

Bản án số: 883/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất, hủy quyết định cho thuê đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 332/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất, hủy quyết định cho thuê đất; tranh chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1805/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đường Xuân Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: D P, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1995 và bà Lê Thị O, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Công ty L2 và Cộng sự, Biệt thự E1, Khu A, KĐT N, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2022 – vắng mặt).

Người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Tạ Gia L1, ông Nguyễn Huy K – là Luật sư của Công ty L2 và Cộng sự; cùng địa chỉ: Biệt thự E, Khu A, KĐT N, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội (*Ông K có mặt; bà L và ông L1 vắng mặt*).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV N; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Châu Văn S; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T1, (có mặt).

Người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Trần Trọng H – là Luật sư của Văn phòng L3; Địa chỉ: Số A M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T2, là Luật sư của Công ty L4.20; Địa chỉ: Số B đường Q, tổ B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, (vắng mặt).

3. Ông Lê Nguyên H1, là Luật sư của Công ty L5; Địa chỉ: B B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn M; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Chí T3; Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2023 - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đức T4; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Quốc T5; Chức vụ: Phó Chủ tịch, (vắng mặt).

- Ông Đồng Văn G; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Đặng Thị T6, sinh năm 1982; Địa chỉ: D P, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1995 và bà Lê Thị O, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Công ty L2 và Cộng sự, Biệt thự E1, Khu A, KĐT N, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội (*theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2022 – vắng mặt*).

4. Ông Nguyễn Kim Vĩnh H2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu H3, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2023, vắng mặt).

5. Ông Đỗ Văn T7, sinh năm 1992; Địa chỉ: TDP B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, (vắng mặt).

6. Ông Lê Anh T8; Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Đường Xuân Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/5/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDD) vào năm 2008 đối với các thửa đất nông nghiệp cùng tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, cụ thể như sau:

- GCN.QSDD số AM 229493 gồm 03 thửa: Thửa số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52, tổng diện tích 39.073m².

- GCN.QSDD số AM 520413 gồm 03 thửa: Thửa số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52, tổng diện tích 27.682m².

Ngày 08/10/2020, vợ chồng ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 để chuyển nhượng diện tích đất 9.573m², thuộc một phần các thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52, mục đích trồng cây thảo dược, giá chuyển nhượng là 785.840.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận cọc số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày nhận cọc (đến ngày 08/12/2020). Ông H2 có nghĩa vụ tách thửa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do không tách thửa được nên đến nay hai bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng và GCN.QSDD vẫn đứng tên vợ chồng ông.

Tháng 8/2021, ông phát hiện Công ty TNHH MTV N (Công ty Đ) tiến hành xây dựng các trụ điện gió trái phép trên một phần diện tích đất của các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52, tổng diện tích 39.073m² theo GCN.QSDD số AM 520413 của vợ chồng ông được cấp năm 2008, trong khi ông không chuyển nhượng QSDD này cho Công ty N. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5.500m², thuộc các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52 nêu trên và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trụ Tua bin điện gió trái phép trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông được biết ngày 16/9/2021, UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 956/QĐ-UBND, thu hồi 5.500m² của vợ chồng ông để xây dựng công trình Nhà máy điện gió Đắk N'Drung 03 (Hạng mục: Tuabin),

diện tích thu hồi thuộc thửa đất số 78. Ngày 02/11/2021, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1847/QĐ-UBND cho Công ty N thuê diện tích đất 186.419,6m², trong đó có 5.500m² thuộc thửa đất số 78 nêu trên. Do đó, ông bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số: 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Đ và hủy một phần Quyết định cho thuê đất số: 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh Đ.

** Theo đơn phản tố đề ngày 24/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH MTV N 02 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 01/10/2020, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1468/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 của Công ty N. Tại Điều 3 của Quyết định nêu rõ: “Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư phải hoàn thiện các thủ tục về đất đai, xây dựng phù hợp với loại hình hạng mục công trình xây dựng và các quy định khác có liên quan trước khi triển khai thực hiện dự án”.

Sau khi Công ty N được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, ngày 08/10/2020 Công ty N ủy quyền cho ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 và ông Đỗ Văn T7 (là nhân viên của Công ty) đặt cọc và nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T6 diện tích đất 9.573m² (có Sơ đồ thửa đất kèm theo) với giá 785.840.000 đồng. Theo Sơ đồ thửa đất thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDĐ số AM 229493 (tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm thuộc một phần các thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDĐ số AM 520413). Sau khi đặt cọc cho ông Q, bà T6 số tiền 30.000.000 đồng, ông H2 đã bàn giao lại hồ sơ cho Công ty N để tiến hành thực hiện dự án. Ngày 29/12/2020, ông T7 thanh toán tiếp cho ông Q, bà T6 số tiền 650.000.000 đồng; tổng số tiền ông H2 và ông T7 đã thanh toán cho ông Q, bà T6 là 680.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ông Q, bà T6 hoàn tất thủ tục sang tên thì Công ty N sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại chưa trả là 105.840.000 đồng, tuy nhiên đến nay ông Q, bà T6 vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng. Đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của các hộ khác đã hoàn thành thủ tục tách thửa, sang tên và Công ty N đã tiến hành xây dựng xong trụ Tua bin điện gió trên đất; đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T6 vì do hộ liền kề có tranh chấp ranh giới với ông Q, bà T6 nên chưa tiến hành thủ tục tách thửa được.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Q, bà T6 và ông H2 đã đi xem xét, xác định vị trí đất chuyển nhượng và đã đo vẽ sơ đồ thửa đất, xác lập tọa độ vị trí, diện tích đất, ông Q, bà T6 đã ký xác nhận và là một phần gắn liền với hợp đồng đặt cọc, đã được thể hiện rõ trong nội dung hợp đồng đặt cọc.

Khi xác lập hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 680.000.000 đồng, ông Q và bà T6 đều biết ông H2, ông T7 là nhân viên của Công ty N và mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để Công ty N tiến hành thi công dự án điện gió. Sau khi ông H2, ông T7 giao tiền thì ông Q, bà T6 đã bàn giao đất nên Công ty N đã tiến hành khảo sát, thăm dò địa chất, thi công trụ điện gió WT72. Trong thời gian thi công, ông Q, bà T6 nhiều lần đến xem nhưng không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ông Q, bà T6 còn nhận tiền bồi thường để đền bù cho diện tích đất bị thu hồi mở rộng tuyến đường vào vị trí trụ điện gió WT72 đối với diện tích đất thu hồi là 7.800m² với số tiền 1.251.472.000 đồng, mục đích để Công ty N làm đường vận chuyển vật tư phục vụ thi công trụ điện gió WT72 trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T6.

Mặt khác, căn cứ Sơ đồ thửa đất và Công văn số 63/CV-TNMT ngày 27/4/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ xác định “*Phần diện tích 5.500m² được UBND huyện Đ ban hành Quyết định thu hồi số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 nằm trong phần diện tích 9.573m² theo đúng mốc ranh giới (có gắn mốc tọa độ) trong hồ sơ thửa đất đính kèm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giữa ông Q, bà T6 và ông H2*”. Do đó, ông Q, bà T6 cho rằng tháng 8/2021, ông Q, bà T6 mới phát hiện Công ty N tiến hành xây dựng các công trình điện gió trái phép trên đất là không có căn cứ. Công ty N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T6, đồng thời phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty N với ông Q, bà T6 đối với diện tích đất 9.573m² có hiệu lực pháp luật.

** Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 08/10/2020, ông H2 được Công ty N ủy quyền đặt cọc và nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.573m² của ông Q, bà T6 với giá thỏa thuận là 785.840.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông và ông T7 là nhân viên Công ty N đã thanh toán cho ông Q, bà T6 tổng số tiền 680.000.000 đồng; ông Q, bà T6 đã giao đất cho ông và ông đã bàn giao lại cho Công ty N để tiến hành thực hiện dự án. Từ đó đến nay, ông Q, bà T6 chưa thực hiện thủ tục sang tên theo thỏa thuận. Do đó, ông H2 có yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2020 giữa ông Q, bà T6 với ông có hiệu lực pháp luật và buộc ông Q, bà T6 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đặng Thị T6 trình bày: Bà là vợ ông Q và thống nhất với nội dung khởi kiện và quan điểm của ông Q, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

2. Đại diện UBND tỉnh Đ trình bày: Dự án Nhà máy điện gió Đắc N’Drung 03 của Công ty N được UBND tỉnh Đ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 01/10/2020 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 28/10/2021.

Ngày 28/10/2021, Công ty N nộp hồ sơ xin thuê đất đợt 01 để thực hiện dự án với diện tích 186.419,6m². Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ theo quy định, ngày 01/11/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Tờ trình số 318/TTr-STNMT đề nghị cho Công ty N thuê đất thực hiện dự án (đợt 01). Ngày 09/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ phối hợp với UBND huyện Đ

và UBND xã T tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Công ty N. Về trình tự, thủ tục cho thuê đất đảm bảo đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Diện tích đất Công ty N thuê đã được UBND huyện Đ thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án, trong đó có thửa đất số 78 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 24-2021 được UBND huyện Đ thu hồi của ông Q, bà T6 tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021.

Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 phù hợp với Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội; Quy hoạch điện gió và lưới điện đầu nối; Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị; Quy hoạch 03 loại rừng và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Đ đã được phê duyệt. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T6, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện UBND huyện Đ trình bày: UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 thu hồi đất của ông Q, bà T6 đảm bảo đúng nội dung, trình tự, thủ tục luật định. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T6, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Văn T7 trình bày: Ông T7 là nhân viên của Công ty N và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà T6 theo sự ủy quyền của Công ty N. Ngày 08/10/2020, ông giao cho ông H2 đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông Q, bà T6 diện tích đất 9.573m² để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03. Ông H2 đã đặt cọc cho ông Q, bà T6 30.000.000 đồng, sau đó ông giao cho ông Lê Anh T8 thanh toán cho bà T6 650.000.000 đồng, tổng số tiền đã thanh toán cho ông Q, bà T6 là 680.000.000 đồng. Ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng; vị trí nhận chuyển nhượng trùng với vị trí đất đã thu hồi để xây dựng Dự án Nhà máy điện gió Đ; khi thỏa thuận đã có Sơ đồ thửa đất có tọa độ kèm theo. Theo Sơ đồ thửa đất thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 (tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc ghi nhầm thuộc một phần các thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52). Lý do chưa thực hiện sang tên GCN.QSDD theo quy định của pháp luật là do ông Q, bà T6 đang tranh chấp với các hộ dân liền kề nên chưa làm thủ tục tách thửa được.

Ngoài việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà T6 thì thực tế ông còn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của của nhiều hộ dân khác, đối với những hộ chuyển nhượng toàn bộ diện tích thì hợp đồng thể hiện nguyên thửa theo GCN.QSDD; đối với những hộ chỉ chuyển nhượng một phần diện tích thì có Sơ đồ kỹ thuật thửa đất có vị trí, tọa độ kèm theo.

- Ông Lê Anh T8 trình bày: Ngày 29/12/2020, ông thay mặt ông T7 giao cho ông Q, bà T6 số tiền 650.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất theo vị trí mà ông Q, bà T6 đã bàn giao cho ông H2 theo hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, ngày 20/3/2021 ông còn thay mặt ông T7 giao cho ông Q, bà T6 số tiền 1.251.472.000 đồng để đền bù cho ông Q, bà T6 đối với diện tích đã bị thu hồi để mở rộng tuyến đường vào vị trí thi công trụ điện gió WT72.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H2 thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập, theo đó yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T6 với ông H2 ngày 08/10/2020; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính

Áp dụng các Điều 129, 134, 135, khoản 1 Điều 138, các Điều 139, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 62, điểm a khoản 2 Điều 66, các Điều 73, 168, 188, 193, 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; khoản 4 Điều 43b Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đường Xuân Q đối với Công ty TNHH MTV N 02 về các nội dung sau:

1.1. Buộc Công ty TNHH MTV N 02 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5.500m², thuộc một phần các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2008 cho hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

1.2. Hủy Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi 5.500m² của ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 để xây dựng công trình: Nhà máy điện gió Đắk N'Drung 03 (Hạng mục T).

1.3. Hủy một phần Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH MTV N 02 thuê đất để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắk N'Drung 03 (đợt 01).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV N 02:

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 29/12/2020 giữa Công ty TNHH MTV N 02 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Kim Vĩnh H2, ông Đỗ Văn T7, ông Lê Anh T8 giao dịch, xác lập, thực hiện) với ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 đối với diện tích đất 9.573m² (trong đó có 5.500m² đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho Công ty TNHH MTV N 02 thuê đất để thực hiện

Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (đợt 01) theo Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021), thuộc một phần các thửa đất số 79, 73, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2008 cho hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông (có Sơ đồ thửa đất kèm theo) có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào phần quyết định của bản án, Công ty TNHH MTV N 02 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2.2. Công ty TNHH MTV N 02 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa trả là 105.840.000 đồng (*một trăm lẻ năm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV N 02 về việc hỗ trợ thêm cho ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 số tiền 94.160.000 đồng (*chín mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 về việc công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 giữa ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 với ông Nguyễn Kim Vĩnh H2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/3/2024, nguyên đơn là ông Đường Xuân Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị T6 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đường Xuân Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm đề giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Bị đơn bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà T6; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà T6; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Đường Xuân Q và bà Đặng Thị T6 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn cho rằng quá trình sử dụng đất, nguyên đơn không chuyển nhượng diện tích thửa đất số 79 cho bị đơn nhưng bị đơn sử dụng xây dựng công trình Tua bin điện gió trên một phần diện tích thửa đất số 79 của nguyên đơn; UBND huyện Đ ra Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 thu hồi diện tích 5.500m² của thửa đất này nhưng nguyên đơn không biết việc thu hồi và chưa được bồi thường diện tích đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn vẫn đứng tên GCN.QSDĐ đã được cấp năm 2008 nên yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.500m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDĐ số AM 229493 và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất; đồng thời yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất của UBND huyện Đ và quyết định cho thuê đất của UBND huyện Đ. Xét:

[1.1] Theo tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện: Ông Nguyễn Kim Vĩnh H2, ông Đỗ Văn T7, ông Lê Anh T8 là nhân viên của Công ty N, được Công ty N ủy quyền thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03; trong đó có hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6; Cụ thể:

Ngày 08/10/2020, giữa ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 với ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 ký kết hợp đồng đặt cọc để tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất mà ông Q, bà T6 được cấp GCN.QSDĐ, thời hạn các bên cam kết tiến tới giao kết thực hiện hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc (tức đến ngày 08/12/2020). Nhưng do chưa làm xong thủ

tục tách thửa nên ngày 29/12/2020, ông Lê Anh T8 thanh toán cho bà T6 650.000.000 đồng, các bên có lập “*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T6 thừa nhận ông H2 là người ký hợp đồng đặt cọc còn ông T8 là người giao tiền và bà T6 đã nhận của ông H2 và ông T7 tổng số tiền là 680.000.000 đồng đối với diện tích đất 9.573m² mà các bên đã thỏa thuận. Ngay sau khi nhận tiền, bà T6 đã nói cho ông Q biết, ông Q không có ý kiến gì.

Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: “*Đặt cọc là một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý, hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”.

Theo Điều 500 Bộ luật dân sự quy định: “*Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*”.

Đối chiếu quy định trên, có cơ sở để xác định hợp đồng các bên ký kết ngày 08/10/2020 là hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự và Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 có nội dung “*Sau khi nhận số tiền trên, ông Q, bà T6 có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất trên và bàn giao lại cho ông T7 toàn quyền sử dụng*” là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì nội dung “*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” này có thể hiện đầy đủ các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, bao gồm diện tích đất chuyển nhượng, vị trí thửa đất, giá chuyển nhượng, số tiền đã thanh toán, số tiền còn lại chưa trả, ngoài ra, còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ các bên thực hiện hợp đồng...).

Và theo nội dung của hợp đồng ngày 29/12/2020 thì ông T7 là người thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng đặt cọc do ông H2 xác lập với ông Q, bà T6 ngày 08/10/2020. Vì vậy, giao dịch dân sự do người đại diện theo ủy quyền của Công ty N là ông H2, ông T7 xác lập, thực hiện với ông Q, bà T6 làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với Công ty N; theo đó, Công ty N là bên nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.573m² của ông Q, bà T6.

[1.2] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 thể hiện diện tích đất Công ty N nhận chuyển nhượng là 9.573m² thuộc một phần các thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52; đồng thời, tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 còn thể hiện nội dung “*Diện tích thửa đất được hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 9.573m² như Sơ đồ thửa đất kèm theo*”. Ông Q, bà T6 thừa nhận chữ ký trong Mạnh trích đo địa chính có thể hiện vị trí tọa độ, sơ đồ thửa đất kèm theo hợp đồng là của ông bà và khẳng định vị trí, diện tích đất 9.573m² ghi trong hợp đồng đặt cọc với vị trí, diện tích đất 9.573m² ghi trong “*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 29/12/2020 là một.

Kết quả lồng ghép thể hiện diện tích đất 5.500m² nằm trong thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 và tại Công văn số 63/CV-TNMT ngày 27/4/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thể hiện: “*Diện tích 5.500m² thu hồi theo Mạnh trích đo địa chính ngày 18-4-2023 nằm trong diện tích 9.573m² theo mốc ranh giới trong Sơ đồ thửa đất kèm theo hợp đồng chuyển nhượng*”.

Thực tế cho thấy các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m² theo GCN.QSDD số AM 229493 có vị trí nằm trên đỉnh đồi, còn các thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52, diện tích 27.682m² theo GCN.QSDD số AM 520413 có vị trí nằm phía dưới triền đồi. Việc thực hiện dự án đầu tư điện gió của nhà đầu tư thì các trụ Tua bin điện gió phải được đặt trên các đỉnh đồi và đã được khảo sát, phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền; điều này phù hợp với sơ đồ tọa độ vị trí diện tích đất kèm theo hợp đồng được bên chuyển nhượng ký nhận và thể hiện rõ tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020. Việc nội dung hợp đồng ghi thửa đất số 50, 51, 59, tờ bản đồ số 52 là do nhầm lẫn. Do đó, ông Q, bà T6 cho rằng trước khi ký kết hợp đồng có xem vị trí đất ở ngoài thực địa là diện tích đất thuộc thửa đất số 50 ở phía dưới triền đồi, cách vị trí diện tích đang tranh chấp khoảng 300m là không có căn cứ chấp nhận. Mà diện tích đất 9.573m² ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 chuyển nhượng cho Công ty N là một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52.

Từ nhận định tại mục [1.1] và [1.2] nêu trên có cơ sở xác định ngày 29/12/2020 ông Đường Xuân Q và bà Đặng Thị T6 đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 9.573m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDD số AM 229493 cho Công ty N (do những người đại diện theo ủy quyền của Công ty N, xác lập) với số tiền là 785.840.000 đồng; Ông Q, bà T6 đã nhận 680.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả là 105.840.000 đồng.

[1.3] Dự án Nhà máy điện gió Đắc N’Drung 03 của Công ty N được UBND tỉnh Đ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 01/10/2020 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 theo Nghị quyết số 119/NQ-HĐND ngày 11/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đ về việc thông qua Danh mục bổ sung các dự án cần thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Đắc Nông năm 2021.

Kết quả thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thể hiện dự án phù hợp với Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch điện gió và lưới điện đấu nối, Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, Quy hoạch 03 loại rừng đã được phê duyệt; vị trí hạng mục Tuabin phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Đ đã được UBND tỉnh Đ phê duyệt tại Quyết định số 167/QĐ-TTg ngày 01/11/2007.

Theo khoản 4 Điều 43b Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: “*Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng sang*

thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật...”.

Ngày 28/10/2021, Công ty N nộp hồ sơ xin thuê đất đợt 01 để thực hiện dự án với diện tích 186.419,6m². Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ theo quy định, ngày 01/11/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ban hành Tờ trình số 318/TTr-STNMT đề nghị cho Công ty N thuê đất thực hiện dự án (đợt 01). Ngày 02/11/2021, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1847/QĐ-UBND cho Công ty N thuê diện tích đất 186.419,6m², trong đó có 5.500m² có nguồn gốc của ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6. Theo đó, trình tự, thủ tục cho thuê đất được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Nên, có căn cứ xác định Công ty N sử dụng diện tích đất 5.500m² thi công trụ điện gió WT72 trên cơ sở pháp lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà T6 ngày 29/12/2020 và theo Quyết định cho thuê đất số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 29/12/2020 giữa Công ty TNHH MTV N 02 (*do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Kim Vĩnh H2, ông Đỗ Văn T7, ông Lê Anh T8 giao dịch, xác lập, thực hiện*) với ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 đối với diện tích đất 9.573m² (*trong đó có 5.500m² đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho Công ty TNHH MTV N 02 thuê đất để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (đợt 01) theo Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021*), thuộc một phần các thửa đất số 79, 73, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2008 cho hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông (*có Sơ đồ thửa đất kèm theo*) có hiệu lực pháp luật.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 29/12/2020 chỉ viết giấy tay là không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, thực tế bên nhận chuyển nhượng đã giao cho bên chuyển nhượng 680.000.000 đồng/785.840.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng đất.

Theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải công chứng, chứng thực*”.

Đối chiếu quy định trên, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T6 với Công ty N đối với diện tích đất

9.573m², trong đó có diện tích 5.500m² UBND huyện Đ đã thu hồi theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 và UBND tỉnh Đ đã cho Công ty N thuê theo Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 để thực hiện dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 theo yêu cầu phân tổ của Công ty N; Công ty N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q, bà T6 số tiền còn lại chưa trả là 105.840.000 đồng theo hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Việc Công ty N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp, mặc dù có một số trình tự, thủ tục chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 193 của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty N không vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 191 của Luật đất đai năm 2013.

Theo, kết quả thẩm định giá diện tích đất 9.573m² tại thời điểm xét xử là 746.417.000 đồng, thấp hơn giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận vào năm 2020 là 785.840.000 đồng. Do hợp đồng các bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán 105.840.000 đồng còn lại sau khi bên chuyển nhượng hoàn tất thủ tục tách thửa và sang tên nhưng đến nay bên chuyển nhượng vẫn chưa thực hiện nên không tính lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 440 của Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp. Tại cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty N tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Q, bà T6 số tiền 94.160.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Đ và Quyết định cho thuê đất số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh Đ:

Xét, Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đ chấp thuận. Tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Đ đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xây dựng công trình Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (Hạng mục: Tuabin) với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 5.010.614.000 đồng, trong đó diện tích đất 5.500m² thu hồi của ông Đường Xuân Q và bà Đặng Thị T6; nguồn kinh phí đền bù do Công ty N chi trả. Do vậy, Quyết định thu hồi đất số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Đ ban hành là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 66 của Luật đất đai năm 2013.

Mặc dù, về trình tự, thủ tục thu hồi đất còn có thiếu sót, nhầm lẫn như về địa chỉ nơi cư trú của người bị thu hồi đất; số thửa, diện tích đất thu hồi ghi thửa đất số 78, Mảnh trích đo địa chính số TĐ 24-2021, trong khi vị trí, diện tích đất 5.500 m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDĐ số AM 229493; Nội dung quyết định thu hồi đất ghi tên người bị thu hồi đất là ông Q, bà T6 nhưng người nhận tiền bồi thường là ông Đỗ Văn T7... Tuy nhiên, do diện tích đất 5.500m² theo Quyết định thu hồi đất số 956/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 là một phần diện tích đất 9.573m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 52 theo GCN.QSDĐ số AM 229493 mà ông Q, bà T6 đã chuyển nhượng cho Công ty N do những người đại diện theo ủy quyền giao dịch, xác lập,

thực hiện và đã được pháp luật công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng như nhận định tại mục [2] nên Quyết định thu hồi đất số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND huyện Đ và Quyết định cho thuê đất số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh Đ không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q, bà T6 theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi, quyền và lợi ích của ông Q, bà T6 đã được người nhận chuyển nhượng thanh toán theo giá các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, việc ông Q, bà T6 yêu cầu hủy các quyết định hành chính nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc và tiếp tục thực hiện hợp đồng:

Ngày 08/10/2020, ông H2 đặt cọc cho ông Q, bà T6 số tiền 30.000.000 đồng trong thời hạn 60 ngày để đảm bảo tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 9.573m² với giá thỏa thuận là 785.840.000 đồng, đến ngày 29/12/2020 ông T7 thanh toán cho ông Q, bà T6 số tiền 650.000.000 đồng, các bên đã viết “*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, nội dung thể hiện ông Q, bà T6 đã nhận của ông H2, ông T7 tổng số tiền là 680.000.000 đồng/785.840.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T7, ông H2 đều khai thống nhất cả hai là người được Công ty N ủy quyền để giao dịch, xác lập hợp đồng với ông Q, bà T6 và “*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 29/12/2020 được xác định là các bên đã tiến tới xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty N như đã nhận định tại mục [1] và hợp đồng này đã được công nhận hiệu lực theo nhận định tại mục [2]. Do đó, yêu cầu độc lập của ông H2 nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông Đường Xuân Q và bà Đặng Thị T6; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đường Xuân Q là người cao tuổi nên được miễn án phí; bà Đặng Thị T6 phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3, khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; Điều 129, 134, 135, khoản 1 Điều 138, các Điều 139, 500, 501, 502 của Bộ luật

dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 62, điểm a khoản 2 Điều 66, các Điều 73, 168, 188, 193, 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Khoản 4 Điều 43b Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đường Xuân Q và bà Đặng Thị T6; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đường Xuân Q đối với Công ty TNHH MTV N 02 về các nội dung sau:

2.1. Buộc Công ty TNHH MTV N 02 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5.500m², thuộc một phần các thửa đất số 73, 79, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2008 cho hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

2.2. Hủy Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi 5.500m² của ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 để xây dựng công trình: Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (Hạng mục T).

2.3. Hủy một phần Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc cho Công ty TNHH MTV N 02 thuê đất để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (đợt 01).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV N 02:

3.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*) ngày 29/12/2020 giữa Công ty TNHH MTV N 02 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Kim Vĩnh H2, ông Đỗ Văn T7, ông Lê Anh T8 giao dịch, xác lập, thực hiện) với ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 đối với diện tích đất 9.573m² (trong đó có 5.500m² đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho Công ty TNHH MTV N 02 thuê đất để thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Đắc N'Drung 03 (đợt 01) theo Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 02/11/2021), thuộc một phần các thửa đất số 79, 73, 82, tờ bản đồ số 52, diện tích 39.073m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 229493 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2008 cho hộ ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*có Sơ đồ thửa đất kèm theo*) có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào phân quyết định của bản án, Công ty TNHH MTV N 02 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

3.2. Công ty TNHH MTV N 02 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa trả là 105.840.000 đồng (*một trăm lẻ năm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV N 02 về việc hỗ trợ thêm cho ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 số tiền 94.160.000 đồng (*chín mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Kim Vĩnh H2 về việc công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2020 giữa ông Đường Xuân Q, bà Đặng Thị T6 với ông Nguyễn Kim Vĩnh H2.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đường Xuân Q không phải nộp.

Bà Đặng Thị T6 phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002158 ngày 28/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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, 7, 7a và 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông ;
- Các đương sự (8);
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NPH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh