

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 49/2018/DSPT.

Ngày: 01-8-2018.

V/v: T/c “Chấm dứt hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Phương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Bà Võ Thị Lệ Giang
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 25 tháng 7 năm 2018 đến ngày 01/8/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp “Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2018/QĐPT ngày 21 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T – Sinh năm 1924 (chết ngày 20/9/2013)

Địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1.1. Bà Nguyễn Thị Kim L - SN: 1944, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

1.2. Bà Nguyễn Thị Phương D- SN: 1954, địa chỉ: tổ x, khu vực n, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L, bà D: Ông Nguyễn Kim H (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2014 và 26/9/2014).

1.3 Bà Nguyễn Thị N - SN: 1944 (chết năm 1992)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N:

1.3.1. Ông Nguyễn Hạnh P - SN: 1957, địa chỉ: khu vực n, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1.3.2. Ông Nguyễn Quốc P - SN: 1978, địa chỉ: khu vực t, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

1.3.3. Bà Nguyễn Thị K - SN: 1987, địa chỉ: thị trấn D, huyện T, Bình Định.

1.3.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết S - SN: 1984, địa chỉ: xã M, huyện P, Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông P, ông P, bà K, bà S: ông Nguyễn Kim H (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2014).

1.4. Ông Nguyễn Kim C - SN: 1962, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

1.5. Ông Nguyễn Kim H - SN: 1964, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

1.6. Ông Nguyễn Kim C - SN: 1966, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

1.7. Bà Nguyễn Thị T - SN: 1968, địa chỉ: phường H, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Bà Nguyễn Thị T - SN: 1970, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C, bà T, bà T: ông Nguyễn Kim H (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2014 và 18/6/2014), (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Kim H:

Ông Nguyễn Văn B - Hội viên Hội luật gia tỉnh B (có mặt).

Địa chỉ: Số z đường H, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn : Ông Lê B - Sinh năm 1937

Địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn D (văn bản ủy quyền ngày 06/8/2014), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê B:

Luật sư Phạm Tấn T - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Địa chỉ: số e đường H, phường H, Quận T, TP Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N - SN: 1964, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Nguyệt N - SN: 1970, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định .

3.3. Bà Nguyễn Thị X - SN: 1988, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.4. Ông Nguyễn Văn S - SN: 1991, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.5. Ông Nguyễn Văn T - SN: 1993, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N, bà Nguyệt N, bà X, ông S, ông T: ông Nguyễn Kim H (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2014), (có mặt).

3.6. Bà Phan Thị M - SN: 1944, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Mai: ông Lê Văn D (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2014), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị M:

Luật sư Phạm Tấn T - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Thanh V - SN: 1964, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, (có mặt).

3.8. Bà Phan Thị B - SN: 1966, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, (có mặt).

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim L - SN: 1944, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.10. Ông Nguyễn Kim H - SN: 1964, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

3.11. Ông Nguyễn Kim C - SN: 1966, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

3.12. Bà Nguyễn Thị T - SN: 1970, địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.13. Anh Nguyễn Chí T (chết ngày 05/7/1995), địa chỉ: tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim L;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L, ông C, Bà T: Ông Nguyễn Kim H (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2014).

3.14. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Quy Nhơn

Địa chỉ: Phường N, thành phố Quy Nhơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương N. H - chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh T.D - Phó chủ tịch.
(Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2017), (vắng mặt).

3.15. Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B

Địa chỉ: số m đường N, thành phố Quy Nhơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc A – Trưởng ban.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T - Phó trưởng phòng Phòng hạ tầng và tái định cư (Văn bản ủy quyền số 02/GUQ-BGPMB ngày 26.7.2017). Bà Trịnh Thị Cẩm H – Chuyên viên Phòng GPMB Ban giải phóng mặt bằng tỉnh B (Văn bản ủy quyền số: 02/GUQ-GPMB ngày 17/7/2018), (vắng mặt).

3.16. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B.

Địa chỉ: số c đường L, thành phố Quy Nhơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Ngọc H - Giám đốc Trung tâm.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh V - Trưởng phòng bồi thường giải phóng mặt bằng (văn bản ủy quyền số 316/TTPTQĐ-BTGPMB ngày 07/7/2017), (vắng mặt).

3.17. Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Địa chỉ: Số H đường N, thành phố Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hoàng N - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tôn T – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố (văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 03/7/2017), (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thanh V và bà Phan Thị B; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lê Thị T có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định nhưng đến ngày 20.9.2013 bà T chết, các đồng thừa kế của bà T tiếp tục vụ kiện.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa (Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Hạnh P, Nguyễn Quốc P, Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Tuyết S, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1) ông Nguyễn Kim H trình bày:*

Gia đình ông với gia đình ông Lê B là hàng xóm với nhau. Năm 1999 nhà nước giao quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho hộ bà Lê Thị T (mẹ ruột ông) tại thửa số 06, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại tổ tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, diện tích 6.800m² (ao hồ chung) nuôi trồng thủy sản, cho 10 nhân khẩu và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 01373 ngày 21.6.1999 đứng tên hộ bà Lê Thị T. Năm 2001 gia đình ông có khó khăn nên ngày 30/6/2001 ông đại diện gia đình đứng ra cho ông Lê B thuê 6.800m² đất nuôi trồng thủy sản nói trên; thời hạn thuê 15 năm từ ngày 30.12.2003 đến ngày 30.12.2018; giá thuê 25.000.000đ; gia đình ông đã nhận đủ tiền và ông B đã nhận đất canh tác.

Khi hợp đồng cho thuê đất đang trong thời hạn thì ông Lê B tự ý làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đứng tên ông Lê B, ông Lê B đã giả chữ ký của bà Lê Thị T (người không biết chữ) để mang ra UBND phường N ký xác nhận, chuyển lên UBND thành phố Q cấp GCNQSDĐ; việc chuyển nhượng này không có bên chuyển nhượng ký trước mặt UBND phường N. Năm 2007 Nhà nước có chính sách thu hồi toàn bộ diện tích đất nuôi trồng thủy sản nói trên và có bồi thường hỗ trợ theo quy định, lúc này gia đình mới biết diện tích đất của gia đình ông hiện ông B đang đứng tên trên GCNQSDĐ, nên đã khiếu nại đến UBND phường N và UBND thành phố Quy Nhơn và sau đó khởi kiện ra Tòa án.

Nay ông yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê QSDĐ ngày 30.6.2001 vì thời gian thuê 15 năm, kéo dài tới năm 2018; nhưng do Nhà nước thu hồi đất năm 2007 nên theo quy

định pháp luật bên cho thuê trả lại tiền thuê số năm còn lại 11 năm là 25.000.000đ: $15 \times 11 = 18.333.000\text{đ}$.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01.01.2004 tại thửa số 06, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, diện tích 6.800m^2 giữa bà Lê Thị T với ông Lê B. Vì thuộc sở hữu chung hợp nhất, không người nào có quyền tự đứng ra chuyển nhượng mà phải đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình đồng ý ký chuyển nhượng.

- Yêu cầu giải quyết tiền nhà nước bồi thường, hỗ trợ: 1.283.840.000đ, trong đó:

+ Đất : 1.047.200.000đ (phía hộ bà T nhận).

+ Chuyển đổi nghề: 183.600.000đ (phía hộ bà T nhận).

Tổng cộng: 1.230.800.000đ

+ Hỗ trợ nuôi trồng thủy sản: 53.040.000đ, (phía ông B nhận).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Kim C trình bày:*

Ông là con của bà Lê Thị T, tại thời điểm Nhà nước cấp đất nuôi trồng thủy sản cho hộ bà Lê Thị T thì ông cũng được Nhà nước cấp. Thời điểm đó ông cũng sinh con cho nên nghĩ là hai cha con đều được Nhà nước cấp chung là hai khẩu. Trước đây ông chỉ cho ông V thuê hồ với diện tích 1.360m^2 , giá thuê 4.500.000đ, thời gian 15 năm tính từ năm 2001 đến hết năm 2018, ông có viết giấy thuê và cùng ông V ký tên nhưng sau đó vài tuần ông V báo lại vì giấy bị ướt, hư nên ông V tự ý viết giấy sang nhượng và đưa ông ký lại vào ngày 16.4.2001. Ông không biết gì về hợp đồng cho thuê và chuyển nhượng giữa gia đình bà T với ông Lê B.

Nay ông đề nghị Tòa xem xét hợp đồng thuê hồ diện tích 1.360m^2 giữa ông và ông V, ông đã ủy quyền cho ông H nên nhập chung vào vụ bà T tranh chấp với ông B phần diện tích còn lại 5.440m^2 ($6.800\text{m}^2 - 1.360\text{m}^2$) để Tòa giải quyết; ông đồng ý trả lại tiền thuê những năm ông V không sử dụng do nhà nước thu hồi: $4.500.000\text{đ} : 15 \times$

8 = 2.400.000đ ; kinh phí nhà nước bồi thường ông xin nhận phần của 2 khẩu được chia.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Kim C trình bày:*

Cha ruột ông tên Nguyễn M chết năm 1971, mẹ ruột tên Lê Thị T chết tháng 09.2013, khi cha mẹ chết không để lại di chúc, cha mẹ sinh hạ các người con: Nguyễn Văn Đ, chết 1970, khi chết không có vợ con, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Thị N, chết 1992, có chồng và 3 con, Nguyễn Kim C, Nguyễn Kim H, Nguyễn Kim C, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1. Nguồn gốc hồ nuôi trồng thủy sản do nhà nước cấp theo hộ gia đình. Việc hồ nuôi trồng thủy sản nói trên cho thuê ông không biết, mọi việc do ông H quyết định; còn việc có chuyển nhượng hồ nuôi trồng thủy sản với ông B ông cũng không biết, sau này thấy ông H đi kiện ông B tại Tòa ông mới biết.

Nay ông có ý kiến: Mẹ ruột ông là bà T chết, không có để lại di chúc, ông được thừa kế, phần của ông ông cho ông H. Do công việc nên ông không thể đến tòa tham dự phiên Tòa, ông có đơn đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt ông.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn D trình bày:

Năm 2001, giữa gia đình ông B với gia đình bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 6.800m² đất nuôi trồng thủy sản của hộ bà Lê Thị T tại tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, hai bên đã thống nhất việc chuyển nhượng, nhưng do tại thời điểm ấy hộ bà T có cho ông Lê Xuân B thuê đến cuối năm 2003 mới hết hạn. Năm 2004 hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích 6.800m² với giá 25.000.000đồng, các bên ký kết với nhau vào ngày 01/01/2004 được UBND phường N chứng thực ngày 05/01/2004 và UBND thành phố Q làm thủ tục sang tên cho ông Lê B vào ngày 07/01/2004. Trong quá trình sử dụng đất, ông B bồi thêm bờ, trồng cây xanh, làm chòi, sửa sang lại cổng ngõ để tiếp tục canh tác và thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước từ đó cho đến nay. Cuối năm 2007, Nhà nước có chủ

trương giải tỏa toàn bộ diện tích đất nuôi trồng thủy sản nói trên và có bồi thường, hỗ trợ cho các hộ có diện tích nuôi trồng thủy sản để làm Khu thương mại Bắc sông H nên gia đình ông B có nhận tiền đền bù, hỗ trợ là 133.142.000đ.

Nay qua yêu cầu của phía nguyên đơn, ông có ý kiến:

1. Đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê QSDĐ ngày 30/6/2001 ông không đồng ý, vì hợp đồng thuê thực tế không thực hiện, không đúng theo quy định pháp luật nên không tồn tại. Nếu nguyên đơn yêu cầu phải cung cấp bản chính hợp đồng thuê, tòa án thụ lý là trái quy định pháp luật.

2. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ bà T và ông B, ông không đồng ý, vì nguyên đơn là người đi khởi kiện nên có nghĩa vụ cung cấp bản chính hợp đồng và nếu cần thiết yêu cầu Tòa cho giám định chữ ký trên hợp đồng này. Hai bên tự nguyện thỏa thuận, cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông B cũng đã trả đủ tiền và gia đình bà T cũng đã nhận đủ tiền; Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đúng trình tự theo pháp luật và các cơ quan chức năng đã ký xác nhận.

3. Đối với yêu cầu giải quyết tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ: 1.283.840.000đ ông không đồng ý giao cho hộ bà T, vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hợp pháp nên gia đình ông B phải được nhận toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ này.

Tại bản khai và trong quá trình xét xử những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Kim H đại diện cho cá nhân ông và theo ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Những người ủy quyền thống nhất lời khai của ông với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà là vợ ông Nguyễn Kim H, bà thống nhất theo lời khai của ông H.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim C trình bày:*

Ông thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Kim H với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Lê Thị T.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt N trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Kim C, bà thống nhất theo ý kiến của ông C.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M, ông Lê Văn D trình bày:*

Ông, bà thống nhất ý kiến của ông với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B trình bày:*

Hồ của hộ bà Lê Thị T có diện tích 6.800m² thuộc tờ bản đồ 49, số thửa 06, là ao hồ chung; vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng phần của ông C 1.360m² tức là 2 nhân khẩu (6.800m²:10 x2), còn ông B mua diện tích còn lại 8 nhân khẩu, giữa vợ chồng ông bà và ông B có quan hệ bà con. Ông có đi làm thủ tục tách diện tích 1.360m² trong giấy CNQSD nhưng không được, do vậy vợ chồng ông thống nhất cùng ông B làm chung GCNQSD và ông B là người đi làm giấy CNQSD, cũng như có diện tích nhiều hơn vợ chồng ông nên thống nhất để ông B đứng tên chuyển nhượng trên GCNQSD. Sau khi xét xử phúc thẩm vợ chồng ông có gặp ông B lập giấy xác nhận ngày 27/8/2013 với mục đích sau này tách giấy CNQSD cũng như khi thụ hưởng các khoản bồi thường do nhà nước chi trả.

Nay vợ chồng ông yêu cầu được nhận tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo diện tích 1.360m² mà Nhà nước đã chi trả vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông bà với ông C là hợp pháp.

- *Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B, đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc T trình bày:*

Về hồ sơ đền bù đất đối với một phần diện tích thửa đất số 06, tờ bản đồ 49, diện tích 6.800m², đất nuôi trồng thủy sản, thuộc phường N, thành phố Q của hộ ông Lê B để xây dựng khu đô thị thương mại Bắc sông H, thành phố Q. Tháng 8.2015 UBND tỉnh B tách Ban quản lý giải phóng mặt bằng và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thành hai đơn vị: Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B trực thuộc UBND tỉnh B và Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở tài nguyên môi trường tỉnh B.

Hiện nay toàn bộ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Lê B do Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B quản lý. Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B đang giữ số tiền bồi thường đất, hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm như sau:

- Bồi thường đất NTTS hạng 3: $6.800\text{m}^2 \times 15.000\text{đ} = 102.000.000\text{đ}$ và $4.080\text{m}^2 \times 15.000\text{đ} = 61.200.000\text{đ}$; Cộng: 163.200.000đ. Hỗ trợ đất: $6.800\text{m}^2 \times 35.000\text{đ} = 238.000.000\text{đ}$ và $4.080\text{m}^2 \times 35.000\text{đ} = 143.800.000\text{đ}$; Cộng: 380.800.000đ. Hỗ trợ đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường: $6.800\text{m}^2 \times 100.000\text{đ} = 680.000.000\text{đ}$ và $4.080\text{m}^2 \times 100.000\text{đ} = 408.000.000\text{đ}$; Cộng: 1.088.000.000đ.

- Hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm: $6.800\text{m}^2 \times 27.000\text{đ} = 183.600.000\text{đ}$ và $4.080\text{m}^2 \times 27.000\text{đ} = 110.160.000\text{đ}$; Cộng: 293.760.000đ.

Tổng cộng: 1.925.760.000đ, do trước đây đã chi trả thừa 541.000.000đ – 510.954.000đ = 33.046.000đ; do vậy, số tiền gốc ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B đang giữ $1.925.760.000\text{đ} - 33.046.000\text{đ} = 1.892.714.000\text{đ}$; lãi tính từ ngày 28.6.2013 đến ngày 11.6.2015: 199.633.425đ; tổng cộng gốc và lãi: 2.092.347.425đ. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc giải quyết theo đúng quy định. Vì bận công tác nên ông T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B, Đại diện theo ủy quyền ông Trần Anh Vt trình bày:

Về số tiền bồi thường, hỗ trợ ngày 06.12.2016 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B có thông báo số 221/TB-TTPTQĐ thông báo cho hộ ông Lê B, Tòa án nhân dân thành phố Q và các đơn vị liên quan biết việc tạm giữ số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được UBND tỉnh phê duyệt cho hộ ông Lê B vào tài khoản tiền gửi kho bạc nhà nước theo quy định.

Hiện nay, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đang giữ số tiền hỗ trợ ngừng SX năm 2009 là: $6.800\text{m}^2 \times 2.600\text{đ} = 17.680.000\text{đ}$ và $4.080\text{m}^2 \times 2.600\text{đ} = 10.608.000\text{đ}$; Cộng: 28.288.000đ và tiền lãi tính từ ngày 28.6.2013 đến ngày 11.6.2015: 15.954.500đ trong tài khoản tiền gửi của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tại kho bạc nhà nước tỉnh B. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc giải quyết theo đúng quy định. Vì bận công tác nên ông V có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Tại bản khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N, đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Tấn D trình bày:

Hộ bà Lê Thị T được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01373 ngày 21.6.1999, hộ bà T và ông Lê B thiết lập HĐ chuyển nhượng QSDĐ nói trên ngày 01.01.2004 và được Chủ tịch UBND phường N là ông Trần Duy T ký chứng thực ngày 05.01.2004 chuyển đến UBND thành phố Q chứng nhận sang qua tên ông Lê B vào ngày 07.01.2004.

Theo Quyết định số 1138/QĐ-CTUBND ngày 14.5.2009 của Chủ tịch UBND thành phố Q về việc giải quyết khiếu nại hộ bà T có nội dung:

+ Công nhận nội dung đơn của ông Nguyễn Kim H yêu cầu giải quyết đối với ông Lê B đã thuê đất nuôi trồng thủy sản của gia đình ông. Sau đó, ông B đã giả mạo chữ ký của bà T để lập HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và hộ bà T, được UBND phường N ký chứng thực là sai quy định tại Mục 2, phần I thông tư

30/2001/TT-BTP-CC ngày 14.3.2001 của Bộ tư pháp hướng dẫn thi hành điều 11 của Nghị Định 75/2000/NĐ-CP ngày 08.12.2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

+ Giao Phòng TNMT thông báo cho hộ ông Lê B nộp lại giấy chứng nhận QSDĐ để xử lý, giải quyết điều chỉnh lại cho đúng tên người được giao quyền SDD. Trường hợp ông Lê B không nộp lại giấy chứng nhận QSDĐ thì đề xuất xử lý theo đúng quy định pháp luật.

Đến nay, UBND phường N chưa nhận văn bản giải quyết của phòng TNMT và vụ việc đang diễn ra, nên địa phương không rõ. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc giải quyết theo đúng quy định. Vì bận công tác nên ông D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Tại bản khai và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND TP. Qu, ông Ngô Tôn T trình bày:

Hộ bà Lê Thị T được UBND thành phố ký cấp GCNQSD đất số: 01373QSD/617/QĐ-UB vào ngày 21/6/1999: thửa đất số 06, tờ bản đồ số 49, diện tích 6.800,0m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn đến tháng 01/2019 tại phường N.

Vào ngày 05/01/2004, UBND phường N ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 11/CN giữa bà Lê Thị T với ông Lê B và được UBND thành phố chứng nhận ngày 07/1/2004.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Lê B là có sai phạm về trình tự thủ tục chứng thực (UBND phường N đã thực hiện việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có đầy đủ 2 bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định tại mục 2, phần I, Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Điều 11 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực), dẫn đến việc UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê B không đúng quy định.

Theo nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Kim H (con bà T); Ngày 14/5/2009, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 1138/QĐ-CTUBND về việc giải quyết khiếu nại của hộ ông Nguyễn Kim H (con bà Lê Thị T): theo đó, công nhận nội dung đơn khiếu nại của hộ ông Nguyễn Kim H yêu cầu giải quyết việc ông Lê B đã thuê đất nuôi trồng thủy sản của gia đình ông. Sau đó, ông B đã giả mạo chữ ký của bà T để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê B với hộ bà Lê Thị T. Đồng thời đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố thông báo cho hộ ông Lê B nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xử lý, điều chỉnh lại cho đúng tên người được giao quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ việc, UBND thành phố nhận thấy nội dung đơn khiếu nại của hộ ông H không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố vì vậy UBND thành phố chuyển hồ sơ vụ việc khiếu nại nêu trên đến Tòa án nhân dân thành phố tại văn bản số 1993/UBND-TN ngày 4/12/2010 về việc chuyển hồ sơ vụ việc khiếu nại của các hộ bà Lê Thị T, hộ ông Nguyễn Kim C và hộ ông Lê B sang Tòa án nhân dân thành phố Q để giải quyết theo thẩm quyền. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc giải quyết theo đúng quy định. Vì bận công tác nên ông T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 01/01/2004 giữa hộ bà T với ông B.
- Đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ lập ngày 30/6/2001 giữa ông H với ông B.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.
- Căn cứ các quy định pháp luật đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì nguyên đơn hết thời hiệu khởi kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 131, 133, 136, 138, 139, 146, 229, 232, 237, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ các điều 703, 710, 713 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết 45/2005- QH11 ngày 14/6/2005.

Căn cứ mục 2 Thông tư 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001.

Căn cứ Điều 11 Nghị định 75/200/NĐ-CP ngày 08/12/2000.

Áp dụng pháp lệnh số 10/2009/ PL – UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2001 được ký giữa ông Nguyễn Kim H với ông Lê B.

2. Buộc ông Nguyễn Kim H đại diện cho hộ bà Lê Thị T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T có nghĩa vụ trả cho ông Lê B, bà Phan Thị M tiền thuê quyền sử dụng đất tương ứng với thời gian chưa sử dụng là 97.764.000đ.

3. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01.01.2004 được ký giữa bà Lê Thị T với ông Lê B vì vô hiệu, trái pháp luật.

4. Ông Nguyễn Kim H đại diện cho hộ bà Lê Thị T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T được nhận bồi thường, hỗ trợ tiền đất tại Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B gồm tiền gốc 1.047.200.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 28.6.2013 đến ngày 11.6.2015 là 110.453.000đ; tổng cộng 1.157.653.000đ.

5. Ông Lê B và bà Phan Thị M được nhận tiền hỗ trợ ngừng sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm với tổng số tiền gốc 236.640.000đ nhưng ông Lê B đã nhận trước đây là 133.142.000đ, nên ông B, bà M còn nhận được tiền gốc 103.498.000đ, trong đó: nhận tại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B tiền gốc 17.680.000đ, tiền lãi phát sinh từ ngày 28.6.2013 đến ngày 11.6.2015 là 9.972.000đ,

tổng cộng (1) 27.652.000đ; nhận tại Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B tiền gốc 85.818.000đ, tiền lãi phát sinh từ ngày 28.6.2013 đến ngày 11.6.2015 là 9.052.000đ, tổng cộng (2) 94.870.000đ; tổng cộng gốc và lãi vợ chồng ông B bà M nhận 122.522.000đ trừ đi số tiền phần vợ chồng ông V bà B nhận 44.133.000đ nên thực tế vợ chồng ông B còn nhận 78.389.000đ. Trong đó vợ chồng ông Bá nhận Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B 27.652.000đ, nhận tại Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B 50.737.000đ;

6. Bác một phần lời nại của hộ bà Lê Thị T xin nhận tiền chuyển đổi nghề và tạo việc làm do nhà nước hỗ trợ vì không phù hợp theo quy định pháp luật.

7. Bác lời khai nại của ông B, bà M không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không thừa nhận sự tồn tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bác một phần lời nại xin nhận toàn bộ tiền bồi thường do nhà nước hỗ trợ vì không phù hợp theo quy định pháp luật.

8. Tuyên bố hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản lập ngày 16/4/2001 giữa anh Nguyễn Kim C với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V bà Phan Thị B.

9. Buộc ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị Nguyệt N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B số tiền tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất là 19.553.000đ.

10. Ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B được nhận tiền do nhà nước hỗ trợ là 44.133.000đ tại Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B.

11. Bác yêu cầu của ông V bà B không đồng ý hủy giấy chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản lập ngày 16.4.2001; Bác một phần yêu cầu xin nhận toàn bộ tiền bồi thường do nhà nước hỗ trợ vì không phù hợp theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản; Quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2017, bị đơn ông Lê B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 06/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V và bà Phan Thị B kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn Kim C.

Ngày 25/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định có quyết định kháng nghị số 1847/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Lê Thị T và ông Lê B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh V bà Phan Thị B và sửa phần án phí các bên đương sự phải chịu.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn phát biểu ý kiến: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 01/01/2004 giữa hộ bà Lê Thị T với ông Lê B. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2001 được ký giữa người đại diện hộ bà Lê Thị T với ông Lê B.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn phát biểu ý kiến: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phía nguyên đơn. Căn cứ các quy định pháp luật đề nghị Tòa hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác cũng như các bên đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Đơn kháng cáo hợp lệ, thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Lê Thị T và ông Lê B; Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B và sửa phần án phí các bên đương sự phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông Lê B, bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thanh V và bà Phan Thị B trong hạn luật định, hình thức và nội dung đơn đúng quy định, ông B, bà M, ông V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của UBND phường N, UBND thành phố Q, Ban quản lý giải phóng mặt bằng tỉnh B, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh B vắng mặt và đều có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các giao dịch dân sự, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị T và ông Lê B, giữa ông Nguyễn Kim C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B được lập trước ngày Bộ luật tố tụng dân sự 2005, Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, đến cuối năm 2007 khi Nhà nước thu hồi đất mới xảy ra tranh chấp, do lúc này hộ gia đình bà T mới biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, nên thời hiệu khởi kiện được tính từ thời điểm này và luật áp dụng là Bộ luật tố tụng dân sự 2005, Bộ luật dân sự 2005 và cũng từ đó gia đình bà T liên tục khiếu nại đến các cấp chính quyền, nên ngày 14/5/2009 UBND thành phố Q có Quyết định số 1138/QĐ-CTUBND thông báo cho ông Lê B nộp lại giấy chứng nhận QSDĐ và ngày 04/12/2010 UBND thành phố Q có văn bản số 1993/UBND-TN chuyển hồ sơ vụ việc khiếu nại của các hộ bà T, ông C, ông B sang Tòa án nhân dân thành phố Q để giải quyết theo thẩm quyền, ngày

30/12/2010 hộ bà T có đơn khởi kiện vụ án. Như vậy là đã có sự giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền, nghĩa vụ dân sự đang được áp dụng thời hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005, điểm a khoản 2 Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2005.

[1.3] Tại phiên tòa, ông Lê Bá, bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B vẫn giữ nguyên kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định vẫn giữ nguyên kháng nghị.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Lê B, bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thanh V và bà Phan Thị B và kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Định thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 6.800m² (ao hồ chung) nuôi trồng thủy sản đang tranh chấp tọa lạc tại thửa số 06, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại tổ tổ xx, khu vực Y, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là do UBND thành phố Q cấp Giấy CNQSDĐ số 01373 ngày 21/6/1999 cho hộ bà Lê Thị T gồm 10 nhân. Ngày 30/6/2001, anh Nguyễn Kim H đại diện cho hộ gia đình bà T ký hợp đồng cho ông Lê B thuê 6.800m² (ao hồ chung) để nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 30/12/2003 đến ngày 30/12/2018 với giá thuê là 25.000.000đ. Điều này đã được cả hộ gia đình bà Lê Thị T và ông Lê B thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Mặc dù hợp đồng thuê này không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về hình thức, không được công chứng hoặc được cấp có thẩm quyền chứng thực nhưng các bên đã thực hiện nội dung đã ký kết trong hợp đồng cho đến khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, nên có đủ cơ sở xác định giữa hộ gia đình bà Lê Thị T và ông Lê B có xác lập hợp đồng thuê đất. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp... nhà nước thu hồi đất*” nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị T và ông Lê B là có căn cứ.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T và ông Lê B đề ngày 01/01/2004 được UBND phường N ký ngày 05/01/2004 và được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2004, về phía nguyên đơn không thừa nhận đã ký chuyển nhượng vào hợp đồng này và hợp đồng này cũng không có đầy đủ các thành viên khác trong hộ gia đình bà T ký. Hơn nữa theo bản tường thuật đề ngày 08/8/2007 của ông Nguyễn Duy T - Nguyên là Chủ tịch UBND phường N, thừa nhận việc ký chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng là chưa đúng theo quy định của pháp luật; Đại diện UBND phường N và UBND thành phố Q cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Lê Thị T và ông Lê B có sai phạm về trình tự thủ tục chứng thực (UBND phường N đã thực hiện việc ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi không có đầy đủ hai bên theo quy định tại mục 2, phần I Thông tư số 03/2001/TT-BTP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp) dẫn đến UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê B không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lê Thị T và ông Lê B vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn cương quyết không cung cấp bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để chứng minh thành viên nào của hộ gia đình bà Lê Thị T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, đồng thời đối tượng của hợp đồng là do Nhà nước thu hồi, nên cấp sơ thẩm không có căn cứ để xác định lỗi của các bên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do đó không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Xét Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.360m² giữa ông Nguyễn Kim C và ông Nguyễn Thanh V viết ngày 16/4/2001, ông V cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng thuê, tuy nhiên nội dung của Giấy chuyển nhượng lại thể hiện đây là giao dịch thuê quyền sử dụng đất, cụ thể trong giấy chuyển nhượng có nội dung: “...*Vì điều kiện khó khăn nên gia đình tôi*

chuyển số diện tích nuôi trồng thủy sản cho ông Nguyễn Thanh V được quyền sử dụng diện tích 1.360m² với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng chẵn) thời gian đến hết năm 2018...”, như vậy tựa đề ghi là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng nội dung lại thể hiện giới hạn về thời gian sử dụng đất, nên giao dịch trong trường hợp này không phải là hợp đồng chuyển nhượng như ông V, bà B trình bày. Hơn nữa phần ông C chỉ được sử dụng định suất của một khẩu là 680m², bởi diện tích quyền sử dụng 6.800m² đất được cấp cho hộ gia đình bà T gồm 10 nhân khẩu trong đó có ông C được tính là một khẩu, nhưng ông C lại tự ý cho ông V thuê hai nhân khẩu là 1.360m² khi chưa được sự đồng ý của những thành viên khác trong hộ bà T và cũng trong thời gian ông H đại diện cho hộ bà T đứng ra lập hợp đồng cho ông Lê B thuê toàn bộ diện tích 6.800m². Mặt khác, Giấy chuyển nhượng này không lập theo mẫu quy định, không được cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định tại Điều 131, 133, 139 Bộ luật dân sự năm 1995, do đó cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản lập ngày 16/4/2001 giữa ông Nguyễn Kim C với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B, xác định giao dịch dân sự này là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, HĐXX phúc thẩm xét thấy thấy cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng và sai sót về nội dung trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

[3.1] Vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B đều có đơn kháng cáo, nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho một mình ông Vân nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là có thiếu sót theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 11, 12, 28 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập về việc xin được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ

253.232.000đ, nhưng không ra thông báo về việc thụ lý đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại các điều 196, 202 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện cho hộ bà Lê Thị T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn – ông Nguyễn Kim H có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.800m² đất do UBND thành phố Q đã cấp cho ông Lê B, nhưng án sơ thẩm không nhận định về vấn đề này và cũng không đình chỉ đối với yêu cầu này của ông H theo hướng dẫn của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về “Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ” là có sai sót.

[3.4] Pháp luật không có quy định về việc tính trượt giá trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn, lẽ ra cấp sơ thẩm phải áp dụng tính lãi suất trong trường hợp này, nhưng cấp sơ thẩm đã áp dụng tính trượt giá trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất trong vụ án này là không có cơ sở.

[4] Đối với số tiền 133.142.000 đồng, ông Lê B đã nhận trước đó tại Ban giải phóng mặt bằng, trong quá trình cung cấp chứng cứ tại cấp sơ thẩm và theo xác minh của cấp phúc thẩm ngày 04/7 2018, thì số tiền này bao gồm các khoản chi bồi thường đất và hỗ trợ ngưng sản xuất của diện tích đất 6.800m² đất mà ông Lê B đang tranh chấp với hộ bà Lê Thị T và diện tích đất 4.080m² đất mà ông Lê Bá đang tranh chấp với hộ bà Võ Thị M, nhưng cấp sơ thẩm lại không tách số tiền tương ứng với diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên, không xác định cụ thể ai được hỗ trợ, hỗ trợ theo quyết định nào, số tiền được hỗ trợ của mỗi bên là bao nhiêu là không rõ ràng, dẫn đến thiếu chính xác trong việc giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[5] Về quyết định án phí, án sơ thẩm không nêu rõ áp dụng điều, khoản nào của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

[5.1] Ông Lê B, bà Phan Thị M cho rằng diện tích đất 6.800m² là quyền sử dụng của ông, bà nên ông, bà yêu cầu được nhận 1.047.200.000đ tiền bồi thường đất nhưng không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu án phí đối với số tiền 1.047.200.000đ chứ không phải 837.760.000đ như cấp sơ thẩm nhận định. Số tiền 78.389.000đ (theo nhận định của án sơ thẩm) còn được nhận từ hỗ trợ nuôi trồng thủy sản và chuyển đổi nghề, đây là quyền lợi ích hợp pháp mà ông B, bà M được nhận theo quy định của pháp luật nên ông B, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm buộc ông B, bà M phải chịu án phí đối với khoản tiền này là không chính xác.

[5.2] Án sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Kim H đại diện cho hộ bà Lê Thị T và những người kế thừa của bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.157.653.000đ nhận tiền bồi thường đất là không chính xác. Bởi đây cũng là quyền lợi ích hợp pháp của những thành viên trong hộ bà Lê Thị T và những kế thừa của bà T được nhận theo quy định của pháp luật nên không phải chịu án phí đối với số tiền này, hơn nữa cùng một khoản tiền bồi thường đất, cấp sơ thẩm tuyên các bên đều phải chịu án phí là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có sai sót.

[5.3] Án sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Thanh V, bà Phan Thị B phải chịu án phí đối với số tiền 19.553.000đ nhận tiền tương ứng với thời gian thuê quyền sử dụng đất còn lại và số tiền 44.133.000đ tiền được nhận từ hỗ trợ nuôi trồng thủy sản và chuyển đổi nghề là không chính xác, bởi đây là nghĩa vụ trả lại tiền thuê đất của ông Nguyễn Kim C nên ông C phải chịu. Ông V, bà B đang canh tác trên diện tích nuôi trồng thủy sản bị thu hồi nên được nhận tiền hỗ trợ nuôi trồng thủy sản và chuyển đổi nghề theo quy định của pháp luật nên không phải chịu án phí đối với khoản tiền này.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 127/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cũng như việc giải quyết về nội dung của vụ án có nhiều sai sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được, do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Lê B, bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn của Luật gia Nguyễn Văn B, là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội Đồng xét xử, nên được chấp nhận. Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn của Luật sư Phạm Tấn Thuận có một số nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần. Kháng cáo của ông B, bà M có một số nội dung phù hợp với nhận định của Hội Đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần. Kháng cáo của ông V, bà B không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Kháng nghị của VKSND tỉnh Bình Định có một số nội dung phù hợp với nhận định của Hội Đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

Phát biểu của đại diện VKSND tỉnh Bình Định tại phiên tòa về việc tuân thủ theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng và về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê B, bà Phan Thị M và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 127/2017/DSST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về “*Tranh chấp chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị T (đã chết nhưng có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T) với bị đơn ông Lê B. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Lê B 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005394 ngày 19/10/2017;

Hoàn trả cho bà Phan Thị M 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005395 ngày 19/10/2017;

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh V 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005360 ngày 17/10/2017.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Tp Quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Công Phương

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;

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

- Cơ quan THADS Tp Quy Nhơn;
- TAND Tp Quy Nhơn;
- Lưu hồ sơ.

Võ Công Phương