

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 92/2025/DS-PT

Ngày 12/3/2025

Về “Đòi lại quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu
bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Trần Đức Kiên, ông Phùng Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Phương Mai

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, phiên tòa công khai mở tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 239/TBTL-TA ngày 06/11/2024 về “Đòi lại quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy kết quả bán đấu giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên do có kháng cáo và kháng nghị, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 480/2025/QĐ-PT ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Ngô C**, sinh năm 1971 và bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1969; nơi cư trú: **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; đều vắng mặt.

Bị đơn:

1. **Hợp tác xã N**, vắng mặt.

2. **Ủy ban nhân dân tỉnh P**, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho **Ủy ban nhân dân tỉnh P** là ông **Nguyễn Thanh L** – Phó giám đốc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P**, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Anh V**, sinh năm 1975; nơi cư trú: **khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; có mặt;

2. **Ủy ban nhân dân thành phố T**, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3. **Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; vắng.

4. **Công ty cổ phần Đ2**; địa chỉ: **C N, phường G, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; vắng mặt.

5. Trung tâm P1; địa chỉ: G P, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

7. Công ty Trách nhiệm hữu hạn V1; địa chỉ: Thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên; người đại diện theo pháp luật ông Trương Anh V (Giám đốc), có mặt.

8. Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Khu phố N, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người làm chứng: ông Phan H, sinh 1965; nơi cư trú: thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (con bà Trương Thị H1); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện ngày 18/3/2014 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Ngô C trình bày: Năm 1986 Hợp tác xã N lấy phần đất của cô Bùi Đ1 (ông ngoại nguyên đơn) để xây dựng nhà máy gạo, đổi lại Hợp tác xã cấp bù khoản đất của cô Trương Thị H1 (hoán đổi cho cô Đài một diện tích đất khác của hợp tác xã, nguồn gốc đất của cô Trương Thị H1). Ngày 18/8/1986, cô Đài làm giấy đổi đất và được hợp tác xã xác nhận “được tạm thời cấp đất (yêu cầu bà H1) để sản xuất năm 1986”, nhưng sau đó cô Đài không được sử dụng đất do con cháu cô Hóa tranh chấp, trước khi chết cô Đài lập Di chúc ngày 28/3/1995 giao đất tranh chấp cho nguyên đơn. Từ năm 2007 nguyên đơn có đơn yêu cầu trả lại đất nhưng không được giải quyết, sau đó có giải quyết nhưng không thỏa đáng. Diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích 400m² đất ở của vợ chồng ông Ngô C, được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2009. Qua rà soát hồ sơ, Ủy ban nhân dân thành phố T cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C là không đúng kích thước, nên ngày 27/9/2018 Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định 4314 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô C lý do cấp trùng 158m² đất có tranh chấp. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hợp tác xã trả lại 158m² đất, hủy quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Anh V.

* Bị đơn là Hợp tác xã N trình bày: Do nhu cầu hoạt động trong sản xuất kinh doanh, nên năm 1986 Hợp tác xã xin phép và được phê duyệt cho xây dựng nhà máy G. Năm 2006 Hợp tác xã làm tờ trình xin tu sửa nhà máy thì Ủy ban nhân dân xã B không cho phép vì đất có tranh chấp. Ngày 11/3/2011, Hợp tác xã làm tờ trình về việc giao lại đất có nhà máy gạo cho Ủy ban nhân dân xã B quản lý; sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh P ban hành Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 thu hồi 158m² đất của Ủy ban nhân dân xã B, nên Hợp tác xã không còn liên quan đến đất tranh chấp.

* Bị đơn Ủy ban nhân dân tỉnh P trình bày: Nguồn gốc đất là do nhà nước giao cho Hợp tác xã N 2 xây dựng nhà máy xay xát gạo, nhưng qua đo đạc thực tế

chỉ còn 158m². Trên cơ sở báo cáo kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với 25 đơn vị trên địa bàn cấp huyện và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B thì 158m² đất này không tranh chấp, nên Ủy ban nhân dân tỉnh P ban hành Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 thu hồi đất của Hợp tác xã giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Phú Yên tiến hành bán đấu giá, ông Trương Anh V là người trúng đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015. Việc xây dựng nhà máy gạo trên đất được thể hiện trong Sổ mục kê năm 1998, thuộc tờ bản đồ 230-d với diện tích 425m², nên Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của Hợp tác xã tổ chức bán đấu giá cho ông Trương Anh V và Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Anh V với diện tích 158m² là đúng quy định của pháp luật theo khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 2013. Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định 4314 ngày 27-9-2018 thu hồi giấy chứng nhận đất đã cấp cho ông Ngô C vì sau khi kiểm tra thực tế Ủy ban cấp giấy chứng nhận 400m² đất ở cho ông C là không đúng, cấp chồng lấn lên đất xây dựng nhà máy gạo của hợp tác xã.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N chi nhánh thành phố T trình bày: Ngày 21/6/2022 vợ chồng bà Lê Thị Diễm T, ông Trương Anh V thế chấp quyền sử dụng đất tại xã B diện tích 158m², để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0225 ngày 11/8/2015 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn V1 với số tiền 1.568.000.000 đồng nên đề nghị Tòa xét theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Anh V có yêu cầu độc lập trình bày: Ông mua trúng đấu giá quyền sử dụng 158m² đất và ngày 11/8/2015 được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP790313 đứng tên ông V, loại đất ở nông thôn, nhưng khi tiến hành xây dựng công trình thì vợ chồng ông Ngô C cản trở không cho thi công cho đến nay (giá mua đấu giá 578.000.000đ vào ngày 08/5/2015 được UBND tỉnh phê duyệt ngày 29/5/2015; giá thị trường hiện nay 3.950.000.000đ). Ngày 21/6/2022 vợ chồng ông V thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố T, nhằm để bảo đảm khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn V2 V số tiền 1.568.000.000 đồng (Lần đầu ngày 01/7/2022 vay 520.000.000đ; lần hai ngày 08/12/2022 vay 1.100.000.000đ). Nay ông V có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2015 đối với thửa đất số 36 diện tích 158m² vì đất tranh chấp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, buộc Ủy ban nhân dân tỉnh P phải cấp cho ông V thửa đất tại lô C3-1 DT 177,4m² tại khu dân cư mới đường T, nhưng phải tính chênh lệch giữa hai lô đất để bồi hoàn cho ông theo giá thị trường; ngoài ra Ủy ban tỉnh P còn phải bồi thường cho ông V 20.000.000đ về khoản tiền thuê lập hồ sơ thiết kế xây dựng và khoản tiền thuê mặt bằng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn V2 V 448.000.000đ.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2016/DSPT ngày 17/10/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2016/DT-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và chuyển hồ

sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do theo hồ sơ đất thì hợp tác xã đứng tên kê khai 425m² tại thửa 36; nguồn gốc đất là do nhà nước giao cho hợp tác xã để xây dựng nhà máy gạo, nhưng nhà nước cấp dựa trên cơ sở nào; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Ngô C** năm 2009 diện tích 400m² đất ở phần tiếp giáp **đại lộ N** là 19,45m nhưng thực tế chỉ 14,94m, phần đất bán đấu giá cho ông **Trương Anh V** trùng lên phần đất cấp cho hộ ông **C**; quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa yêu cầu hợp tác xã tháo dỡ nền móng nhà máy gạo trả lại cho ông Cảnh 158m² và hủy quyết định thu hồi đất số 2128/QĐ-UB ngày 04/12/2013 của **UBND tỉnh P**, nếu chấp nhận như kháng nghị của Viện kiểm sát thì không thi hành án được vì hậu quả của hợp đồng bán đấu giá cho ông **V** cấp sơ thẩm chưa xử lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST ngày 16/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 146, 165 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về Bán đấu giá tài sản; Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô C** theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2014 và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông **Trương Anh V** theo đơn ngày 20/9/2022 và bổ sung ngày 10/6/2024.

[1] Buộc **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải giao trả quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô Cảnh T1** đất số 36 tờ bản đồ số 230D diện tích 158m², loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP790313 do **UBND thành phố T** cấp ngày 11/8/2015 đứng tên ông **Trương Anh V**).

Hủy Quyết định thu hồi đất số 2128/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 của **Ủy ban nhân tỉnh P**.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP790313 do **Ủy ban nhân dân thành phố T** cấp ngày 11/8/2015 cho ông **Trương Anh V**; hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thực hiện tại hồ sơ số 007701.TC.003 ngày 21/6/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T**; Giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa Chi nhánh **ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố T** vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Vợ chồng ông **Ngô C** được quyền sử dụng đất nên tự tháo dỡ phần nền móng nhà máy gạo không còn giá trị, trả lại hiện trạng ban đầu.

[2] Hủy hợp đồng bán đấu giá lập ngày 08/5/2015 giữa **Công ty cổ phần Đ2** và ông **Trương Anh V**; ông **Trương Anh V** phải giao lại quyền sử dụng đất cho **ủy ban nhân dân tỉnh P** để giao trả lại cho nguyên đơn như hiện trạng trên. Buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải trả cho ông **Trương Anh V** 578.000.000đ tiền bán đấu giá tài sản, 3.372.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra và

20.000.000 đ tiền thiết kế xây dựng không thực hiện được; tổng cộng: 3.970.000.000đ (Ba tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Anh V** đòi Ủy ban nhân dân tỉnh P bồi thường 03 hợp đồng thuê mặt bằng 448.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Anh V** đòi Ủy ban nhân dân tỉnh P giao cho ông thửa đất tại lô C3-1 DT 177m² tại khu dân cư mới đường T vì không có căn cứ pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân thành phố T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô C** theo đúng hiện trạng sử dụng đất khi có yêu cầu.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Vợ chồng **Ngô C** phải chịu 8.898.000đ theo quyết định của bản số 04/2016/DSST ngày 28/6/2016 và 5.000.000đ; ông **Trương Anh V** phải chịu 5.000.000đ; hai bên đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Ủy ban nhân dân tỉnh P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trương Anh V** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp đủ ở biên lai thu tiền số 0007829 ngày 19/12/2022 tại Chi cục Thi hành án thành phố Tuy Hòa.

H2 lại cho vợ chồng ông **Ngô C** 200.000đ tiền tạm ứng án phí DSST. Đã nộp ở biên lai thu tiền số 11965 ngày 08/3/2014 tại Chi cục Thi hành án thành phố Tuy Hòa; hoàn lại cho ông **Trương Anh V** 10.960.000đ tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0004333 ngày 28/6/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bị đơn Ủy ban nhân dân tỉnh P kháng cáo không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định 158m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông **Ngô C**, do đó không đồng ý việc Tòa án hủy quyết định thu hồi đất, hủy kết quả bán đấu giá, buộc UBND tỉnh P bồi thường thiệt hại cho Người trúng mua đấu giá ông **Trương Anh V**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Anh V** kháng cáo không đồng ý nhận bồi thường bằng tiền trị giá lô đất ông **V** đã trúng mua đấu giá mà yêu cầu Tòa án buộc UBND tỉnh P phải giao Lô đất ký hiệu C3-1 diện tích

177m2 tại khu dân cư mới **đường T**, tính chênh lệch giữa hai lô đất để bồi hoàn cho ông **V** theo giá thị trường.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 53/QĐ-VKS-DS ngày 14/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: + Tòa án cấp sơ thẩm buộc **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải trả lại đất cho ông **Ngô C**, hủy Quyết định thu hồi đất của **UBND tỉnh P** nên theo quy định mỗi bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm không buộc **Hợp tác xã N** phải chịu là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa lại; + Buộc **UBND tỉnh P** phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tính trên số tiền phải trả ông **V** và buộc ông **Trương Anh V** phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tính trên số tiền yêu cầu **UBND tỉnh** bồi thường không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- **Ủy ban nhân dân tỉnh P** và ông **Trương Anh V** giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về phần án phí dân sự sơ thẩm, các phần khác còn lại đề nghị giữ nguyên.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông **Ngô C** khởi kiện yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất, hủy Quyết định thu hồi đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người liên quan là ông **Trương Anh V**; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trương Anh V** có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý giải quyết vụ án xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp cần giải quyết là “Đòi lại quyền sử dụng đất, **H3** quyết định thu hồi đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản và bồi thường thiệt hại” là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Ông **Ngô C** trình bày nguồn gốc diện tích 158m2 đất tranh chấp tại **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** là đất thổ cư của cố **Bùi Đ1** (cố **Đài** là ông ngoại của ông **Ngô C**) được Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận. Ông **Ngô C** cho rằng năm 1986 **Hợp tác xã N** xây dựng Nhà máy xay

sát gạo lên diện tích đất hiện tranh chấp, đồng thời đề nghị hoán đổi cho cô Bùi Đài diện tích đất của cô **Trương Thị H1**, nhưng sau đó cô **H1** không đồng ý giao đất, điều này được các con cô **H1** xác nhận. Nhà máy gạo hoạt động đến năm 2006 thì xuống cấp trầm trọng, bỏ hoang nên ông **Ngô C** yêu cầu **Hợp tác xã N** trả lại đất nên phát sinh tranh chấp.

[3] Theo bản đồ địa chính và Chỉ thị 299 lập năm 1994 thì bản đồ 230-D thể hiện khu vực đất tranh chấp có thửa đất số 3 diện tích 470m², thửa số 35 diện tích 260m², thửa số 36 diện tích 316m², thửa số 37 diện tích 785m² đều có ký hiệu T (loại đất ở nông thôn), các thửa đất đều giáp **đường N** trong đó thửa 37 có kích thước mặt giáp **đường N** là 8,6m, theo giấy tờ do chế độ cũ cấp thì các thửa đất này đều là của cô **Bùi Đài**. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương không cung cấp được hồ sơ địa chính trước năm 1998, tại trang 126 Sổ mục kê số 3 được **UBND xã B** ký ngày 01/6/1998 và **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P** ký ngày 15/10/1998, thể hiện thửa số 36, tên chủ sử dụng đất: “Nhà máy gạo HTX 2”. Theo Sổ mục kê được phê duyệt năm 1998 thể hiện thửa số 3 diện tích 470m² trong đó 400m² đất ở, 70m² đất vườn thửa và thửa 37 diện tích 670m² đất màu đều đứng tên ông **Ngô C**, thửa 36 diện tích 425m² loại đất xây dựng ghi tên chủ sử dụng đất là Nhà máy gạo HTX 2, thửa 35 diện tích 260m² đứng tên ông **Hồ Tấn T2** đất này ông **T2** cũng nhận chuyển nhượng từ cô **Bùi Đài**.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 648077 do **Ủy ban nhân dân thành phố T** cấp ngày 15/9/2009 cho ông **Ngô C** 400m² đất ở của thửa số 3 (đây là đất ở nên không thuộc diện tích đất giao theo Nghị định 64/CP) có mặt tiếp giáp với **đường N** 19,45m. Như vậy tổng chiều dài mặt tiếp giáp **đường N** của thửa số 3 và thửa 37 là 28,05m (8,6 + 19,45), đối chiếu với Trích đo hiện trạng địa chính khu đất do **Sở TN&MT tỉnh P** lập ngày 20/4/2016 thì mặt tiếp giáp **đường N** của thửa số 3, 37, 36 là 29,2m (1,5 + 4,41+4,8+14,38), do đó, ông **C** cho rằng phần đất thu hồi để bán đấu giá cho ông **Vương T3** lên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C** là có cơ sở.

[5] Đơn xin xác nhận đổi đất ngày 17/8/1986 của cụ **Bùi Đ1** (bút lục 03) ghi: “nguyên thửa đất đặt máy gạo là phần đất thổ cư cho tôi. Nhưng năm vừa rồi hợp tác xã lấy xây cất máy xay vì lợi ích chung cho tập thể tôi đành nhượng hợp tác cấp bù lại khoản đất của bà **Trương Thị H1**...” được **B** quản trị hợp tác xã xác nhận “được tạm thời cấp đất (yêu cầu bà **H1**) để sản xuất năm 1986”. Như vậy hợp tác xã thừa nhận đất xây dựng nhà máy gạo là đất thổ cư của cô **Bùi Đ1**, Hợp tác xã không có chức năng, thẩm quyền giao đất, hoán đổi đất đồng thời hợp tác xã cũng không cung cấp được Quyết định giao đất cho hợp tác xã, **Ủy ban nhân dân tỉnh P** cũng không cung cấp được Quyết định giao đất cho Hợp tác xã và cho rằng đất đã được giao khi thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ là chưa phù hợp, vì đất xây dựng hợp tác xã là đất thổ cư của cô **Bùi Đ1**, không thuộc loại đất được cân đối giao đất khi thực hiện chính sách đất đai liên quan đến hợp tác xã. Bị đơn trình bày có quyết định giao đất đối với đất tranh chấp, nhưng hiện không có hồ sơ, các cơ quan quản lý đất đai ở địa phương đều không lưu trữ, cung cấp được Quyết định giao đất. Tài liệu duy nhất thể hiện việc sử dụng của **Hợp tác xã N** đối

với đất tranh chấp là T4 126 Sổ mục kê số 3 được UBND xã B ký ngày 01/6/1998, Sở T ký ngày 15/10/1998, thể hiện thửa số 36, tên chủ sử dụng đất: “Nhà máy gạo HTX 2”. Mặt khác, không có tài liệu chứng cứ nào xác định cô Bùi Đ1 đưa đất này vào Hợp tác xã vì đến thời điểm lập bản đồ 299 xác định là đất ở nông thôn, nên đất này không thuộc tư liệu sản xuất để được đưa vào HTX); không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho HTX theo quy định tại Quyết định số 201 - CP ngày 01/7/1980 của Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường quản lý ruộng đất trong cả nước quy định về thẩm quyền giao đất tại khoản 2 mục V: “Trường hợp các xã lấy đất nông nghiệp để xây dựng các công trình của xã, của hợp tác xã (kể cả để khai thác đất làm gạch, ngói) hoặc làm nhà cho dân ở, thì Ủy ban nhân dân xã L2 kế hoạch hàng năm, nếu diện tích cần thiết chung cho tất cả các công trình trong một năm từ 2 héc ta trở xuống do Ủy ban nhân dân huyện X và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố chuẩn y, trên 2 héc ta do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố xét và đề nghị thủ tướng Chính phủ chuẩn y” Tại hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Nhà nước giao cho HTX N mà chỉ có chứng cứ xác định HTX 2 mượn đất ở của cô Bùi Đ1 để xây dựng nhà máy G.

[6] Như vậy, sau khi xây dựng nhà máy gạo trên đất thổ cư của cô Bùi Đ1 Hợp tác xã đã tự đăng ký kê khai trong Sổ mục kê năm 1998, nhưng theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 NĐ 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì Sổ mục kê lập năm 1998 không phải là các loại giấy tờ để làm căn cứ xác lập quyền sử dụng đất và để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế năm 2006 nhà máy gạo không còn hoạt động ông Ngô C yêu cầu trả lại đất, Hợp tác xã không trả lại đất đã mượn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã Q, trong thời gian này ông C liên tục khiếu nại chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh cho rằng đất không bị tranh chấp và ra quyết định thu hồi đất là không phù hợp. Vì các lẽ trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Cảnh H3 Quyết định thu hồi đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đa cấp cho ông Trương Anh V, buộc Hợp tác xã N và Ủy ban nhân dân tỉnh P Y trả ông Ngô C quyền sử dụng 158m2 đất là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của Hợp tác xã N và Ủy ban nhân dân tỉnh P Y.

[7] Ông Trương Anh V kháng cáo và tại phiên tòa ông V yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh P giao cho ông Vương L1 đất ký hiệu C3-1 diện tích 177m2 tại khu dân cư mới đường T, tính chênh lệch giữa hai lô đất để bồi hoàn cho ông V theo giá thị trường, cấp phúc thẩm thấy rằng đây mới chỉ là đề xuất của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Phú Yên, chưa có chủ trương và ý kiến của UBND tỉnh P và tại phiên tòa đại diện UBND tỉnh P có ý kiến vấn đề này UBND tỉnh sẽ xem xét sau khi vụ kiện này kết thúc nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của ông V. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[8] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải trả lại đất cho ông **Ngô C**, hủy Quyết định thu hồi đất của **UBND tỉnh P** nên theo quy định mỗi bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm không buộc **Hợp tác xã N** phải chịu là không đúng nên cấp phúc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Trương Anh V** yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 08/5/2015 giữa **Công ty cổ phần Đ2** do đối tượng hợp đồng mua bán không thực hiện được, buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** bồi thường thiệt hại do hợp đồng đấu giá vô hiệu; bồi thường chi phí thực tế ông **V** đã thuê thiết kế xây dựng, nhưng không xây dựng được 20.000.000đồng; yêu cầu bồi thường khoản tiền thuê mặt bằng 448.000.000 đồng theo Hợp đồng ngày 06/4/2015, ngày 02/4/2018 và ngày 14/4/2021 giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn P** với ông **Trương Anh V**. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **V** về việc hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản và buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** bồi thường thiệt hại cho ông **V** tổng số tiền 3.970.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của ông **V** yêu cầu bồi thường thiệt hại 448.000.000 đồng là tiền thuê mặt bằng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** và ông **V** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng là không đúng, thất thu ngân sách Nhà nước vì trong quan hệ tranh chấp này, **Ủy ban nhân dân tỉnh P** và ông **V** không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét cần chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền phải trả ông **V**: $(72.000.000đ + 2\% \times 1.970.000.000đ) = 111.400.000$ đồng và buộc ông **V** phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận: $(20.000.000đ + 4\% \times 48.000.000đ) = 21.920.000$ đồng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: **Ủy ban nhân dân tỉnh P** và ông **Trương Anh V** kháng cáo không được chấp nhận phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về phần án phí dân sự sơ thẩm, các phần còn lại giữ nguyên, cụ thể như sau:

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 146, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về Bán đấu giá tài sản; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô C** theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2014 và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông **Trương Anh V** theo đơn ngày 20/9/2022 và bổ sung ngày 10/6/2024:

[1] Buộc **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải giao trả quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô Cảnh T1** đất số 36 tờ bản đồ số 230D diện tích 158m², loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP790313 do **UBND thành phố T** cấp ngày 11/8/2015 đứng tên ông **Trương Anh V**).

Hủy Quyết định thu hồi đất số 2128/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP790313 do **Ủy ban nhân dân thành phố T** cấp ngày 11/8/2015 cho ông **Trương Anh V**; hủy đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thực hiện tại hồ sơ số 007701.TC.003 ngày 21/6/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T**; Giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa Chi nhánh **ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố T** vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Vợ chồng ông **Ngô C** được quyền sử dụng đất nên tự tháo dỡ phần nền móng nhà máy gạo không còn giá trị, trả lại hiện trạng ban đầu.

[2] Hủy hợp đồng bán đấu giá lập ngày 08/5/2015 giữa **Công ty cổ phần Đ2** và ông **Trương Anh V**; ông **Trương Anh V** phải giao lại quyền sử dụng đất cho **Ủy ban nhân dân tỉnh P** để giao trả lại cho nguyên đơn như hiện trạng trên. Buộc **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải trả cho ông **Trương Anh V** 578.000.000đ tiền bán đấu giá tài sản, 3.372.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra và 20.000.000 đồng tiền thiết kế xây dựng không thực hiện được; tổng cộng: 3.970.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Anh V** đòi **Ủy ban nhân dân tỉnh P** bồi thường 03 hợp đồng thuê mặt bằng 448.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu của ông **Trương Anh V** đòi **Ủy ban nhân dân tỉnh P** giao cho ông thửa đất tại lô C3-1 DT 177m² tại khu dân cư mới **đường T** vì không có căn cứ pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân **thành phố T** cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà **Lê Thị Đ**, ông **Ngô C** theo đúng hiện trạng sử dụng đất khi có yêu cầu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Vợ chồng **Ngô C** phải chịu 8.898.000đ theo quyết định của bản số 04/2016/DSST ngày 28/6/2016 và 5.000.000đ; ông **Trương Anh V** phải chịu 5.000.000đ; hai bên đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

+ **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân tỉnh P** mỗi bị đơn phải chịu 300.000 đồng;

+ Ông **Trương Anh V** phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0007829 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố Tuy Hòa.

+ **H2** lại cho vợ chồng ông **Ngô C** 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 11965 ngày 08/3/2014 của Chi cục Thi hành án thành phố Tuy Hòa;

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải chịu 111.400.0000 đồng;

+ Ông **Trương Anh V** phải chịu 21.920.000 đồng, khấu trừ 10.960.000 đồng ông **V** đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền số 0004333 ngày 28/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên thì ông **V** còn phải nộp 10.960.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm:

- **Ủy ban nhân dân tỉnh P** phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004471 ngày 04/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Ông **Trương Anh V** phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004477 ngày 09/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đặng Kim Nhân