

Bản án số: 457/2022/DS-PT

Ngày 14 - 7 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 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 59/2022/TLPT-DS ngày 22/02/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 756/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH R.

Địa chỉ: Đường số 8, khu công nghiệp T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Mẫn Ngọc A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: thôn M, xã V, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, khu phố 6, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ph, Phường 3, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Ông Lê Khắc Th, sinh năm 1949. (có mặt)

Địa chỉ: quốc lộ 51, tổ 15, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1/. Bà Võ Thị Hồng Ng, sinh năm 1953. (vắng mặt)

2/. Bà Trương Hồng Ng1, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: chung cư I, số 5, đường Đ, khu phố 5, phường A, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, bà Ng1:

+ Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: chung cư P, tổ 7, khu phố 6, phường P1, Quận 9 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: liên khu 5-6, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2020).

3/. Ông Lê Khắc Ng, sinh năm 1956. (vắng mặt)

4/. Bà Lê Thị L, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Lê Khắc Ng, sinh năm 1956 (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2019).

Địa chỉ: Lô 68, LT.5, khu phố B2, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: D2, tổ 6, khu phố B2, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5/. Ông Trương Văn Ch, sinh năm 1971. (vắng mặt)

6/. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T3, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

7/. Ông Phạm Văn Kh, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Ch, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

8/. Bà Trần Thị D, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T3, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

9/. Ông Phạm Hồng Th1, sinh năm 1930. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

10/. Bà Lê Thị Th (chết năm 2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th:

- Ông Nguyễn Việt Th2, sinh năm 1990. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Hồng Nh, sinh năm 1994. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Nguyễn Việt Th2, sinh năm 1990 (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2019).

Cùng địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

11/. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1964. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1.

+ Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm 1992. (vắng mặt)

+ Ông Đặng Văn B, sinh năm 1947. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố B2, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

12/. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1959. (vắng mặt)

13/. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019).

Địa chỉ: tổ 17, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

14/. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1984. (vắng mặt)

15/. Bà Phùng Thị D, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1984 (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019).

Cùng địa chỉ: tổ 6, khu phố B2, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

16/. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh D – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Theo văn bản ủy quyền số 1513/UBND-NC ngày 18/02/2020). (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 44, khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

17/. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Tiến D - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: đường Ng , phường Th1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn T - Chức vụ : Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh B (Theo Văn bản ủy quyền số 12421/UBND-THNC ngày 16/10/2020). (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường 30/4, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Khắc Th; đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 là ông Nguyễn Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH R trình bày:

Ngày 07/03/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là: 5.403,4m²).

Ngày 30/06/2008, Ủy ban nhân dân huyện L có Văn bản số 1531/UBND-KT xác nhận: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại xã T, huyện L theo Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/03/2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH sản xuất và thương mại M.

Ngày 04/08/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND về việc thu hồi 56.551m² đất thực tế do Công ty TNHH sản xuất và Thương mại M quản lý, sử dụng tại xã T, huyện L cho Công ty cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) thuê đất để đầu tư sản xuất. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 802/BĐĐC, tỉ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Địa chính - Nhà đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 05/06/2008.

Ngày 16/10/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 cho Công ty cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 44, xã T với diện tích 56.551m².

Tuy nhiên, ông Trương Quang L (và vợ là Võ Thị Hồng Ng) là đối tượng được đền bù trong danh sách kèm theo Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT có đơn cơ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 142043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp, đồng thời ngày 30/07/2013 ông Trương Quang L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH R và được Ủy ban nhân dân xã T ký xác nhận ngày 30/07/2013. Ngày 16/09/2013, ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099047 thuộc thửa đất số 61 và BP 099048 thuộc thửa đất số 62 (tờ bản đồ số 44, xã T). Ngày 19/11/2013, ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên cho ông Lê Khắc Th và đã được Văn phòng công chứng LB chứng thực ngày 19/11/2013. Ngày 07/02/2014, ông Lê Khắc Th được Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BR 310862 (thuộc thửa đất số 61) và BR 310861 (thuộc thửa đất số 62), tờ bản đồ số 44, xã T. (Trích văn bản số 7326/UBND-ĐT ngày 22/06/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố B).

Do các thửa đất số 61 và 62 (tờ bản đồ số 44, xã T) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH R năm 2008. Nay vào năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 61 và 62 cho ông Trương Quang L và Võ Thị Hồng Ng và tiếp theo đến năm 2014 lại cấp cho ông Lê Khắc Th nên đã dẫn đến tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 61 và 62.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 (thuộc thửa đất số 61) và BR 310861 (thuộc thửa đất số 62), tờ bản đồ số 44, xã T do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th; đồng thời công nhận thửa đất số 61 và 62, tờ bản đồ số 44, xã T thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH R.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Ng, bà Ng1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là công ty TNHH R) vào ngày 16/10/2008 và Hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L. Trong trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Khắc Th trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44, xã T diện tích 3.695m² và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 44 diện tích 1.348m², tại xã T, thành phố B. Đất do bà Võ Thị Hồng Ng (sinh năm 1953) và ông Trương Quang L (sinh năm 1939) sử dụng từ trước năm 2009. Đến năm 2009, ông L, bà Ng sang nhượng cho ông Th theo Giấy sang nhượng xác lập ngày 13/01/2009, về thủ tục sang tên do ông Th tự làm. Tuy nhiên, theo quy định của Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền..., chuyển nhượng, khi có các điều kiện sau đây: Điểm a: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng; Điểm b: Đất không có tranh chấp; Điểm c: Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án (Điểm a, b, c Khoản 01 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003). Do đó, trong Giấy sang nhượng đất ngày 13/01/2009, ông Th, bà Ng, ông L có thỏa thuận khi ông Th lập thủ tục giấy tờ sang nhượng thì ông L, bà Ng có trách nhiệm ký các loại giấy tờ liên quan đến thủ tục sang nhượng để ông Th hoàn thành thủ tục giấy tờ về đất đai. Năm 2013 ông L, bà Ng được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BP 099047, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 5511 ngày 12/09/2013 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T diện tích 3.695m² và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BP 099048, vào sổ cấp Giấy

chứng nhận số CHO 5519 ngày 16/09/2013 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 44 diện tích 1.348 m², tại xã T, thành phố B.

Sau khi ông L, bà Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19/11/2013 ông L, bà Ng, ông Th lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 44, xã T tại Văn phòng Công chứng LB theo đúng quy định tại Điều 37 Luật Công chứng có hiệu lực từ 01 tháng 07 năm 2007.

Năm 2014, ông Th được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310 862, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CHO 5791 ngày 07/02/2014 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T diện tích 3.695 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310861, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CHO 5792 ngày 07/02/2004 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 44 diện tích 1.348m², tại xã T, thành phố B.

Từ năm 2009 đến nay, 02 thửa đất là do ông Th sử dụng ổn định, trên đất trồng tràm đến thời điểm Công ty TNHH R khởi kiện.

Tất cả các giấy tờ chuyển nhượng đối với 02 thửa đất đều phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện tại 02 thửa đất trên ông Th cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay cho khoảng 09 hộ gồm: Bà Trần Thị D, ông Đặng Văn S, ông Phạm Văn Kh, ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị Th, ông Phạm Hồng Th1, bà Nguyễn Thị X, ông Lê Khắc Ng. Hiện những người mua đất của ông Th chưa có ai xây dựng công trình gì trên đất, hiện trạng phần lớn là đất trống, ngoài ra có trồng một số cây tràm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì những lý do sau:

Thứ nhất ông chưa được thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch theo quy định tại Chương IV Luật đất đai năm 2013 đối với 02 thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, xã T để giao cho Công ty TNHH R.

Thứ hai chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có thủ tục kiểm kê đất, tài sản trên đất, chưa có Quyết định thu hồi đất tại 02 thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, xã T thuộc quyền sử dụng đất của ông để giao cho Công ty TNHH R.

Thứ ba chưa có quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, chưa nhận tiền bồi thường trong trường hợp Quyền sử dụng 02 thửa đất của ông phải thu hồi để giao cho Công ty TNHH R.

Thứ tư Công ty TNHH R cũng chưa có thỏa thuận với ông, chưa giao tiền với ông nên ông chưa giao đất thì không được quyền sử dụng 02 thửa đất 61, 62, tờ bản đồ số 44, xã T.

Mặt khác việc giao đất đối với 02 thửa đất 61, 62, tờ bản đồ số 44, xã T có những sai phạm sau:

- Giao đất sai pháp luật: Ngày 07/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định 561/QĐ-CT-UBT phê duyệt phương án đền bù do thu hồi xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất thương mại M (trong đó hộ ông

Trương Quang L được bồi thường diện tích đất 5.403,4m²). Ngày 30/6/2008, Ủy ban nhân dân huyện L có Văn bản số 1531/UBND-KT xác nhận Công ty TNHH Sản xuất thương mại M đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tuy nhiên trong hồ sơ của nguyên đơn không có tài liệu bồi thường của cơ quan có thẩm quyền và thủ tục nhận tiền của ông L, bà Ng.

- Giao đất không đúng diện tích: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thể hiện hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích là 5.403,4m² tuy nhiên sau khi chuyển nhượng diện tích đất còn lại của hộ ông L, bà Ng là 6.836m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông L, bà Ng tổng diện tích 02 thửa đất 61, 62 là 5.043m², sau đó ông L, bà Ng chuyển nhượng cho ông Th và ông Th cũng được cấp Giấy chứng nhận tổng diện tích là 5.043m². Vậy diện tích 02 thửa đất số 61, 62 thực chất là bao nhiêu m². Trong hồ sơ không có Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện L đối với thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44 nên không thể xác định 02 thửa đất trên bị thu hồi để giao cho Công ty TNHH R diện tích là 5.403,4m².

- Sai về quy hoạch: Trong hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn chưa cung cấp các tài liệu về quy hoạch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, xã T để giao cho Công ty TNHH sản xuất M.

- Sai về thủ tục cụ thể là hồ sơ xin giao đất sai, sai về trình tự xét duyệt hồ sơ, trong hồ sơ không có biên bản xác minh thực địa, không có biên bản thẩm tra hồ sơ xin giao đất, không có tờ trình xin giao đất lên Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai để xem xét, quyết định, không tổ chức đền bù liên quan đến 02 thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, không tổ chức bàn giao mốc giới thửa đất số 61, 62 trên thực địa, đặc biệt Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH M vào ngày 02/01/2001, trước Quyết định số 01/QĐ-CT-UBT ngày 02/01/2002 chỉ có 01 năm là sai nghiêm trọng.

- Sai về thẩm quyền: Khoản 3 điều 23 Luật Đất đai năm 1993 quy định: Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp theo quy định tuy nhiên Quyết định số 01/QĐ-CT-UBT ngày 02/01/2002 lại do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Công ty TNHH sản xuất thương mại M thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu tại xã T, huyện L là sai thẩm quyền.

Từ những căn cứ trên ông Th đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TNHH R.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1: Ông Th không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quang L với ông Th, không đồng ý tuyên vô hiệu 09 hợp đồng giữa ông Th với ông Lê Khắc Ng, bà Trần Thị D, ông Đặng Văn S, ông Phạm Văn Kh, ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị Th, ông Phạm Hồng Th1, bà Nguyễn Thị X vì việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, đúng với quy định của pháp luật. Vì các hợp đồng chuyển

nhượng trên không được coi là vô hiệu nên không đồng ý giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Đặng Văn T1 trình bày:

Bà Võ Thị Hồng Ng và chồng Trương Quang L là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 308 (diện tích 4.149m²), thửa đất 397 (diện tích 1.513m²) tọa lạc tại xã T, huyện L (nay là thành phố B) được xác định theo bản sơ đồ hiện trạng đất của bà Võ Thị Hồng Ng do Ủy ban nhân dân xã T cấp ngày 01/4/1995. Thực tế gia đình bà Ng sử dụng thửa đất 308 và thửa đất 397 từ năm 1992.

Đến năm 2010 gia đình bà Ng có nghe nhà nước sẽ thu hồi thửa đất 308 và thửa đất 397 nhưng sau đó thực tế gia đình bà Ng không nhận được bất kỳ thông báo hay quyết định nào từ các cấp chính quyền.

Từ năm 2014 ông L (chồng bà Ng) đã nhiều lần làm việc với ông Th và yêu cầu ông Th giao trả đất nhưng ông Th không hợp tác và không đồng ý giao trả. Vào thời điểm này vợ chồng bà Ng thường xuyên sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh bận công việc kinh doanh, đồng thời vợ chồng bà Ng hay bị bệnh, đau yếu nên chưa có điều kiện đi lại để nhờ chính quyền giải quyết. Năm 2017 khi chồng bà Ng qua đời thì bà Ng không có tâm trí để quan tâm đến việc tranh chấp thửa đất 308 và thửa 397.

Thông qua vụ án khởi kiện của Công ty TNHH R, bà Ng mới biết được rõ và cụ thể là: Năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi 02 thửa đất nêu trên giao cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại M; đến năm 2008 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH R; đến năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng nhưng bà Ng không hề hay biết đồng thời bà cũng không biết giao dịch chuyển nhượng thửa đất 308 và thửa đất 397 cho ông Th.

Nếu thực tế Nhà nước ra quyết định thu hồi thửa đất 308 và thửa đất 397 hợp pháp (theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật) để giao cho tổ chức có đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư (đã được Nhà nước chấp thuận, phê duyệt) thì Nhà nước và tổ chức được giao đất phải có trách nhiệm bồi thường thỏa đáng cho gia đình bà Ng. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất 308 và thửa 397 không đúng pháp luật thì Nhà nước cần xem xét thu hồi dự án và giao trả toàn bộ thửa đất 308 và 397 cho gia đình bà Ng.

Đối với trường hợp ông Th chiếm giữ bất hợp pháp đối với thửa đất 308 và thửa đất 397, thực tế vào năm 2013 gia đình bà Ng không làm mất giấy tờ đối với 02 thửa đất trên, đơn có mất giấy ngày 01/12/2011 không phải do bà Ng ký. Ngoài ra, gia đình bà Ng không làm đơn yêu cầu cấp lại giấy tờ. Gia đình bà Ng cũng không biết việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O142043 đối với thửa đất 308 và thửa đất 397 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP099047 đối với thửa 61 (thửa cũ 308) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099048 đối với thửa 62 (thửa cũ 397).

Đối với Giấy sang nhượng lập ngày 13/01/2009 (về chuyển nhượng thửa số 308 và thửa số 397) mà ông Lê Khắc Th đưa ra thực tế ông L, bà Ng chưa bao giờ ký giấy sang nhượng với ông Th để chuyển nhượng thửa đất 308 và thửa đất 397. Việc ông Th có được Giấy sang nhượng nêu trên và năm 2013 gia đình bà Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết. Với thực tế trên ông Th đã và đang chiếm giữ bất hợp pháp thửa đất 308 và thửa đất 397 của gia đình bà Ng nhưng đến nay ông Th vẫn chưa giao trả cho gia đình bà ngược lại ông Th còn phân chia 02 thửa đất thành nhiều lô và chuyển nhượng cho những người khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Từ trước đến nay bà Ng không hề hay biết về việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ra Quyết định thu hồi thửa đất 308 và thửa đất 397 của bà Ng và bà Ng cũng không biết Công ty TNHH R được Nhà nước cho thuê đất và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với hành vi chiếm giữ đất bất hợp pháp của ông Th và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là những người được ông Th chuyển nhượng một phần từ thửa đất 308 và thửa đất 397) và yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH R đều là những hành vi xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng.

Bà Võ Thị Hồng Ng có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng xác lập ngày 13/01/2009 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 308 (nay là thửa 61) và thửa đất số 397 (nay là thửa 62) ký kết giữa bà Võ Thị Hồng Ng, ông Trương Quang L với ông Lê Khắc Th, đồng thời, xem xét buộc ông Lê Khắc Th, bà Trần Thị D, ông Phạm Văn Kh, ông Phạm Hồng Th1, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị L1, bà Nguyễn Thị X, ông Đặng Văn S, ông Trương Văn Ch, ông Lê Khắc Ng phải giao trả lại cho bà Ng toàn bộ thửa đất 308 (có diện tích 4.149m²), Thửa đất 397 (có diện tích 1.513m²) tọa lạc tại xã T, huyện L (nay là thành phố B), tỉnh Đồng Nai được xác định theo bản sơ đồ hiện trạng đất của bà Võ Thị Hồng Ng do UBND xã T cấp ngày 01/4/1995 cho bà Võ Thị Hồng Ng. Hai thửa đất trên có giá trị tạm tính là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Tuyên bố vô hiệu với 09 hợp đồng sau đây:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 01/5/2014 giữa ông Lê Khắc Th và ông Lê Khắc Ng.

+ Giấy sang nhượng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Lê Khắc Th và bà Trần Thị D.

+ Giấy sang nhượng đất ngày 09/5/2014 giữa ông Lê Khắc Th và ông Đặng Văn S.

+ Giấy sang nhượng đất ngày 29/01/2010 giữa ông Lê Khắc Th và ông Phạm Văn Kh.

+ Giấy sang nhượng đất ngày 29/01/2010 giữa ông Lê Khắc Th và ông Trương Văn Ch.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 15/8/2014 giữa ông Lê Khắc Th và bà Lê Thị L1.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 03/6/2014 giữa ông Lê Khắc Th và bà Lê Thị Th.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 20/8/2014 giữa ông Lê Khắc Th và ông Phạm Hồng Th1.

+ Hợp đồng sang nhượng đất ngày 01/8/2014 giữa ông Lê Khắc Th và bà Nguyễn Thị X.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là công ty TNHH R) vào ngày 16/10/2008.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 đối với thửa đất số 61 và BR 310861 đối với thửa đất số 62 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099047 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 61 có diện tích 3.695m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099048 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 62 có diện tích 1.348m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

Bà Trương Hồng Ng1 là con của ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng. Bà Ng1 thống nhất với lời trình bày của bà Ng đồng thời có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2013 tại Văn phòng công chứng LB - tỉnh Đồng Nai (về chuyển nhượng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44, có diện tích 3.695m², tọa lạc tại xã T, thành phố B, Đồng Nai) ký kết giữa ông Trương Quang L và ông Lê Khắc Th.

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2013 tại Văn phòng công chứng LB - tỉnh Đồng Nai (về chuyển nhượng Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 44, có diện tích 1.348m², tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) ký kết giữa ông Trương Quang L và ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là công ty TNHH R) vào ngày 16/10/2008.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 số vào sổ cấp GCN: CH05791 do UBND thành phố B cấp ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310861 số vào sổ cấp GCN: CH05792, đối với thửa đất số 61 do UBND thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th vào ngày 07/02/2014.

- Hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

Bà Ng, bà Ng1 không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng và giấy chuyển nhượng trên vô hiệu.

Tại phiên tòa ngày 12/4/2021 người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, bà Ng1 rút một số yêu cầu độc lập chỉ còn yêu cầu:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là công ty TNHH R) vào ngày 16/10/2008.

- Hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

- Bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ.CT.UBT ngày 02/01/2002 về việc chấp thuận cho Công ty TNHH sản xuất và Thương mại M thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu tại xã T, huyện L.

Tại phiên tòa ngày 11/11/2021 thì đại diện theo ủy quyền của bà Ng, bà Ng1 lại thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu như sau:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là công ty TNHH R) vào ngày 16/10/2008.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 số vào sổ cấp GCN: CH05791 do UBND thành phố B cấp ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310861 số vào sổ cấp GCN: CH05792, đối với thửa đất số 61 do UBND thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th vào ngày 07/02/2014.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099047 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 61 có diện tích 3.695m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099048 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 62 có diện tích 1.348m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

- Hủy Quyết định số 01/QĐ.CT.UBT ngày 02/01/2002 về việc chấp thuận cho Công ty TNHH sản xuất và Thương mại M thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu tại xã T, huyện L.

2/. Ông Lê Khắc Ng trình bày:

Ông là em họ của ông Th và biết ông Th có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Ông Th nói cho ông biết về nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T do bà Võ Thị Hồng Ng và ông Trương Quang L bán lại cho ông Lê Khắc Th. Ông không biết bà Ng, ông L là ai, chỉ giao dịch với ông Th. Hai bên có tiến hành kí hợp đồng đặt cọc. Khi làm hợp đồng đặt cọc ông được biết ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất chuyển nhượng là 2000m², dài 50m, ngang 40m có tứ cận là: Đông giáp ông Th, Tây giáp cô nhi viện, Nam giáp đường đất, Bắc giáp ông Tr. Thời điểm làm hợp đồng đặt cọc là ngày 01/5/2014 với tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Tuy nhiên ông và ông Th mới kí kết hợp đồng đặt cọc, chưa kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã giao cho ông Th số tiền 2.100.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2014, ông đã giao cho ông Th số tiền là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã giao cho ông Th hai lần là 2.700.000.000 đồng. Số tiền để đặt cọc cho ông Th là của chung hai vợ chồng là ông Lê Khắc Ng và bà Lê Thị L. Về ranh mốc, theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Trừ đi diện tích ông Th đã bán cho những người khác thì ông và ông Th sẽ tiến hành đo đủ 2000m². Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định được vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ. Do chưa quản lý, sử dụng đất nên ông không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Hiện ông Th vẫn sử dụng đất để trồng tràm. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th được xác định là trái pháp luật thì ông và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì ông không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Th vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Bà Lê Thị L là vợ của ông Lê Khắc Ng thống nhất với lời trình bày của ông Ng và ủy quyền cho ông Ng.

3/. Bà Trần Thị D trình bày:

Bà có quen biết với ông Th và được nghe ông Th nói có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Theo bà được biết về nguồn gốc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 6 xã T (nay là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44, xã T) do bà Phạm Thị Kim H bán cho bà Võ Thị Hồng Ng, bà Ng bán lại cho ông Lê Khắc Th. Bà không biết bà H, bà Ng là ai, chỉ giao dịch với ông Th.

Khi nhận chuyển nhượng bà được biết ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tiến hành mua bán.

Về thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 05/7/2014. Các bên có làm giấy tờ mua bán viết tay. Giá trị nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Việc mua bán nói trên do bà tự quyết định và sử dụng tài sản riêng của mình, không liên quan đến người khác. Thời điểm mua đất bà đã ly hôn. Về diện tích chuyển nhượng là 200m² dài 20m và rộng 10m có tứ cận như sau: Đông giáp ông Ch, tây giáp bà Th, nam giáp đường đất, bắc giáp ông Tr. Về ranh mốc, theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Từ ranh đất thửa 61 (xác định là đuôi đất) tính đến lề đường dự kiến sẽ mở là 20m. Chiều ngang được đo theo ranh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 là 10m. Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ. Do ở xa và tin tưởng, mặt khác mua đất với mục đích là khi được giá sẽ chuyển nhượng lại nên bà vẫn để cho ông Th canh tác, sử dụng trồng tràm. Do chưa quản lý sử dụng đất nên bà không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý vì ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th được xác định là trái pháp luật thì bà và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì bà không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Th vô hiệu thì bà không yêu cầu

giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Bà D xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

4/. Ông Phạm Hồng Th1 trình bày:

Ông công tác chung với ông Th nên biết ông Th có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Ông Th nói cho ông biết về nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T do bà Võ Thị Hồng Ng và ông Trương Quang L bán lại cho ông Lê Khắc Th. Ông không biết bà Ng, ông L là ai, chỉ giao dịch với ông Th. Khi nhận chuyển nhượng ông được biết ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 20/8/2015. Các bên có làm giấy tờ mua bán viết tay. Diện tích chuyển nhượng là 200m² (10m x 20m). Giá trị nhận chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông Th.

Vợ ông là bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939 hiện đang sống chung với ông. Việc mua bán nói trên do ông tự quyết định và sử dụng tài sản riêng của mình, không liên quan đến người khác, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Hiện tại do di chấn của chiến tranh nên vợ chồng ông đã mất khả năng lao động.

Về ranh mốc: Theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Từ ranh đất thửa số 61 (xác định là đuôi đất) tính đến lề đường dự kiến sẽ mở là 20m. Chiều ngang được đo theo ranh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 là 10m. Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ.

Do chưa làm đường nên ông chưa quản lý sử dụng đất. Ông không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Hiện ông Th vẫn sử dụng đất để trồng tràm. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th được xác định là trái pháp luật thì ông và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì ông không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Th vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Do ở xa đi lại khó khăn nên ông Th1 xin được vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

5/. Bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà công tác chung với ông Th nên biết ông Th có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Ông Th nói cho bà biết về nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 xã T do bà Võ Thị Hồng Ng và ông Trương Quang L bán lại cho ông Lê Khắc Th. Bà không biết bà Ng, ông L là ai, chỉ giao dịch với ông Th. Khi nhận chuyển nhượng bà được biết ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 01/8/2014. Các bên có làm giấy tờ mua bán viết tay. Diện tích 100m². Trên giấy mua bán ghi diện tích là 05m x 25m tuy nhiên bà và ông Th có thỏa thuận chừa lại diện tích để làm đường nên thực tế bà nhận chuyển nhượng 100m². Giá trị nhận chuyển nhượng là 150.000.000đ. Bà đã giao đủ tiền cho ông Th.

Chồng bà là ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957 hiện đang chung sống với bà. Việc mua bán nói trên là do bà tự quyết định và sử dụng tài sản riêng của mình, không liên quan đến người khác, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Về ranh mốc: theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Từ ranh đất thửa 61 (xác định là đuôi đất) tính đến lề đường dự kiến sẽ mở là 20m. Chiều ngang được đo theo ranh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 là 10m. Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ.

Do chưa quản lý sử dụng đất. Bà không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Hiện ông Th vẫn sử dụng đất để trồng tràm. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý vì theo bà được biết đất của ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại giữa bà và ông Th không có tranh chấp gì. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th được xác định là trái pháp luật thì bà sẽ thương lượng để giải quyết với ông Th để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Nếu không thỏa thuận được bà sẽ khởi kiện bằng 01 vụ án khác. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì bà không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Th vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

6/. Ông Đặng Văn S trình bày:

Vào ngày 09/5/2014, ông có mua của ông Th diện tích đất 100m², thửa số 61, tờ bản đồ số 44, xã T với số tiền là 40.000.000đ. Ông đã đưa trước 30.000.000đ, ông còn thiếu của ông Th 10.000.000đ, việc mua bán đất giữa ông với ông Th là đúng quy định pháp luật, ông Th đã giao đất cho ông và cắm mốc nhưng ông chưa sử dụng đất. Hiện nay ông Th đang trồng tràm trên phần đất chuyên nhượng cho ông ngoài ra không có công trình xây dựng nào khác, ông và ông Th làm giấy tay chuyển nhượng, chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và ông Th là trái pháp luật thì ông và ông Th tự thỏa thuận giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì ông không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Th vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Do điều kiện ở xa, đi lại khó khăn ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

7/. Bà Lê Thị L1 trình bày:

Bà là cháu họ hàng xa của ông Lê Khắc Th. Vào ngày 15/8/2014, ông Th có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 100m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ 44, xã T với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Hai bên chỉ làm giấy tay để chuyển nhượng không có công chứng. Sau khi chuyển nhượng ông Th đã giao đất cho bà và cắm mốc ranh giới. Hiện diện tích đất trên bà chưa sử dụng nên ông Th vẫn đang canh tác trồng tràm trên đất ngoài ra không có tài sản hay công trình gì sử dụng trên đất.

Trong trường hợp Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th là trái pháp luật thì bà và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

8/. Ông Đặng Văn B và chị Đặng Thị Thu H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị L1 trình bày: Ông B là chồng bà L1, chị H là con ruột của bà L1. Bà L1 chết ngày 08/6/2020. Cha mẹ ruột của bà L1 không còn sống nữa và bà L1 chỉ có một đứa con gái ruột duy nhất là chị H. Lúc còn sống bà L1 có kể cho ông B và chị H là bà L1 có mua một lô đất thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 44 của ông Lê Khắc Th mà hiện này Công ty TNHH R đang tranh chấp đòi lại. Việc tranh chấp giữa Công ty TNHH R với ông Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật còn đối với việc chuyển nhượng giữa ông Th và bà L1 nếu có tranh chấp thì ông B, chị H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông Đặng Văn B và chị Đặng Thị Thu H xin được vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

9/. Ông Trương Văn Ch trình bày:

Ông có quen biết với ông Th và được nghe ông Th nói có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Ông Th nói rằng nguồn gốc đất thửa số 310, tờ bản đồ số 6 xã T (nay là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44, xã T) do bà Phạm Thị Kim H bán cho bà Võ Thị Hồng Ng, bà Ng bán lại cho ông Lê Khắc Th. Ông không biết bà H, bà Ng là ai, chỉ biết ông Th và mua bán với ông Th.

Khi ông nhận chuyển nhượng ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ông Th cho biết mua đất của bà Ng và do tin tưởng nên ông cũng không có ý kiến gì.

Về thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 29/01/2010. Các bên có làm giấy tờ mua bán viết tay. Giá trị chuyển nhượng là 120.000.000đ. Ông xác nhận giấy tờ mua bán do ông Th xuất trình là đúng. Việc mua bán nói trên do ông tự quyết định và sử dụng tài sản riêng của mình, không liên quan đến người khác.

Diện tích đất chuyển nhượng là 300m² (ngang 20m x dài 20m).

Về ranh mốc: theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Từ ranh đất thửa 61 (xác định là đuôi đất) tính đến lề đường dự kiến sẽ mở là 20m. Chiều ngang được đo theo ranh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 là 10m. Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ.

Do ở xa và tin tưởng, mặt khác mua đất với mục đích là khi được giá sẽ chuyển nhượng lại nên ông vẫn để ông Th canh tác, sử dụng trồng tràm. Do chưa quản lý, sử dụng nên ông không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ phải chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì theo ông được biết đất là của ông Th, hiện tại giữa ông và ông Th không có tranh chấp gì. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th được xác định là trái pháp luật thì ông và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì ông không đồng ý, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Th vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Bà Trịnh Thị H là vợ ông Trương Văn Ch thống nhất với lời trình bày của ông Ch và ủy quyền cho ông Ch giải quyết mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Do ở xa đi lại khó khăn nên ông Ch, bà H có đơn xin không yêu cầu độc lập, xin được vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

10/ Ông Phạm Văn Kh trình bày:

Ông có quen biết với ông Th và được nghe ông Th nói có đất ở xã T, thành phố B nên liên hệ để nhận chuyển nhượng. Ông Th nói rằng nguồn gốc đất thửa số 310, tờ bản đồ số 6 xã T (nay là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44, xã T) do bà Phạm Thị Kim H bán cho bà Võ Thị Hồng Ng, bà Ng bán lại cho ông Lê Khắc Th. Ông không biết bà H, bà Ng là ai, chỉ biết ông Th và mua bán với ông Th.

Khi ông nhận chuyển nhượng ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ông Th cho biết mua đất của bà Ng và do tin tưởng nên ông cũng không có ý kiến gì.

Về thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 29/01/2010. Giá trị nhận chuyển nhượng là 80.000.000đ. Các bên có làm giấy tờ mua bán viết tay. Ông xác nhận giấy tờ do ông Th xuất trình là đúng. Việc mua bán nói trên do ông tự quyết định và sử dụng tài sản riêng của mình, không liên quan đến người khác. Diện tích đất chuyển nhượng là 200m² (ngang 10m x dài 20m).

Về ranh mốc: theo thỏa thuận ông Th sẽ làm một con đường ở giữa thửa đất số 61 tờ bản đồ số 44. Từ ranh đất thửa 61 (xác định là đuôi đất) tính đến lề đường dự kiến sẽ mở là 20m. Chiều ngang được đo theo ranh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 44 là 10m. Thực tế hai bên chưa cắm mốc ranh cụ thể để xác định vị trí chính xác, chưa lập bản đồ, bản vẽ.

Do ở xa và tin tưởng, mặt khác mua đất với mục đích là khi được giá sẽ chuyển nhượng lại nên ông vẫn để ông Th canh tác, sử dụng trồng tràm. Do chưa quản lý, sử dụng nên ông không xây dựng công trình, không canh tác, không tạo dựng tài sản nào trên đất. Theo thỏa thuận với ông Th, ông Th sẽ phải chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đợi khi nào ông Th tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ liên hệ để làm thủ tục.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì theo ông biết đất là của ông Th, hiện nay ông và ông Th không có tranh chấp gì. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Th được xác định là trái pháp luật thì ông và ông Th sẽ tự thương lượng để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Hồng Ng1, bà Võ Thị Hồng Ng thì ông không đồng ý, nếu Tòa án tuyên

bổ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Th vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Vợ ông là bà Phạm Thị Th xác định đây là tài sản riêng của chồng bà, bà không liên quan. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Do ở xa đi lại khó khăn nên ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa.

11/. Anh Nguyễn Viết Th2, chị Nguyễn Hồng Nh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Th trình bày:

Anh là con trai bà Lê Thị Th mẹ anh đã mất ngày 18/02/3017. Cha anh mất năm 2006. Cha mẹ anh có hai người con một trai và một gái. Con trai tên Nguyễn Viết Th2 và con gái tên Nguyễn Hồng Nh. Anh Th2, chị Nh là hàng thừa kế thứ nhất của bà Th. Nay mẹ anh chết thì anh và chị Nh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Th. Ngoài ra, bà Th không còn người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nào khác.

Ngày 03/6/2014 bà Lê Thị Th có nhận chuyển nhượng của ông Lê Khắc Th với diện tích đất là 200m² (ngang 10m x dài 20m) thuộc thửa 61 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã T. Bà Th và ông Th chỉ viết giấy tay để chuyển nhượng không có công chứng với giá chuyển nhượng là 80.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng đã giao đất cho bà Th quản lý, sử dụng, chưa làm thủ tục sang tên. Hiện tại vẫn chưa tạo dựng tài sản nào trên đất, vẫn còn một số cây tràm của ông Th. Khi giao đất ông Th đã cắm mốc ranh trên đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Trường hợp Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa mẹ anh và ông Th là trái pháp luật thì anh sẽ thỏa thuận với ông Th về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Do ở xa đi lại khó khăn nên anh Th2 xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử tại Tòa

Chị Nguyễn Hồng Nh thống nhất với ý kiến của anh Th2 và ủy quyền cho anh Th2 tham gia tố tụng.

12/. Ông Võ Phương T là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Khu đất có diện tích 61.175m² tại phường T do Công ty TNHH sản xuất và thương mại M được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 01/QĐ.CT.UBT ngày 02/01/2002 để đầu tư và xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 335764 ngày 02/01/2002 và Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 441/HĐTĐ ngày 15/01/2002 với Sở địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường). Do không có khả năng tiếp tục đầu tư, Công ty TNHH sản xuất và thương mại M đã chuyển dự án lại cho Công ty Cổ phần A và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Văn bản số 10563/UBND-CNN ngày 26/12/2007. Công ty

Cổ phần A đã thỏa thuận bồi thường mọi chi phí cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại M.

Ngày 30/6/2008, Ủy ban nhân dân huyện L có Văn bản số 1531/UBND-KT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác nhận Công ty TNHH sản xuất và thương mại M đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư tại xã T, huyện L.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 696/TTr-TNMT ngày 23/7/2008 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 04/8/2008 về việc thu hồi 56.551,0m² đất thực tế do Công ty TNHH sản xuất và thương mại M quản lý, sử dụng tại xã T, huyện L cho Công ty cổ phần A thuê đất để đầu tư xây dựng Xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu tại xã T, huyện L - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 802/BDĐC tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật địa chính - Nhà đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 05/6/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 05/6/2008.

Ngày 16/10/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 cho Công ty cổ phần A đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 44, phường T diện tích 56.551,0m². Ngày 20/01/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký xác nhận Trang 4, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho Công ty TNHH R.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ thì thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, phường T (thành lập năm 2006) đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Khắc Th vào năm 2014 thuộc trong ranh giới diện tích khu đất Công ty TNHH R, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho thuê đất để đầu tư xây dựng Xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu theo Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 04/8/2008, đồng thời khu đất này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 ngày 16/10/2008 cho Công ty cổ phần A (nay là Công ty TNHH R).

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp giấy chứng nhận số BP 099047 và BP 099048 ngày 10/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng đối với thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, phường T, sau đó ông L, bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 61, 62 nêu trên cho ông Lê Khắc Th và ông Th đã được Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 và BR 310861 ngày 07/02/2014 là không đúng quy định pháp luật đất đai.

Nguyên nhân dẫn đến việc ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên là do Cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thiếu sự kiểm tra, cập nhật thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên hệ thống hồ sơ địa chính quản lý tại cấp tỉnh và cấp huyện (cụ thể là thành phố B) đồng thời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B là cơ quan trực tiếp nhận, thẩm tra và tham mưu ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, 62, tờ bản đồ số 44, phường T.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai nếu người được cấp giấy đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai chủ thể được cấp Giấy chứng nhận cùng ý kiến xác minh của Ủy ban nhân dân phường T có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Vì lý do bận công việc ông T xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, các phiên đối thoại và xét xử của Tòa án.

13/. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày:

Dự án xây dựng Nhà máy của Công ty TNHH sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (nay là phường T, thành phố B) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thu hồi và cho thuê đất tại Quyết định số 01/QĐ.CT.UBT ngày 02/01/2002. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi diện tích 61.175,0m² tại xã T, huyện L giao Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất và thương mại M thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty số T 3355764 ngày 02/01/2002, toàn bộ diện tích đất thu hồi để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu.

Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh đã ký Hợp đồng thuê đất số 441HĐ/TĐ ngày 15/01/2002 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất và thương mại M; Thời hạn thuê đất: 50 năm (đến hết ngày 31/12/2052); Phương thức nộp tiền thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 07/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 561/QĐ.CT.UBT về việc phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng Nhà máy của Công ty TNHH sản xuất và thương mại M tại xã T, huyện L. Theo Quyết định số 561/QĐ.CT.UBT thì Dự án có 13 trường hợp bồi thường trong đó có hộ ông Trương Quang L bị thu hồi diện tích là 5.403,4m² và được bồi thường với số tiền là 80.518.000 đồng, ông L là chồng bà Võ Thị Hồng Ng đã ký nhận tiền bồi thường vào ngày 21/3/2002.

Ngày 30/01/2007, Hội đồng bồi thường huyện L đã phối hợp với địa phương bàn giao phần diện tích 56.175,0m² (đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng) cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại M, diện tích 5.000,0m² chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Ngày 31/3/2008, Công ty TNHH sản xuất và thương mại M liên hệ Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất Đồng Nai đo đạc diện tích, ranh giới khu đất.

Kết quả đo đạc, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 802/BĐĐC, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 05/6/2008 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 05/6/2008, diện tích khu đất 56.551,0m².

Tuy nhiên, do không tiếp tục đầu tư dự án nên Công ty TNHH sản xuất và thương mại M đã chuyển nhượng lại dự án cho Công ty cổ phần A theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2007.

Trên cơ sở Văn bản số 118/CV.TQ ngày 09/11/2007 của Công ty TNHH sản xuất và thương mại M; Văn bản số 2671/SKHĐT-HTĐT ngày 24/12/2007 về việc đầu tư dự án sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu tại xã T, huyện L, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ký Văn bản số 10563/UBND-CNN ngày 26/12/2007 về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần A đầu tư dự án tại xã T, huyện L.

Ngày 04/8/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất thực tế 56.551,0m² do Công ty TNHH sản xuất và thương mại M quản lý, sử dụng tại xã T, huyện L cho Công ty cổ phần A thuê 56.551,0m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu; Thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 ngày 16/10/2008 cho Công ty cổ phần A diện tích 56.551,0m², thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 44 xã T, huyện L, ngày 16/12/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ với Công ty cổ phần A, đồng thời ký Biên bản Thanh lý hợp đồng thuê đất số 441/HĐ/TĐ ngày 15/01/2002 với Công ty TNHH sản xuất và thương mại M.

Như đã nêu ở trên, Quyết định số 561/QĐ.CT.UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đền bù cho 13 đối tượng (trong đó, hộ ông Trương Quang L là chồng bà Võ Thị Hồng Ng) để thực hiện thu hồi đất xây dựng Nhà máy của Công ty TNHH sản xuất và thương mại M tại xã T, huyện L và ông L đã ký nhận tiền bồi thường vào ngày 21/3/2002. Do đó, bà Ng cho rằng không nhận được quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường và chưa nhận được tiền bồi thường. Qua đó, đề nghị hủy bỏ Quyết định số 561/QĐ.CT.UBT ngày 07/3/2002 của UBND tỉnh là không có cơ sở.

Qua rà soát hồ sơ thu hồi đất để bồi thường và giao đất cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại M sau đó giao lại cho Công ty TNHH A phù hợp với Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001 và Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 ngày 16/10/2008 cho Công ty cổ phần A là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 99, 100, 203, 210 của Luật đất đai năm 2013; Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH R về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th đối với thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T (nay là phường T) thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguyên đơn Công ty TNHH R được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T, nay là phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 ngày 16/10/2008. Bị đơn ông Lê Khắc Th có trách nhiệm thu hoạch 1.681 cây tràm để giao trả lại diện tích đất thửa 61, 62 cho Công ty TNHH R.

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Võ Thị Hồng Ng và bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng xác lập ngày 13/01/2009 về chuyển nhượng thửa đất 308 (nay là thửa 61) và thửa 397 (nay là thửa 62) ký kết giữa bà Võ Thị Hồng Ng, ông Trương Quang L với ông Lê Khắc Th.

- Tuyên vô hiệu 9 hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Khắc Th với ông Lê Khắc Ng, với bà Trần Thị D, với ông Đặng Văn S, với ông Phạm Văn Kh, với ông Trương Văn Ch, với bà Lê Thị L1, với bà Lê Thị Th, với ông Phạm Hồng Th1, với bà Nguyễn Thị X.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2013 giữa ông Trương Quang L và ông Lê Khắc Th đối với thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T, thành phố B.

3/. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099047 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 61 có diện tích 3.695m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099048 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 62 có diện tích 1.348m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 số vào sổ cấp GCN: CH05791 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310861 số vào sổ cấp GCN: CH05792, đối với thửa đất số 61 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th vào ngày 07/02/2014.

4/. Không chấp yêu cầu của bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Buộc ông Th, ông Ng, bà D, ông S, ông Kh, ông Ch, bà L1, bà Th, ông Th1, bà X trả cho bà Ng, bà Ng1 toàn bộ diện tích thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) ngày 16/8/2008.

- Hủy Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

5/. Giành quyền khởi kiện cho ông Lê Khắc Th đối với bà Võ Thị Hồng Ng và bà Trương Hồng Ng1 là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Trương Quang L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 phường T bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Giành quyền khởi kiện cho ông Lê Khắc Ng, bà Trần Thị D, ông Đặng Văn S, ông Phạm Văn Kh, ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị Th, ông Phạm Hồng Th1, bà Nguyễn Thị X đối với ông Lê Khắc Th về việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 phường T bằng một vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ngày 07/12/2021 bị đơn ông Lê Khắc Th có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH R; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Hồng Ng1 và Võ Thị Hồng Ng.

Ngày 30/12/2021, người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị Hồng Ng, Trương Hồng Ng1 là ông Nguyễn Văn Đ1 có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm vì Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Khắc Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH R; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Hồng Ng1 và Võ Thị Hồng Ng vì diện tích đất tranh chấp nêu trên ông Th đã nhận chuyển

nhượng hợp pháp từ bà Ng, ông L và ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Đ1 – Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Hồng Ng và Trương Hồng Ng1 trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa thì các thửa đất số 61, 62 đã bị nhà nước thu hồi và đã bồi thường cho bà Ng, ông L. Việc bà Ng làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này và sau khi được cấp lại giấy chứng nhận đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th là vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. (có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng về hình thức, nội dung, được nộp trong hạn luật định, ông Đàm đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, ông Th là người cao tuổi, được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách các đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[4.1] Ngày 02/01/2002 Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 01/QĐ-CT-UBT về việc thu hồi 61.175,0m² đất tại xã T, huyện L; chấp thuận cho Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất và thương mại M thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để sử dụng vào mục đích xây dựng xưởng sản xuất chế biến gỗ xuất khẩu.

Ngày 07/03/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là: 5.403,4m²).

[4.2] Các tài liệu, chứng cứ thể hiện quá trình bồi thường đất, tài sản trên đất cho hộ ông Trương Quang L như sau: theo giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 28/01/2002 của UBND xã T thì hộ ông Trương Quang L có 02 thửa đất diện tích 5.403,4m², đất hạng 4, loại đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc diện tích đất nay do bà Phạm Thị Kim H khai phá trước năm 1975, sử dụng đến năm 1994 bán lại cho ông Trương Quang L sử dụng; theo sổ dã ngoại của Công ty TNHH khảo sát và xây dựng số 6 lập tháng 12/2001 thể hiện diện tích đất 5.403m² của hộ ông L là thuộc thửa 308 và 397. Căn cứ vào bản trích lục và do chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 số 802/BĐĐC do Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất Đồng Nai lập và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 05/6/2008 thể hiện thửa đất 397 diện tích 1.513m²; thửa đất 308 diện tích 4.149m² là nằm trong ranh đất của Công ty Cổ phần A.

[4.3] Căn cứ vào danh sách nhận tiền đền bù đất, hoa màu, tiền thưởng kèm theo Quyết định số 561 thì hộ ông Trương Quang L được đền bù diện tích đất 5.403,4m² là 63.463.000 đồng, bồi thường hoa màu 14.055.000 đồng, tiền thưởng 3.000.000 đồng; tổng cộng: 80.5180.000 đồng. Theo phiếu chi tiền số 06, quyển số 01 ngày 21/3/2002 của Phòng Tài chính kế hoạch huyện L thể hiện ông Trương Quang L đã nhận đủ số tiền 80.5180.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà Ng cho rằng gia đình bà không biết về việc đất bị thu hồi, chưa nhận được tiền đền bù và chữ ký mang tên L không phải của chồng bà là ông Trương Quang L. Xét lời trình bày này của bà Ng là không có căn cứ, bởi lẽ: Kết luận giám định số 3413/C09B ngày 27/8/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận “*Chữ ký đứng tên Trương Quang L dưới mục “Người nhận tiền” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Trương Quang L trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra*”.

[4.4] Như vậy, có đủ căn cứ kết luận Ủy ban nhân dân huyện L đã thực hiện chi trả tiền bồi thường xong, ông Trương Quang L đã nhận tiền đền bù đối với diện tích đất của bà Ng bị thu hồi (nhận ngày 21/3/2002), quyền lợi của bà Ng, ông L đã được bảo đảm. Ngày 30/06/2008, Ủy ban nhân dân huyện L có Văn bản số 1531/UBND-KT xác nhận: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại xã T, huyện L theo Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/03/2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[4.5] Ngày 04/08/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND về việc thu hồi 56.551m² đất thực tế do Công ty TNHH sản xuất và Thương mại M quản lý, sử dụng tại xã T, huyện L cho Công ty Cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) thuê đất để đầu tư sản xuất. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu

đất số 802/BĐĐC, tỉ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Địa chính - Nhà đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 05/06/2008.

Ngày 16/10/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 cho Công ty Cổ phần A đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 44, xã T với diện tích 56.551m² và nay là Công ty TNHH R trực tiếp quản lý và sử dụng. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) là đúng quy định của pháp luật.

[4.6] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà Ng cho ông Th: sau khi nhận tiền đền bù, ngày 13/01/2009 ông Trương Quang L đã lập giấy tay sang nhượng cho ông Lê Khắc Th 02 thửa đất 308 và 397 nêu trên, đến ngày 01/12/2011 bà Võ Thị Hồng Ng làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 142043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/1999. Ngày 30/5/2013, Ủy ban nhân dân xã T ra thông báo về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hồng Ng, đồng thời Ủy ban nhân dân xã T xác nhận đất bà Ng không tranh chấp, không bị quy hoạch và chuyển hồ sơ lên Ủy ban nhân dân thành phố B lập thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ng ngày 10/5/1999 trong đó có thửa đất số 308 và thửa 397 tờ bản đồ số 44 xã T để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng, ông L. Ngày 12/9/2013 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng, ông L thửa số 308 (cũ) thửa 61 (mới) diện tích 3695m². Ngày 16/9/2013 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 397 (cũ), thửa 62 (mới) tờ bản đồ số 44 cho bà Ng, ông L diện tích 1.348m². Ngày 19/11/2013, bà Võ Thị Hồng Ng và ông Trương Quang L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đối với thửa 61, 62 trên cho ông Lê Khắc Th. Ngày 07/02/2014, ông Lê Khắc Th được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 61, 62 tờ bản đồ số 40 xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, toàn bộ thửa đất số 308, 397 nay là thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T của bà Ng, ông L đã bị nhà nước thu hồi, đền bù xong, nhưng bà Ng ông L lại làm đơn có mất để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Th. Do đó, việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là không đúng quy định của pháp luật.

[4.7] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông Lê Khắc Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 99, 100, 203, 210 của Luật đất đai năm 2013.

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Khắc Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH R về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th đối với thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T (nay là phường T) thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguyên đơn Công ty TNHH R được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T, nay là phường T, thành phố B, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 ngày 16/10/2008. Bị đơn ông Lê Khắc Th có trách nhiệm thu hoạch 1.681 cây tràm để giao trả lại diện tích đất thửa 61, 62 cho Công ty TNHH R.

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Võ Thị Hồng Ng và bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng xác lập ngày 13/01/2009 về chuyển nhượng thửa đất 308 (nay là thửa 61) và thửa 397 (nay là thửa 62) ký kết giữa bà Võ Thị Hồng Ng, ông Trương Quang L với ông Lê Khắc Th.

- Tuyên vô hiệu 9 hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Khắc Th với ông Lê Khắc Ng, với bà Trần Thị D, với ông Đặng Văn S, với ông Phạm Văn Kh, với ông Trương Văn Ch, với bà Lê Thị L1, với bà Lê Thị Th, với ông Phạm Hồng Th1, với bà Nguyễn Thị X.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2013 giữa ông Trương Quang L và ông Lê Khắc Th đối với thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T, thành phố B.

3/. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099047 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 12/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 61 có diện tích 3.695m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 099048 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/9/2013 cho ông Trương Quang L và bà Võ Thị Hồng Ng (liên quan đến thửa đất số 62 có diện tích 1.348m², tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã T, thành phố B).

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310862 số vào sổ cấp GCN: CH05791 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/02/2014 cho ông Lê Khắc Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310861 số vào sổ cấp GCN: CH05792, đối với thửa đất số 61 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Lê Khắc Th vào ngày 07/02/2014.

4/. Không chấp yêu cầu của bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 về việc:

- Buộc ông Th, ông Ng, bà D, ông S, ông Kh, ông Ch, bà L1, bà Th, ông Th1, bà X trả cho bà Ng, bà Ng1 toàn bộ diện tích thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 582142 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần A (nay là Công ty TNHH R) ngày 16/8/2008.

- Hủy Quyết định số 561/QĐ-CT-UBT ngày 07/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê chuẩn phương án đền bù do thu hồi đất xây dựng nhà máy của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại M tại xã T, huyện L (trong đó hộ ông Trương Quang L được bồi thường diện tích đất là 5.403,4m²).

5/. Giành quyền khởi kiện cho ông Lê Khắc Th đối với bà Võ Thị Hồng Ng và bà Trương Hồng Ng1 là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Trương Quang L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 phường T bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Giành quyền khởi kiện cho ông Lê Khắc Ng, bà Trần Thị D, ông Đặng Văn S, ông Phạm Văn Kh, ông Trương Văn Ch, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị Th, ông Phạm Hồng Th1, bà Nguyễn Thị X đối với ông Lê Khắc Th về việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 61, 62 tờ bản đồ số 44 phường T bằng một vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

6/. Về chi phí tố tụng số tiền là 54.064.350đ (Năm mươi tư triệu không trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm năm mươi đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp xong).

Về chi phí giám định: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Ng, bà Trương Hồng Ng1 phải chịu chi phí giám định. Bà Ng, bà Ng1 đã nộp xong.

7/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Khắc Th được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Hồng Ng1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002374 ngày 02/10/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Ng1 đã nộp đủ án phí.

Bà Võ Thị Hồng Ng được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí Công ty TNHH R đã nộp theo biên lai thu tiền số 001182 ngày 24/11/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

8/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Hồng Ng1 phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng vào phần án phí phải chịu, theo biên lai thu tiền số 0000154 ngày 25/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Khắc Th, bà Võ Thị Hồng Ng.

9/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (19);
- Lưu VP(3), HS(2).29b.HDT.

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

Hoàng Minh Thịnh