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: 123/2018/DS-PT
Ngày: 22/8/2018
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính"

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 toạ phiên toà: Ông Trương Minh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi và ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Thanh Tuấn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91B/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn H2, huyện H2, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn H, vắng mặt;

Ông Trần Văn Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C theo Giấy Ủy quyền ngày 21/8/2018, có mặt;

Ông Nguyễn H1, có mặt;

Ông Phạm Ph (Phạm Văn Ph), vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H3, huyện H2, Quảng Trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H: Ông Lê Tấn Ph1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị, có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện H2, tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ: Thị trấn H2, huyện H2, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Giáp– Phó chủ tịch UBND

huyện H2, tỉnh Quảng Trị, theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Th1, có mặt;

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn H2, huyện H2, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Lê Anh Q
- Bà Nguyễn Thị Gấm N

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn H2, huyện H2, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Nguyễn Th2, có mặt.
- Ông Nguyễn Văn H4
- Bà Nguyễn Thị T1
- Ông Nguyễn M
- Bà Võ Thị H5
- Ông Nguyễn Văn K
- Bà Nguyễn Thị H6
- Bà Nguyễn Thị Bích L1
- Ông Chung B1
- Ông Nguyễn Văn Ph1
- Bà Bùi Thị Bích D1

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H3, huyện H2, Quảng Trị.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên điều có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2015 và các bản tự khai của ông Nguyễn Văn L trình bày:

Trước năm 1994, nhóm hộ các ông Nguyễn H, Trần Văn Th, Nguyễn Th2, Nguyễn H1 và Phạm C1 đã khai hoang một số diện tích đất trống, đồi trọc để trồng rừng (gồm Bạch đàn và Tràm hoa vàng) tại khu vực kênh thủy lợi thuộc thôn T, Xã H3, Huyện H2, Quảng Trị.

Vào ngày 06/7/1997, nhóm hộ trên làm đơn xin nhận đất rừng với diện tích trên 10 ha, có nêu rõ cụ thể ranh giới liền kề của thửa đất. Đơn đã được UBND xã H3 ký xác nhận. Ngày 20/7/1997, nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông L toàn bộ diện tích đất và cây trồng với giá 17.000.000 đồng. Hai bên đã lập "Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp". Ông L đã đưa cho nhóm hộ 15.700.000 đồng, số tiền còn lại thống nhất để làm thủ tục sang tên cho ông L.

Do tại thời điểm chuyển nhượng, các nhóm hộ chưa có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên nhóm hộ giao cho ông Nguyễn H làm các thủ tục xin cấp

đất để chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Tại quyết định số 470/QĐ- UBND ngày 31/12/1997 UBND huyện H2 đã giao cho ông Nguyễn H được quyền sử dụng 16,9 ha đất lâm nghiệp. Đây chính là diện tích đất mà nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông L vào ngày 20/7/1997. Theo cam kết thì ông Nguyễn H phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông L, ông L đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông H không thực hiện mà chỉ giao cho ông L một bộ hồ sơ về thửa đất trong đó có quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997. Mặc dù không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã tiếp tục chăm sóc, trồng cây và khai thác sử dụng thửa đất liên tục cho đến năm 2008. Năm 2010 ông L lên thăm rừng thì phát hiện có người đã trồng cây trên đất của ông là các ông Nguyễn H, Nguyễn H1, Trần Văn Th, Phạm Ph (con trai ông Phạm C1). Ông đã tìm gặp nhóm hộ để giải quyết nhưng không được. Từ năm 2011 đến nay ông đã gửi đơn đến UBND xã H3 đế khiếu nại, UBND xã đã hòa giải nhưng không thành nên sau đó ông khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các ông Nguyễn H, Trần Văn Th, Nguyễn H1 và Phạm Ph chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ nhà ở, thu dọn cây trồng để trả lại đất cho ông L hoặc trả cho ông L số tiền 659.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện những điều đã cam kết theo Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997. Đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét hủy quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H2 về việc giao đất lâm nghiệp mang tên ông Nguyễn H.

Phía các bị đơn, các ông Nguyễn H, Nguyễn H1, Trần Văn Th, Phạm Ph trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án: Không có hành vi lấn chiếm đất của ông L, ông L nói lấn chiếm đất nhưng không biết lấn chiếm ở vị trí nào. Đối với yêu cầu hủy quyết định số 470 của ông L là không có cơ sở và không đúng.

Phía UBND huyện H2: Đề nghị Tòa án xem xét các văn bản pháp lý để giải quyết vụ án, không để cho người dân có quyền lợi hợp pháp phải thiệt thòi. Việc cấp đất của UBND huyện H2 là đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông Nguyễn Th2: Phần đất của ông trong nhóm hộ đã chuyển nhượng cho ông L, ông Th2 đã nhận 800.000 đồng và có để lại 200.000 đồng cho ông H và ông L làm giấy tờ chuyển nhượng. Nay các bên tranh chấp ông cũng không có ý kiến gì.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Th1: Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn ông L trình bày tại phiên tòa.

Ý kiến của ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N: Tháng 01/2010 gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 12.612m^2 tại thửa

số 63 tờ bản đồ số 29 Dốc Đ, Thôn T, Xã H3 từ hộ ông Võ Công H. Và tháng 06/2010 gia đình ông tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 28.984 m^2 tại thửa số 65, tờ bản đồ số 29 Dốc Đ, Thôn T, Xã H3 từ hộ ông Nguyễn H. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Q đã được cấp giấy CNQSD đất đối với các thửa đất và phát triển trồng rừng nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình ông bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác: Không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 233, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 168, Điều 439 Bộ luật dân sự 2005; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với hộ các ông Nguyễn H, Trần Văn Th, Nguyễn H1 và Phạm Ph và yêu cầu hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2017 ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm buộc các hộ ông Nguyễn H, Nguyễn H1, Trần Văn Th, Phạm Ph phải trả lại đất rừng theo giấy chuyển nhượng ngày 20/7/1997 và đền bù thiệt hại do nhóm hộ gây ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ông yêu cầu Tòa án buộc các hộ đã mua đất phải trả lại toàn bộ diện tích đất hoặc trả tiền với số tiền 659.000.000, đồng; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn H số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H2, Quảng Trị; ông L cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất thì ông đã khai thác một phần cây trồng trên đất bán được hai đợt vào năm 2005 và năm 2009 mỗi đợt được hơn 15 triệu đồng; ông thừa nhận bản án sơ thẩm ban đầu đã buộc nhóm các hộ phải trả cho ông số tiền toàn bộ hơn 400 triệu đồng và ông đồng ý với số tiền này không kháng cáo bản án sơ thẩm; nay ông yêu cầu nhóm các hộ phải trả cho ông số tiền giá trị đất rừng mà ông đã nhận chuyển nhượng tương đương với kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và các bị đơn đều cho rằng: Ông L và nhóm hộ chuyển nhượng bằng Giấy viết tay vào ngày 20/7/1997, theo thỏa thuận nhóm hộ đồng ý bán các cây trồng trên đất với giá 17 triệu đồng chứ không bán diện tích đất, vì theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng đất khi người chuyển nhượng phải có giấy tờ hợp pháp về đất, nhưng ở đất nhóm các hộ tại thời điểm chuyển nhượng đất thì các hộ chưa có giấy tờ về đất tức là chưa được Nhà nước giao đất, do vậy không có quyền bán đất mà chỉ bán cây trồng trên đất, thực tế sau khi chuyển nhượng ông L đã khai thác cây trồng trên đất và đã thu hồi vốn. Sau khi chuyển nhượng thì các hộ vẫn sử dụng phần nhiều diện tích đất và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác nguyên đơn là ông L không khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà yêu cầu các bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng không chỉ rõ lấn chiếm ở vị trí nào, diện tích là bao nhiêu và hiện nay ai quản lý; toàn bộ diện tích đất ông L khởi kiện hiện nay các hộ đã sử dụng ổn định được Nhà nước cấp giấy chứng nhận phù hợp các quy định của Luật đất đai, nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án phúc thẩm đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật, lẽ ra cần xác định quan hệ pháp luật là :"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" mới đúng; mặt khác tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều sai sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do vậy, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Sau xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Các hộ ông Nguyễn H, ông Trần Văn Th, ông Nguyễn Th2, ông Nguyễn H1 và ông Phạm C1 (gọi tắt nhóm hộ) đã khai hoang diện tích đất trống, đồi trọc để trồng rừng. Ngày 6/7/1997 nhóm hộ làm đơn xin nhận đất rừng thực tế đã khai hoang trên 10 ha có nêu rõ ranh giới được Ủy ban nhân dân xã H3 ký xác nhận. Ngày 20/7/1997 nhóm hộ trên và ông Nguyễn Văn L thỏa thuận ký kết bằng "giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp" có nội dung: "chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn L thuộc khóm 3, thị trấn H2, Quảng Trị với số diện tích trên 10 ha đất có cây trồng và chưa trồng. Địa giới: phía đông giáp bờ kênh thủy lợi; phía tây giáp rừng trồng thọ nam; phía

nam giáp đường dây 210; phía bắc giáp đường mòn. Với số tiền theo thỏa thuận là: 17.000.000, (Mười bảy triệu) đồng, ông L đã giao số tiền 8.000.000, (Tám triệu) đồng, cho nhóm các hộ, còn lại khi có giấy tờ thiết kế và qua công chứng sang tên cho ông L thì ông L trả đủ, thời gian không quá 02 hai tháng kể từ ngày ứng tiền; sau đó, ông L đã trả tiếp cho ông Nguyễn H nhận đợt 2 là 7.700.000, đồng; tổng cộng: 15.700.000, đồng. Theo ông L thì sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông đã tiếp tục chăm sóc và khai thác cây trồng trên đất hai đợt mỗi đợt thu tiền hơn 15 triệu đồng; đến năm 2009 thì không sử dụng đất nữa; việc sử dụng đất khai thác cây trồng trên đất ông L không kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay ông L chưa được hoàn tất các thủ tục mua bán chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và cây trồng trên đất. Các hộ sau khi chuyển nhượng đất rừng cho ông L thì không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, mà vẫn tiếp tục quản lý và sử dụng đất đã chuyển nhượng; ông L biết nhưng vẫn để và không có ý kiến gì, năm 2011 ông L mới khởi kiện yêu cầu nhóm hộ chấm dứt hành vi lấn chiếm đất và tháo dỡ nhà ở, thu dọn các loại cây đã trồng hoặc yêu cầu nhóm hộ trả bằng tiền 659.000.000, đồng; yêu cầu Tòa án hủy quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H2 về việc giao đất cho ông Nguyễn H.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng giữa ông Nguyễn Văn L và nhóm hộ (Ông Nguyễn H, Nguyễn H1, Trần Văn Th, Phạm Ph) chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức; không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất rừng sử dụng và khai thác cây trồng trên đất thời gian dài ông L không kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương; ngoài ông L sử dụng diện tích đất rừng tranh chấp còn có ông H và các người con ông H và nhiều người khác cùng quản lý, sử dụng; những người sử dụng đất này đều được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và có kê khai đăng ký cơ quan Nhà nước tại địa phương nên việc sử dụng đất của họ là hợp pháp được Nhà nước công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: "Vụ việc xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng quá trình giải quyết nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, không yêu cầu xem xét giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" từ đó, đã bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đúng pháp luật, chưa giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn, quyền và lợi ích hợp pháp của những người tham gia tố tụng.

[3] Xét thấy để giải quyết vụ án đúng pháp luật cần phải xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và nhóm hộ ông Nguyễn H, ông Nguyễn H1, ông Trần Văn Th, ông Phạm Văn

Ph tại "giấy bán nhượng đất đã trồng cây Lâm nghiệp" ngày 20/7/1997, diện tích đất tranh chấp ngoài ông Nguyễn Văn L sử dụng còn có ông Nguyễn H và những người khác cùng sử dụng và tài sản có trên đất tranh chấp thực tế hiện nay là tài sản gì, của ai ? Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu cần xác định thiệt hại phát sinh và lỗi của các bên tham gia để có cơ sở buộc bồi thường thiệt hại. Những vấn đề trên Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết; cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1.Hủy bản án sơ thẩm số 4/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị "v/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bị đơn ông Nguyễn H, ông Trần Văn Th, ông Nguyễn H1, ông Phạm Ph (Phạm Văn Ph); Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí phúc thẩm ông Nguyễn Văn L không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã thu theo Biên lai thu số AA/2010/000509 ngày 3/11/2017 của Cục Thi hành án tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- *TANDTC;*
- *VKSNDCC tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Quảng Trị;*
- *VKSND tỉnh Quảng Trị;*
- *Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;*
- *Các đương sự;*
- *Cổng thông tin điện tử*
- *Lưu hồ sơ, HCTP, VT.*

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn