

**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: 812A/2023/DS-PT

Ngày 01 - 12 - 2023

V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định thu hồi đất; Hủy quyết định bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất; Hủy quyết định giải quyết khiếu nại.

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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Tám

Ông Chung Văn Kết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuý - 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 tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định thu hồi đất; Hủy quyết định bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất’ Hủy quyết định giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2933/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh N, sinh năm 1951.

2. Bà Hà Ngọc H, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp Suối Đá, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp 4A, xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn Anh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt

Địa chỉ: ấp Suối Đá, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Từ Đức N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 499, ấp Tân Bảo, xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Phương N, sinh năm 1962. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: số 116A, đường Ngô Quyền, phường 8, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lin A S, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 69, đường Tạ Hiện, khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: số 454, đường Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Từ Đức N:

Luật sư Nguyễn Trúc Anh, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Anh H, sinh năm 1963.

2. Bà Trương Như D, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: số 88, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 8, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

3. Bà Ứng Tài M, sinh năm 1970. Vắng mặt

Địa chỉ: số 499, ấp Tân Bảo, xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

4. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang Hưng, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P. Vắng mặt

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P.

Địa chỉ: số 49, đường Trần Hưng Đạo, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lìn An S, ông Từ Đức N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H và người đại diện trình bày:

Vợ chồng ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H có diện tích 4.165 m², tại ấp Bà Kèo, xã D, thành phố P. Nguồn gốc do được cha mẹ ông Huỳnh N cho năm 1986. Năm 2001 vợ chồng ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Châu Anh H và bà Trương Như D.

Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận vợ chồng ông Huỳnh N phải hợp thức hoá quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo giấy.

Ngày 02/5/2002 vợ chồng ông Huỳnh N được UBND huyện Phú Quốc (nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.516 m²; diện tích còn lại 648 m² thì nằm trong quy hoạch mở rộng đường Dương Đông – Cửa Lấp nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/6/2002 vợ chồng ông Huỳnh N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Châu Anh H diện tích đất 3.516 m².

Ngày 28/8/2003 vợ chồng ông Hùng, bà Doanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.516 m². Đến năm 2007 vợ chồng ông Hùng, bà Doanh chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Từ Đức N. Ngày 28/6/2007 ông Từ Đức N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.516 m².

Ngày 15/9/2008 UBND huyện Phú Quốc ra Quyết định số 2756/QĐ-UBND thu hồi 171,3 m² nằm trong diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh N nhưng trong quyết định ghi tên người bị thu hồi đất là ông Từ Đức N. Sau đó ra quyết định số 3950/QĐ-UBND bồi thường cho ông Từ Đức N số tiền 357.160.500 đồng.

Vợ chồng ông Huỳnh N khiếu nại, yêu cầu được nhận số tiền bồi thường nêu trên. Ngày 15/7/2010 Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 2465/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại của vợ chồng ông Huỳnh N.

Vợ chồng ông Huỳnh N khởi kiện ra Tòa án. Tại bản án hành chính sơ thẩm số 06/2012/HC-ST ngày 13/9/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Huỳnh N. Tại bản án hành chính phúc thẩm số 95/2013/HC-PT ngày 25/4/2013 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh lại chấp nhận đơn kháng cáo của ông Từ Đức N; bác đơn khởi kiện của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H.

Ngày 14/11/2017 Tòa án nhân dân cấp cao ban hành quyết định giám đốc thẩm số 03/2017/HC-GĐT huỷ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 19/03/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã thụ lý lại vụ án hành chính sơ thẩm. Quá trình giải quyết vợ chồng ông Huỳnh N yêu cầu Tòa án tỉnh Kiên Giang xem xét huỷ quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 15/9/2008 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất vì thu hồi sai đối tượng và huỷ quyết định giải quyết khiếu nại số 2465/QĐ-UBND ngày 15/7/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc.

Đồng thời ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H phát hiện năm 2014 ông Từ Đức N được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.678 m², tăng 162 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu chuyển nhượng của vợ chồng ông Hùng, bà Doanh và trong đó có 122,5 m² là một phần diện tích còn lại của vợ chồng ông Huỳnh N sau khi bị nhà nước thu hồi để làm đường giao thông.

Từ giấy chứng nhận này ông Từ Đức N đã chuyển nhượng diện tích đất 3.678 m² cho ông Lin A S theo hợp đồng ký kết ngày 01/12/2016.

Ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 ngày 15/10/2014 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N với diện tích 3.678 m² trong đó có diện tích 122,5 m² của vợ chồng ông Huỳnh N.

2. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Từ Đức N với ông Lin A S ngày 01/12/2016 đối với diện tích đất 122,5 m² nằm trong diện tích đất 3.678 m².

3. Công nhận diện tích đất 293,8m² (gồm 178 m² + 122,5 m²) thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H.

4. Hủy quyết định thu hồi đất số 2756/QĐ-UBND ngày 15/9/2008 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất 171,3m² của ông Từ Đức N.

5. Hủy quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15/7/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc về việc giải quyết khiếu nại của bà Hà Ngọc H.

6. Hủy quyết định số 3950/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 về việc bồi thường thiệt hại về đất đai, hoa màu, vật kiến trúc và hỗ trợ trong khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng đường vòng quanh đảo đoạn Dương Đông - Cửa Lấp tại thị trấn Dương Đông, xã D, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Huỳnh Thị Phương N là người đại diện cho bị đơn ông Từ Đức N trình bày:

Diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Huỳnh N và ông Từ Đức N hiện tại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lin A S. Nguồn gốc đất do ông Từ Đức N chuyển nhượng của ông Châu Anh H và bà Trương Như D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

Ông Từ Đức N và vợ chồng ông Huỳnh N không có bất cứ mối quan hệ nào vì vậy ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H không có quyền khởi kiện đối với ông Từ Đức N. Khi nhà nước thực hiện dự án làm đường Dương Đông – Cửa Lấp ông Từ Đức N bị thu hồi đất nên được bồi thường thiệt hại tại quyết định số 3950/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 về việc bồi thường là đúng qui định của pháp luật vì diện tích đất bị thu hồi thuộc quyền sử dụng của ông Từ Đức N.

Hiện ông Từ Đức N đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Lin A S, do đó ông Sáng là người sử dụng đất hợp pháp, ông Từ Đức N không còn liên quan.

Ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H không có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đối với ông Từ Đức N.

Ông Từ Đức N không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện ông Lin A S có ý kiến như sau:

Diện tích đất 3.678 m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 126, tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang trước đây thuộc quyền sử

dụng hợp pháp của ông Từ Đức N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 422512 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N ngày 15/10/2014.

Ngày 01/12/2016 ông Từ Đức N đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Sáng. Việc ông Sáng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ngay tình, hợp pháp.

Việc ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 ngày 15/10/2014 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2016 giữa ông Từ Đức N và ông Lin A S là không có căn cứ. Mặt khác, ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H không có liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sáng và ông Từ Đức N nên không có quyền khởi kiện.

Đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện UBND thành phố P và Chủ tịch UBND thành phố P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến đối với đơn khởi kiện của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H và có cung cấp một số tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện vợ chồng ông Châu Anh H và bà Trương Như D có ý kiến như sau:

Vào năm 2002 vợ chồng ông Hùng có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Hà Ngọc H với diện tích 3.516 m², diện tích còn lại phía trước nằm trong qui hoạch mở đường Dương Đông – Cửa Lấp nên vợ chồng bà Hà Ngọc H thụ hưởng. Hợp đồng đã thực hiện xong. Năm 2007 vợ chồng ông Hùng chuyển nhượng lại cho ông Từ Đức N cũng với diện tích 3.516 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhà nước thu hồi đất làm đường giao thông không bồi thường cho vợ chồng bà Hà Ngọc H mà bồi thường cho ông Từ Đức N nên vợ chồng bà Hà Ngọc H đã khiếu nại và khởi kiện tại Tòa án.

Vợ chồng ông Hùng thống nhất theo nội dung khởi kiện của vợ chồng bà Hà Ngọc H, vì phần đất nằm trong qui hoạch mở đường Dương Đông – Cửa Lấp vợ chồng ông Hùng không mua của vợ chồng bà Hà Ngọc H và cũng không bán cho ông Từ Đức N.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Ung Tài Mùi không có văn bản trình bày ý kiến, không tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa lần thứ nhất người đại diện của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H rút lại yêu cầu hủy quyết định số 3950/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 về việc bồi thường thiệt hại về đất đai, hoa màu, vật kiến trúc và hỗ trợ. Không yêu cầu Chủ tịch UBND thành phố P giải quyết khiếu nại lại sau khi Tòa án hủy quyết định giải quyết khiếu nại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H.
- Ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H được quyền sử dụng diện tích đất 472,1 m² gồm 03 phần:

1. Diện tích 122,5 m² có vị trí phía trước diện tích đất còn lại của ông Từ Đức N chuyển nhượng cho ông Lin A S. Cạnh chiều ngang giáp đất ông Sáng 30,9 m, chiều dài giáp đất ông Huỳnh Văn Minh 4,09 m, dài giáp hẻm 4,69 m.

2. Diện tích 178,3 m² được xác định là hành lang an toàn giao thông (lộ giới) đường Trần Hưng Đạo nằm liền kề phía trước diện tích đất 122,5 m².

(Hai diện tích đất này được xác định vị trí, tọa độ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính kèm theo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P) tọa lạc tại số 127, đường Trần Hưng Đạo, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Diện tích bị thu hồi làm đường Trần Hưng Đạo 171,3 m².

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N ngày 15/10/2014.

- Ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H được thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất 472,1 m² theo qui định của pháp luật.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7942, quyển số 8/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2016 giữa ông Từ Đức N và ông Lin A S đối với diện tích đất 122,5 m².

- Buộc ông Lin A S di dời tài sản (nhà tạm và các công trình phụ khác) ra khỏi diện tích đất 300,8 m² (122,5 m² + 178,3 m²) để giao lại đất cho ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H. (Vị trí, tọa độ khu đất được xác định theo tờ trích đo ngày 15/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P).

- Hủy quyết định thu hồi đất số 2756/QĐ-UBND ngày 15/9/2008 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất đối với ông Từ Đức N.

- Buộc UBND thành phố P ra quyết định thu hồi diện tích đất 171,3 m² đối với ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H theo đúng qui định của pháp luật.

- Hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 2465/QĐ-UBND ngày 15/7/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc về việc giải quyết khiếu nại của bà Hà Ngọc H. Chủ tịch UBND thành phố P không phải giải quyết khiếu nại lại.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy quyết định bồi thường số 3950/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 của UBND huyện Phú Quốc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2022 bà Huỳnh Thị Phương Nga - đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Từ Đức N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét một cách đầy đủ, toàn diện các chứng cứ một cách khách quan, áp dụng sai pháp luật làm thiệt hại đến quyền lợi của ông Từ Đức N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 07/10/2022 bị đơn ông Lin A S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ tình tiết có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Phương Nga - đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Từ Đức N có văn bản xét xử vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, luật sư và các đương sự đề nghị tiến hành xét xử theo quy định.

Ông Nguyễn Minh H – đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Lin A S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Phía bị đơn cho rằng phần hành lang lộ giới nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn là không đúng vì các chứng cứ thể hiện vợ chồng ông Huỳnh N chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Châu Anh H phần diện tích được cấp giấy chứng nhận. Như vậy có căn cứ xác định Nguyên đơn chỉ chuyển nhượng phần đất có giấy chứng nhận là hơn 3.500m², phần còn lại là đất hành lang lộ giới không chuyển nhượng và trên Bản đồ 14 thì phần hành lang này vẫn đứng tên bà Hà Ngọc H, ông Huỳnh N và vợ chồng bà Hà Ngọc H vẫn quản lý diện tích đất này thể hiện khi vợ chồng ông Hùng xây dựng hàng rào thì vợ chồng bà Hà Ngọc H đã tranh chấp và vợ chồng ông Hùng bà Doanh thừa nhận phần đất hành lang này là của bà Hà Ngọc H ông Huỳnh N. Khi Nhà nước thu hồi đất vào năm 2008 thì gia đình bà Hà Ngọc H đã tranh chấp từ đó đến nay. Theo Quyết định Giám đốc thẩm

số 03 của Toà án nhân dân tối cao đã nhận định diện tích đất hành lang còn lại 648m² nằm ngoài giấy chứng nhận là ông Huỳnh N bà Hà Ngọc H quản lý, sử dụng đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Ông Lin A S cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông Từ Đức N là người thứ 3 ngay tình là không phù hợp với các quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Huỳnh N và ông Sáng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

Các chứng cứ thể hiện đến năm 2018 thì vợ chồng bà Hà Ngọc H mới tranh chấp, ông Huỳnh N bà Hà Ngọc H sau khi chuyển nhượng đất thì đã đi nơi khác sinh sống từ năm 2002 và theo công văn của UBND thị trấn Dương Đông thì ông Từ Đức N sử dụng diện tích đất hành lang này cùng với phần đất đã được cấp giấy từ năm 2006 đến nay và Bản đồ số 14 không phải là một trong các loại giấy tờ đất đai theo quy định của pháp luật. Quyết định giám đốc thẩm số 03 của Toà án nhân dân tối cao chỉ nhận định là phần đất hành lang lộ giới ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H quản lý, sử dụng nhưng phần nhận định này không phù hợp với các chứng cứ khác thể hiện ông Huỳnh N bà Hà Ngọc H sau khi chuyển nhượng đất đã đi nơi khác sinh sống từ năm 2002. Ông Từ Đức N nhận chuyển nhượng lại đất ông Hùng bà Doanh và sử dụng ổn định liên tục cả phần đất hành lang lộ giới và sau này do chính sách pháp luật thay đổi và quy hoạch thay đổi nên ông Từ Đức N được cấp giấy chứng nhận một phần đất hành lang lộ giới là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Từ Đức N và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật*: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Từ Đức N và ông Sáng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của các bị đơn đúng về hình thức, nội dung, nộp trong hạn luật định, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên các kháng cáo này là hợp lệ. Những yêu cầu kháng cáo của các bị đơn được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Đại diện theo uỷ quyền của ông Từ

Đức N có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn: Diện tích đất các bên đương sự tranh chấp là $472,1\text{m}^2$; trong đó có $171,3\text{m}^2$ đã bị thu hồi theo Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 15/9/2008 của UBND huyện Phú Quốc để đầu tư xây dựng đường vòng quanh đảo đoạn Dương Đông – Cửa Lấp tại thị trấn Dương Đông, xã D, huyện Phú Quốc, $178,3\text{m}^2$ đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường Trần Hưng Đạo và $122,5\text{m}^2$ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO2512 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N ngày 15/10/2014 được cập nhật sang tên cho ông Lin A S ngày 05/01/2017. Đất tọa lạc tại số 127 Trần Hưng Đạo, khu phố 7, thị trấn Dương Đông, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Diện tích đất $471,2\text{m}^2$ nêu trên nằm trong tổng diện tích đất 4.165m^2 có nguồn gốc là của cha mẹ ông Huỳnh N khai khẩn và sử dụng từ trước năm 1986 sau đó cho lại vợ chồng ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H quản lý sử dụng từ năm 1987. Đến năm 1999 ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H thoả thuận chuyển nhượng đất này cho ông Châu Anh H, bà Trương Như D, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thoả thuận sau khi hợp thức hoá, Nhà nước công nhận bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu. Do đó, năm 2001 bà Hà Ngọc H đứng tên làm hồ sơ hợp thức hoá nhà ở, đất ở thì chính quyền địa phương căn cứ vào quy định lộ giới đường Dương Đông – Cửa Lấp nên đã trừ phần đất lộ giới ra 25m, phần đất còn lại là $3.516,3\text{m}^2$ (UBND huyện xác nhận ngày 12/5/2002). Từ đó bà Hà Ngọc H chuyển nhượng diện tích $3.516,3\text{m}^2$ này cho bà Trương Như D (có hợp đồng chuyển nhượng được UBND huyện chấp thuận). Ngày 28/8/2003 bà Doanh được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng quyền sử dụng đất với diện tích $3.516,3\text{m}^2$. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà Doanh xây dựng tường rào kiên cố trên toàn bộ diện tích đất 4.165m^2 và quản lý, sử dụng đến tháng 5/2007 thì chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Đức N, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật sang tên cho ông Từ Đức N, ngày 29/5/2007 ông Từ Đức N làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/6/2007 với diện tích $3.516,3\text{m}^2$.

Như vậy, việc UBND huyện Phú Quốc duyệt hồ sơ hợp thức hoá cho bà Hà Ngọc H, ông Huỳnh N chỉ chấp nhận cho hợp thức hoá diện tích 3.516,3m² và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Như D (trừ lộ giới 25m tính từ tim đường) phần diện tích đất hành lang an toàn lộ giới 648m² không được công nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với Quyết định số 49/QĐ-UB ngày 13/01/1997 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định mặt đường, lề đường, hành lang bảo vệ đường, phạm vi cho phép xây dựng hai bên đường của một số trục đường chính trên địa bàn huyện Phú Quốc; phù hợp với chính sách đất đai giai đoạn này là Luật đất đai năm 1993 cũng như Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính quy định tại đoạn 2 điểm b khoản 4 Chương 2 “trường hợp sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này mà đất đó nằm trong quy hoạch sử dụng vào mục đích khác đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

[4] Do không được nhà nước công nhận đối với diện tích đất hành lang lộ giới 648m² nên bà Hà Ngọc H, ông Huỳnh N chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất được công nhận là 3.516,3m² cho bà Doanh như lời trình bày của các bên là đúng pháp luật. Hơn nữa theo lời trình bày của chính bà Hà Ngọc H là sau khi chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Doanh thì gia đình bà Hà Ngọc H đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không sử dụng phần đất hành lang lộ giới 648m², điều này phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm trên phần đất tranh chấp không có tài sản nào của bà Hà Ngọc H mà chỉ có nhà tạm của ông Lin A S.

[5] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên và đối chiếu với các quy định của pháp luật đất đai thì phần đất hành lang lộ giới 648m² nêu trên là đất công do Nhà nước quản lý nên việc ông Châu Anh H, bà Trương Như D sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Hà Ngọc H đã sử dụng (xây tường rào) phần đất hành lang lộ giới là hành vi lấn chiếm đất đai nhưng việc lấn chiếm này không bị xử lý hành chính và đến năm 2007 ông Hùng bà Doanh chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận cho ông Từ Đức N và ông Từ Đức N tiếp tục sử dụng phần đất lộ giới này nên ngày 15/9/2008 UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định 2756/QĐ-UBND thu hồi 171,3m² đối với ông Từ Đức N vì ông Từ Đức N là người đang trực tiếp, quản lý sử dụng diện tích đất này.

[6] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 ngày 15/10/2014 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N thấy rằng: Ngày 15/10/2014 UBND huyện Phú Quốc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Đức N diện tích 3.678 m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 126 tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ngay vị trí đất đã chuyển nhượng của ông Hùng, bà Doanh diện tích tăng so với giấy chứng nhận cũ 161,7 m². Cách tìm đường Trần Hưng Đạo (Dương Đông – Cửa Lấp cũ) 21 m. So với sơ đồ trước đây thì chiều dài, chiều ngang đất của ông Từ Đức N đều tăng. Đối với chiều dài sơ đồ cấp đất năm 2007 xác định cách tìm đường 25 m, thời điểm năm 2014 và hiện tại lộ giới đường Trần Hưng Đạo là 21 m, giảm 4 m so với qui hoạch trước đây. Xét việc cấp giấy chứng nhận cho ông Từ Đức N là đúng quy định pháp luật đất đai, diện tích đất tăng thêm 161,7m² là do thay đổi quy hoạch về hành lang lộ giới và ông Từ Đức N là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và việc sử dụng đất là phù hợp quy hoạch nên được xem xét cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm này là có căn cứ, đúng quy định của Luật đất đai năm 2013.

[7] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Đức N và ông Lin A S, thấy rằng: Ngày 01/12/2016 ông Từ Đức N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.678 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 15/10/2014 với ông Lin A S. Ngày 05/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc đã chỉnh lý biên động sang tên cho ông Lin A S. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa ông Từ Đức N và ông Sáng đảm bảo đúng quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý.

[8] Tổng hợp, đánh giá toàn bộ các chứng cứ nêu trên thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Lin A S, ông Từ Đức N, sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Ngọc H và ông Huỳnh N.

[9] Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Ông Từ Đức N, ông Lin A S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nhưng là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

UBND thành phố P, Chủ tịch UBND thành phố P không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[10] Do kháng cáo được chấp nhận nên các bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[12] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn căn cứ Quyết định Giám đốc thẩm số 03 của Toà án nhân dân tối cao xác định ông Huỳnh N bà Hà Ngọc H là người quản lý sử dụng phần đất hành lang lộ giới là không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[13] Quyết định của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu huỷ Quyết định bồi thường số 3950/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 của UBND huyện Phú Quốc không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Điều 95 Luật đất đai 2013; Điều 500; 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Từ Đức N, ông Lin A S. Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422512 ngày 15/10/2014 do UBND huyện Phú Quốc cấp cho ông Từ Đức N với diện tích 3.678 m² trong đó có diện tích 122,5 m² của vợ chồng ông Huỳnh N; Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Từ Đức N với ông Lin A S ngày

01/12/2016 đối với diện tích đất 122,5 m² nằm trong diện tích đất 3.678 m²; Công nhận diện tích đất 300,8m² (gồm 178,3 m² + 122,5 m²) thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh N và bà Hà Ngọc H; Hủy quyết định thu hồi đất số 2756/QĐ-UBND ngày 15/9/2008 của UBND huyện Phú Quốc về việc thu hồi đất 171,3m² của ông Từ Đức N; Hủy quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15/7/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc về việc giải quyết khiếu nại của bà Hà Ngọc H.

Án phí sơ thẩm:

Ông Từ Đức N, ông Lin A S, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H

UBND thành phố P, Chủ tịch UBND thành phố P không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Huỳnh N, bà Hà Ngọc H phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 200.000 đồng ông Huỳnh N, Bà Hà Ngọc H đã nộp tại biên lai số 002174 ngày 30/7/2010 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là thành phố P) tỉnh Kiên Giang.(đã nộp xong).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Từ Đức N, ông Lin A S không phải chịu. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang hoàn trả cho ông Sáng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001996 ngày 07/10/2022, hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Phương Nga - đại diện theo uỷ quyền của ông Từ Đức N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004089 ngày 21/10/2022.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- CCTHA dân sự tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, N. Thuy).

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

(ĐÃ KÝ)

Hoàng Minh Thịnh

