

**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: 436/2022/DS-PT

Ngày 30 - 6 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất; Yêu cầu hủy Quyết định hành
chính trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp đất
đai; Hủy Giấy chứng nhận QSD 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: Ông Chung Văn Kết;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 03/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 331/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh B, sinh năm 1969. (có mặt)

Nơi cư trú: Đường Ng, khu phố 08, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Xuân H, sinh năm 1950.

Nơi cư trú: Thôn P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R (Nguyễn R, Nguyễn Văn R), sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Thôn T, xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành Ng, sinh năm 1964. Nơi cư trú: Thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Bích Th - VPLS Minh Nhật, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

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

1/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Khu phố 3, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2/. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: Thôn A1, xã A2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3/. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968.

4/. Ông Nguyễn Khánh L, sinh năm 1972.

5/. Ông Nguyễn Khánh D1, sinh năm 1975.

6/. Ông Nguyễn Khánh D2 (Tên gọi khác: G), sinh năm 1976.

7/. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1976.

Cùng nơi cư trú: Khu phố 08, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, ông L, ông D1, ông D2, bà M, bà H, bà D: Ông Ngô Xuân H - sinh năm 1950.

Nơi cư trú: Thôn P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

8/. Bà Đinh Thị S, sinh năm 1967. (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn T, xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị S: Ông Lê Thành Ng. (có mặt)

9/. Công ty cổ phần Khoáng sản SN

Địa chỉ trụ sở: Đường C, phường Th, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1985.

Nơi cư trú: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022).

10/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trần Th - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Th. (vắng mặt)

11/. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thành Ph – Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

- 1/. Ông Đào Thanh Ph, sinh năm 1961. (có mặt)
- 2/. Ông Lê Công Ch, sinh năm 1958. (vắng mặt)
- 3/. Ông Đinh Văn R, sinh năm 1948. (vắng mặt)
- 4/. Ông Nguyễn Ph, sinh năm 1968. (vắng mặt)
- 5/. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Khánh B, ông Nguyễn Văn R, bà Đinh Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B ủy quyền cho ông Ngô Xuân H tham gia tố tụng, trình bày:

Ông Nguyễn Khánh B (ông B) là con đẻ của vợ chồng ông Nguyễn Khánh T (Tên gọi khác: Nguyễn Văn N) và bà Nguyễn Thị R. Bà R chết năm 1997, ông T chết năm 2010 đều không để lại di chúc.

Vợ chồng ông T, bà R không có con riêng, không có con nuôi. Vợ chồng ông T, bà R sinh được 08 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Khánh B, ông Nguyễn Khánh L, ông Nguyễn Khánh D1, ông Nguyễn Khánh D2 (Tên gọi khác: G), bà Nguyễn Thị M.

Vào khoảng năm 1976, vợ chồng ông T, bà R và các con khai hoang được khoảng 19 ha đất, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận. Sau khi khai hoang, vợ chồng ông T, bà R và các con trồng đậu, trồng dưa canh tác theo nước trời và chăn thả gia súc trên đất.

Đến năm 1997, 1998 bà R và các con về sống tại phường T1, thị xã P, chỉ còn lại ông T và Nguyễn Khánh D2 ở lại trông coi đất và chăn nuôi gia súc.

Năm 1999 do điều kiện canh tác không thuận lợi, thời tiết khô hạn, ông T đã lớn tuổi nên ông T và D2 không canh tác đất, về sống tại phường T1, thị xã P.

Từ năm 1999 đến năm 2010 gia đình vợ chồng ông T, bà R không trực tiếp canh tác đất, nhưng thỉnh thoảng vẫn lên để kiểm tra ranh giới đất. Khi lên kiểm tra đất, gia đình vợ chồng ông T, bà R thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn R, bà Đinh Thị S canh tác khoảng 01 đến 02 ha đất của gia đình ông, nhưng gia đình ông không có ý kiến gì.

Sau khi ông T chết, các anh chị em ông mới biết việc ông T đã lập “Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1999 (Âm lịch)” chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà S 11,6 ha đất nằm trong 19 ha đất nói trên với giá 6.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông R, bà S chỉ mới trả cho ông T 3.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng vợ chồng ông R, bà S chưa trả.

Diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà S hiện nay tổng cộng theo đo đạc là 159.813,5 m² gồm các thửa: Thửa đất số 3, diện tích

19.808,5 m²; Thửa đất số 5, diện tích 37.780,5 m²; Thửa đất số 15, diện tích 9.135,4 m²; Thửa đất số 18, diện tích 19.381,8 m²; Thửa đất số 36, diện tích 50.027,3 m², Thửa đất số 37, diện tích 18.604 m² và Thửa đất số 41, diện tích 5.076 m² cùng thuộc tờ bản đồ số 70, xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông R, diện tích yêu cầu công nhận tương ứng với số tiền ông R đã trả cho ông T là 4.500.000đ. Đối với diện tích còn lại yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/10/2021, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ giấy sang nhượng đất được lập ngày 12/02/1999 âm lịch. Bên chuyển nhượng sẽ trả cho bên nhận chuyển nhượng 4.500.000đ; Bên nhận chuyển nhượng trả lại cho bên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trừ thửa số 15; Việc giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

- Hủy Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R”;

- Hủy Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R”;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Khoáng sản SN.

Về chi phí trưng cầu giám định, chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Di sản của vợ chồng bà R ông T để lại gồm: 01 căn nhà cấp 4B; 01 nhà bếp; 01 giếng nước 10 pi; 01 sân lát gạch thẻ; Hàng rào kẽm gai cọc gỗ; 01 nhà vệ sinh; 04 cây khế, 05 cây dứa; 02 cây mận; 01 cây xoài; 01 cây trôm; 02 cây măng cầu; 01 cây nôm; 01 cây Si gắn liền với 396,3 m² đất, tọa lạc tại đường Ng, khu phố 08, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận; 01 bộ ván gỗ cắm lai; 01 tủ thờ gỗ cắm lai; 01 tủ chén gỗ cắm lai, mặt kính; 01 tủ đứng gỗ cắm lai; 01 bộ bàn chữ U, 04 ghế loại gỗ cắm lai. Tổng giá trị tài sản của vợ chồng bà R ông T để lại theo Biên bản định giá ngày 24/8/2017 là: 194.832.520 đồng, hiện ông đang quản lý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn R) ủy quyền cho ông Lê Thành Ng tham gia tố tụng trình bày:

Ngày 12/02/1999 (Âm lịch) ông R (R) và vợ là bà Đinh Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khánh T 11,6 ha đất ở thôn T, xã P, huyện Th với giá 6.000.000 đồng. Tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền của hai vợ chồng ông bỏ ra. Khi chuyển nhượng đất có lập Giấy sang nhượng đất do ông T viết, ông T và ông

đại diện cho hai vợ chồng ông ký tên. Khi chuyển nhượng đất, ông T và vợ chồng ông không đo đạc, cắm mốc để xác định ranh giới đất chuyển nhượng.

Do không có đủ tiền để trả một lần, nên vợ chồng ông đã trả trước cho ông T 3.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Việc trả 3.000.000 đồng này được ông T trực tiếp viết vào Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1999 (Âm lịch).

Ngày 09/6/2000 vợ chồng ông trả cho ông T 1.500.000 đồng tiền chuyển nhượng đất tại nhà của vợ chồng ông ở thôn T, xã P, huyện N. Sau khi nhận tiền ông T có viết vào mặt sau của Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1999 (Âm lịch): “Tiền đất 2.000.000 đồng chẵn, ngày 09/6/2000 cháu R đã trả 500.000 đồng, còn nợ lại 1.500.000 đồng”.

Ngày 04/12/2000, ông và ông Đào Thanh Ph là anh rể của ông đến nhà ông Nguyễn Khánh T ở phường T1, thị xã P, ông đã trả cho ông T 1.500.000 đồng còn lại. Do ông T đã lớn tuổi, không thể viết được nên ông có nhờ ông Ph viết giấy giao nhận tiền. Sau khi nhận tiền, ông T đã ký tên vào giấy giao nhận tiền này.

Mặc dù khi chuyển nhượng đất không đo đạc diện tích đất chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông xác định diện tích đất thực tế vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông T là 159.813,5 m², thuộc các thửa đất số 3, 5, 15, 18, 36, 37 và 41 cùng thuộc tờ bản đồ địa chính số 70 xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 11/6/2012 vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho Công ty cổ phần khoáng sản SN 21.533m² đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 36 và thửa đất số 37, diện tích 19.375 m² tờ bản đồ số 70 xã P; Giá chuyển nhượng tổng cộng là 1.022.700.000 đồng (25.000 đồng/m²). Vợ chồng ông đã giao đất chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần khoáng sản SN và Công ty Cổ phần khoáng sản SN đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B và đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về chi phí trưng cầu giám định, chi phí định giá tài sản, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B phải chịu.

- Về án phí ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Khánh L, ông Nguyễn Khánh D1, ông Nguyễn Khánh D2, bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho ông Ngô Xuân H tham gia tố tụng trình bày:

Các ông bà là con đẻ của vợ chồng ông Nguyễn Khánh T, bà Nguyễn Thị R. Các ông bà đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn, bà Đinh Thị S ủy quyền cho ông Lê Thành Ng tham gia tố tụng, trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn R (R). Bà đồng ý với nội dung trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn R. Bà không đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần khoáng sản SN trình bày:

Ngày 05/6/2012, Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ông Nguyễn Văn R là chủ sử dụng 21.533m² đất thuộc thửa đất số 36a (thuộc một phần thửa đất số 36) và 19.375m² đất thuộc thửa đất số 37, cùng tờ bản đồ số 70 xã P.

Ngày 11/6/2012, ông Nguyễn R và Công ty cổ phần khoáng sản SN ký kết văn bản “Thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất” có nội dung: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn R chuyển nhượng cho Công ty cổ phần khoáng sản SN 21.533 m² đất thuộc Thửa đất số 36a (thuộc một phần Thửa đất số 36) tờ bản đồ số 70 xã P, giá chuyển nhượng 25.000 đồng/m², tiền chuyển nhượng đất là: 538.325.000 đồng.

Cũng trong ngày 11/6/2012, ông Nguyễn R và Công ty cổ phần khoáng sản SN ký kết văn bản “Thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất” có nội dung: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn R chuyển nhượng cho Công ty cổ phần khoáng sản SN 19.375m² đất thuộc Thửa đất số 37, cùng tờ bản đồ số 70 xã P, giá chuyển nhượng 25.000 đồng/m², tiền chuyển nhượng đất là: 484.375.000 đồng.

Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 40.908m², tổng cộng tiền chuyển nhượng đất là 1.022.700.000 đồng. Công ty cổ phần khoáng sản SN đã trả đủ tiền cho ông R. Ông R đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho Công ty cổ phần khoáng sản SN.

Ngày 03/10/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 246/QĐ-UBND cho Công ty cổ phần khoáng sản SN thuê 2.187.026m² đất, trong đó có cả 40.908m² đất thuộc các Thửa đất số 36a, 37 tờ bản đồ số 70 xã P đã nhận chuyển nhượng của ông R.

Ngày 29/11/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 217500, cho Công ty cổ phần khoáng sản SN thuê diện tích 2.187.026m² đất nói trên.

Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Khánh T và ông Nguyễn Văn R chỉ lập giấy viết tay, nhưng thực tế có việc chuyển nhượng đất và các bên tự nguyện xác lập và thực hiện. Từ năm 1999 đến khi ông Nguyễn Khánh B tranh chấp, ông R đã canh tác liên tục, ổn định, được các hộ sử dụng đất liền kề và Ủy ban nhân dân xã P xác nhận. Ông R và Công ty cổ phần khoáng sản SN đã thực hiện xong thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Công ty cổ phần khoáng sản SN không đồng ý hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/1999 giữa ông Nguyễn Khánh T và ông

Nguyễn R. Trường hợp ông R chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông T, đề nghị Tòa án buộc ông R phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho ông T theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B không yêu cầu hủy Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ217500 ngày 29/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty cổ phần khoáng sản SN. Vì vậy, Công ty cổ phần khoáng sản SN đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần khoáng sản SN.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B, Công ty cổ phần khoáng sản SN đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th ủy quyền cho ông Nguyễn Trần Thuận. Theo nội dung trình bày trước đây thì:

Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R” được ban hành đúng thẩm quyền, nội dung giải quyết đúng quy định pháp luật.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th không đồng ý hủy Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ủy quyền cho ông Lê Thành Ph tham gia tố tụng, trình bày:

Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R được ban hành đúng thẩm quyền, nội dung giải quyết đúng quy định pháp luật.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận không đồng ý hủy Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, các Điều 147, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; Các Điều 131, 133, 136, 137, 139, 146, 708 Bộ luật dân sự 1995, Điều 636, khoản 1 Điều 637 Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 30, 75 Luật Đất đai 1993; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường

vụ Quốc hội; Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn R) về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất được lập ngày 12/02/1999 âm lịch). Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1999 (Âm lịch) giữa ông Nguyễn Khánh T và ông Nguyễn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn R).

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn R (Nguyễn R, Nguyễn Văn R) và bà Đinh Thị S phải giao trả cho những người thừa kế của ông Nguyễn Khánh T, bà Nguyễn Thị R các thửa đất: Thửa số 5 diện tích 37.780,5m²; Thửa đất số 3 diện tích 19.808,5m²; Thửa đất số 18 diện tích 19.381,8m²; Thửa đất số 41 diện tích 5.076m²; Phần còn lại của thửa đất số 36 diện tích 27.723,3m². Tổng diện tích hoàn trả là 109.770,1m². Những người thừa kế của ông Nguyễn Khánh T, bà Nguyễn Thị R gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Khánh B, ông Nguyễn Khánh L, ông Nguyễn Khánh D1, ông Nguyễn Khánh D2 (Tên gọi khác: G), bà Nguyễn Thị M. Tạm giao quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của ông Nguyễn Khánh T, bà Nguyễn Thị R sử dụng.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Khánh B, ông Nguyễn Khánh L, ông Nguyễn Khánh D1, ông Nguyễn Khánh D2 (Tên gọi khác: G), bà Nguyễn Thị M phải liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn R) và bà Đinh Thị S tổng số tiền là: 2.636.882.400đ (*Hai tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu tám trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm đồng*).

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn R) với Công ty Cổ phần Khoáng sản SN đối với thửa đất số 37 diện tích 19.375m² và một phần thửa 36 diện tích 21.533m². Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khánh B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BQ 217500, số vào sổ cấp CT01471 ngày 29/11/2013 của UBND tỉnh Ninh Thuận ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản SN. Các thửa đất Công ty Cổ phần Khoáng sản SN đang quản lý.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khánh B về việc hủy Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R” và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R”. Hủy các Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th về việc “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R” và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc

“Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R”.

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

Ngày 25/10/2021, ông Nguyễn Khánh B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông R, bà S trả lại đủ diện tích đất 159.813,5m², hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty cổ phần khoáng sản SN đối với thửa đất số 37 và một phần thửa đất số 36 diện tích 21.5335m²; không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 2.636.882.400 đồng.

Ngày 26/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Đinh Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng Ông và giữ nguyên Quyết định 327/QĐ-UBND và Quyết định 1779/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Luật sư bảo vệ cho bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1999 (Âm lịch) giữa ông Nguyễn Khánh T và ông Nguyễn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn R) là không đúng với hướng dẫn với Nghị quyết số 02/2004/NĐ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì phía bị đơn đã giao đủ tiền và nhận đất; Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Quyết định số 327/QĐ-UBND và Quyết định số 1779/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên, bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B cũng như nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R, người liên quan bà Đinh Thị S, thấy rằng:

Hồ sơ thể hiện phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích 159.813,5m² gồm các thửa đất số 3, 5, 15, 18, 36, 27, 41 tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã P, huyện Th, tỉnh Ninh Thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất được lập ngày 12/2/1999 âm lịch) được xác lập giữa ông Nguyễn

Khánh T (cha ruột nguyên đơn) với ông Nguyễn Văn R.

Tháng 7 năm 2013 ông Nguyễn Khánh B đã phát sinh tranh chấp với hộ ông Nguyễn Văn R. Sự việc đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th giải quyết tranh chấp tại Quyết định 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014. Ông B không đồng ý và tiếp tục khiếu nại; được Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận giải quyết bằng Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014 với kết quả: *“Không công nhận ông Nguyễn Khánh B tranh chấp đòi quyền sử dụng đất với diện tích 159.813,5m² gồm các thửa đất số 3, 5, 15, 18, 36, 27, 41 tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại xã P, huyện Th vì tranh chấp không có cơ sở; Công nhận Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th “Về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R, đất tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện Th” là đúng thẩm quyền, nội dung giải quyết đúng quy định pháp luật”*.

Tại tòa sơ thẩm, đại diện cho Chủ tịch UBND huyện Th và Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận cho rằng việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Khánh B với hộ ông Nguyễn Văn R là đúng thẩm quyền, nội dung giải quyết đúng quy định pháp luật nên không đồng ý hủy theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Như vậy, phân đất tranh chấp đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Th giải quyết bằng Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 và Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận giải quyết lần 2 bằng Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 09/9/2014; các quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự thì trong trường hợp này phải ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do *“sự việc đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”*. Tòa sơ thẩm có nhận định sự việc này nhưng vẫn tiếp tục giải quyết vụ án bằng bản án là không đúng quy định. Trong trường hợp các bên không đồng tình với các quyết định giải quyết tranh chấp đất trên thì có quyền khiếu nại (nếu còn thời hạn), hoặc khởi kiện vụ án hành chính nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định pháp luật (Áp dụng Án lệ số 38).

[3]. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

- Về chi phí tố tụng (gồm xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và giám định): Các đương sự phải chịu như án sơ thẩm đã tuyên, cụ thể:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B phải chịu 3.963.450 đồng; bị đơn ông Nguyễn Văn R (R) phải chịu 2.642.300 đồng. Số tiền ông B phải nộp được khấu trừ vào tiền tạm ứng; Ông Nguyễn Văn R (R) phải trả lại cho ông Nguyễn Khánh B 2.642.300đ đồng.

Còn chi phí giám định là 6.900.000 đồng: nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B phải chịu toàn bộ được khấu trừ vào 6.900.000 đồng tạm ứng do ông B đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và đình chỉ giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B và bị đơn Nguyễn Văn R về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

2/. Về án phí, chi phí tố tụng: Áp dụng 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.

- Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh B 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003234 ngày 19/6/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000411 ngày 29/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn R (Nguyễn Văn R, Nguyễn R), bà Đinh Thị S mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm lần lượt theo biên lai thu số 0000409 và 0000410 cùng ngày 29/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B phải chịu 3.963.450 đồng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, ông B đã thực hiện xong; Bị đơn ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh B 2.642.300 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá.

Nguyên đơn ông Nguyễn Khánh B phải chịu 6.900.000 đồng tiền giám định, đã thực hiện xong.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Công Mười

Lê Thành Văn

Chung Văn Kết

