khiếu nại ngày 02/4/2002 của ông V không khiếu nại việc cấp đất cho bà H mà chỉ khiếu nại cấp quyền sử dụng dất cho các cá nhân khác theo quyết định số 39/QĐ-UB*". Tại công văn số 16 ngày 02/08/2002 của Văn phòng Quốc Hội đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang xem xét lại quyết định giải quyết khiếu nại số 922/QĐ-CT ngày 15/5/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang nhưng đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang vẫn chưa xem xét, giải quyết.

[7] Như vậy có căn cứ xác định: nguồn gốc đất do ông V khai phá được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc. Năm 1978 công ty xăng dầu của huyện mượn để làm kho xăng khi nào không sử dụng sẽ trả lại cho ông (có xác nhận kèm theo). Gia đình ông V không bỏ hoang như nội dung của quyết định số 922/QĐ-CT đã nêu. Tuy nhiên, sau khi có văn bản số 16 của Văn phòng quốc hội chưa xem xét xử lý vụ việc này nhưng vẫn cấp giấy chứng nhậnn quyền sử dụng đất cho bà M, bà H.

[8] Từ những phân tích trên, có căn căn cứ xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M bà H là trái quy định của pháp luật vì đất này Nhà nước đã thu hồi theo quyết định số 39 nhưng chưa giải quyết xong vì phía gia đình ông V vẫn còn đang khiếu nại về việc thu hồi đất này và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M lại bỏ qua ý kiến của những người đã và đang sinh sống trên mảnh đất này đó là gia đình vợ con ông V. Không chỉ sai sót về nội dung mà cấp sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đó là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, không thẩm định đo đạc định vị đất đang tranh chấp và định giá bất động sản đang tồn tại trên đất để làm căn cứ bồi hoàn thành quả cải tạo, gìn giữ đất (nếu có).

Từ những sai sót về thu thập đánh giá chứng cứ và sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không thể khắc phúc được nên hủy án sơ thẩm.

[9] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử chưa phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm 14/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy quyết định thu hồi đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ;

- Căn cứ nghị nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Nghiêm Tuyết Tr4;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm 14/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy quyết định thu hồi đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Bà Nghiêm Tuyết Tr4 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai thu số DU/2014/0001384 ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Hồng Phong **Phan Nhựt Bình** **Phan Văn Yên**

***Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Sở tư pháp tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự (6);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 20)

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

Phan Văn Yên