

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 53/2021/DS-PT

Ngày 16/3/2021

V/v tranh chấp hợp đồng bồi thường
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 16 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 356/2020/DS-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Hữu T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 359, Đại lộ B (14/14), tổ 14, khu 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Công S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 03, đường B, khu dân cư số 5 - 143 ha, khu phố 2, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Số 25/45/11, đường C9, tổ 27, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 192/6 đường B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2021).

- Bị đơn: Công ty TNHH Công nghiệp T; địa chỉ: Khu phố 2, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Tân V, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 345/2A, khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Ngọc Tr, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 359, Đại lộ B (14/14), tổ 14, khu 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phan Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 03, đường B, khu dân cư số 5 - 143 ha, khu phố 2, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tr, bà H: Ông Bùi Duy Th, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Thôn L, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: Số 22/1, đường 24, khu phố 5, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 26/02/2021).

3. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1937; địa chỉ: Số T6/27, khu phố B 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Phan Thanh T, sinh năm 1961; địa chỉ: Số H10, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Phan Thanh C, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phan Thành Ph, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 23/4, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Phan Thành M, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 4/161, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Phan Thành N, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 6/28, khu phố B 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Phan Thành K, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 7B/39, khu phố B 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Phan Thanh S, sinh năm 1976; địa chỉ: Số T6/27, khu phố B 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Phan Thành T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số T6/27, khu phố B 2, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958; hiện đang chấp hành án tại Trại giam An Phước.

13. Ủy ban nhân dân phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Hữu Ph, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K.

14. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Phương T3, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản ủy quyền số 1635/UBND-KTN ngày 19/4/2018).

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S là ông Lê Việt H1; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr, bà Phan Thị H là ông Vũ Mạnh T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 01/8/2017, đơn khởi kiện bổ sung 04/10/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của trình bày:*

Ông Vũ Hữu T là chồng của bà Phan Ngọc Tr, ông Lê Công S là chồng của bà Phan Thị H.

Ông T, bà Tr có tạo lập khối tài sản chung là diện tích đất 4.385m² thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ 02592/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phạm Ngọc Trinh ngày 08/8/2003. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận thể hiện là Phan Ngọc Tr, là sai sót từ cơ quan chuyên môn nhưng đất là của vợ chồng ông T, bà Tr; nguồn gốc đất, do ông T, bà Tr nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 867 ngày 03/4/2003 với số tiền 206.095.000 đồng.

Ông S, bà H có tạo lập khối tài sản chung là diện tích đất 7.624m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38, theo GCNQSDĐ số vào sổ 02036/QSDĐ/TU ngày 17/10/2001 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phan Thị H; nguồn gốc đất, do ông S, bà H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/8/2001 với số tiền 167.728.000 đồng.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông T, ông S không biết việc bà Tr, bà H đã tự ký chuyển nhượng cho Công ty TNHH Công nghiệp T (viết tắt Công ty T). Đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương gửi quyết định đình chỉ giải quyết vụ án cho bà Tr, bà H thì biết đất đã được cấp GCNQSDĐ cho Công ty T. Từ trước đến nay, ông T, ông S không tham gia ký một giao dịch nào liên quan đến phần đất của vợ chồng. Bà H, bà Tr cũng không thông báo cho ông S, ông T. Dù bà Tr, bà H tranh chấp đất với Công ty T được Tòa án thụ lý, cũng không mời ông T, ông S tham gia tố tụng. Việc Công ty T được cấp GCNQSDĐ theo

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới hình thức hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất) trong khi là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông T, ông S không ký vào hợp đồng trên là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của ông T, ông S. Do vậy, ông T, ông S khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 20/6/2005 và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 15/6/2005 là vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là trả lại quyền sử dụng đất của ông T, bà Tr là 4.360,5m², quyền sử dụng đất của ông S, bà H là 7.796,4m²; đối với số tiền 900.000.000 đồng mà Công ty T đã thanh toán, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu hủy GCNQSDĐ số T001238/CN/06 ngày 21/3/2006 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty T.

- *Bị đơn trình bày:* Quyền sử dụng đất diện tích 16.455,4m² thuộc thửa số 467, tờ bản đồ 38, tại phường K theo GCNQSDĐ số T001238/CN/06 ngày 21/3/2006 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty T dưới hình thức cho thuê, trong quyền sử dụng đất nêu trên có một phần diện tích mà công ty bồi thường quyền sử dụng đất theo hợp đồng bồi thường được ký kết giữa bà Phan Ngọc Tr và bà Phan Thị H với Công ty ngày 10/6/2005, được UBND xã (nay là phường) K xác nhận ngày 15/6/2005. Tổng giá trị chuyển nhượng 1.681.260.000 đồng, Công ty đã giao cho bà Tr, bà H số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 781.260.000 đồng chưa giao vì Công ty đã giao nhiều lần nhưng bà Tr, bà H không nhận và yêu cầu trả thêm tiền vì giá thỏa thuận ban đầu rẻ thể hiện tại Biên bản ngày 25/6/2007 của UBND xã K. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc thỏa thuận bồi thường là tự nguyện, bà Tr, bà H có nhận tiền thể hiện tại đơn khởi kiện và biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mà bà Tr, bà H đã từng khởi kiện, nhà nước đã thu hồi và cấp giấy chứng nhận cho bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày:* Bà H là vợ của ông Lê Công S. Vợ chồng bà H có phần đất diện tích 7.624m² thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 38, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 02036/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phan Thị H ngày 17/10/2001. Nguồn gốc đất do bà vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị U. Năm 2003, bà Nguyễn Thị U (là mẹ ruột của bà Tr) có đứng ra ký “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn H (là người môi giới cho Công ty T) vào ngày 13/6/2005. Theo thỏa thuận, bà U chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất diện tích 12.009m² tại xã K, trong đó bao gồm phần diện tích đất của vợ chồng bà H với giá 110.000 đồng/m², đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Đến ngày 19/01/2006, ông H đại diện Công ty T ký tiếp giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà U đồng ý bán cho Công ty T diện tích 12.000m² đất với giá 140.000 đồng/m². Tổng giá trị phần đất (bao gồm cả đất của bà Tr và bà H mà

bà U đã đứng ra chuyển nhượng) là 1.680.000.000 đồng, Công ty T trả trước 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 780.000.000 đồng sẽ trả trong vòng 60 ngày, khi nào trả đủ số tiền còn lại mới được quyền san lấp và xây dựng. Bà H được biết, trên cơ sở Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được UBND phường K chứng thực vào ngày 15/6/2005, UBND tỉnh Bình Dương đã cấp GCNQSDĐ số T00 1238/CN/06 ngày 21/3/2006 cho Công ty T. Toàn bộ các giao dịch trên ông S không biết. Bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu hủy GCNQSDĐ cho Công ty T nhưng sau đó bà H rút đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông S cũng không biết. Bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng không ký vào hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất, chữ ký tại hợp đồng không phải là của bà H. Bà H không yêu cầu giám định chữ ký, việc giám định hay không là do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại có yêu cầu hay không là quyền của các đương sự còn lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr trình bày:* Bà Tr là vợ của ông Vũ Hữu T. Vợ chồng bà Tr có phần đất diện tích 4.385m² thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 38, tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số 02592/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phan Ngọc Tr ngày 08/8/2003. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị C. Năm 2003, bà Nguyễn Thị U (là mẹ ruột của bà Tr) có đứng ra ký “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn H (là người môi giới cho Công ty T) vào ngày 13/6/2005. Theo thỏa thuận, bà U chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất diện tích 12.009m² tại xã K, trong đó bao gồm phần diện tích đất của vợ chồng bà Tr với giá 110.000 đồng/m², đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Đến ngày 19/01/2006, ông H đại diện Công ty T ký tiếp giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà U đồng ý bán cho Công ty T diện tích 12.000m² đất với giá 140.000 đồng/m². Tổng giá trị phần đất (bao gồm cả đất của bà Tr và bà H mà bà U đã đứng ra chuyển nhượng) là 1.680.000.000 đồng, Công ty trả trước 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 780.000.000 đồng sẽ trả trong vòng 60 ngày, khi nào trả đủ số tiền còn lại mới được quyền san lấp và xây dựng. Bà Tr được biết trên cơ sở Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005 được UBND phường K chứng thực vào ngày 15/6/2005, UBND tỉnh Bình Dương đã cấp GCNQSDĐ số T00 1238/CN/06 ngày 21/3/2006 cho Công ty T. Toàn bộ các giao dịch trên ông T không biết. Bà Tr đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu hủy GCNQSDĐ cho Công ty T, nhưng sau đó bà Tr rút đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng không biết. Bà Tr là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng không ký vào hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất, chữ ký tại hợp đồng không phải là của bà Tr. Bà Tr không yêu cầu giám định chữ ký, việc giám định hay không là do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại có yêu cầu hay không là quyền của các đương sự còn lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày:* Ông Đ là chồng của bà Nguyễn Thị U (chết ngày 24/4/2017), trong quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập một số tài sản chung, tuy nhiên trong số tài sản chung của ông Đ và bà U không có tài sản nào là quyền sử dụng đất thuộc thửa 149, 160, tờ bản đồ 38 được cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Phan Ngọc Tr và hộ Phan Thị H. Quyền sử dụng đất nêu trên, ông Đ được biết là tài sản chung của Phan Ngọc Tr, Vũ Hữu T và Phan Thị H, Lê Công S. Việc bà U đứng ra chuyển nhượng các phần đất này cho ông Phan Văn Hận hay người nào khác, ông Đ không biết. Khi bà U còn sống, ông Đ cũng không nghe bà U nói gì với ông Đ về việc chuyển nhượng đất hay nhận tiền chuyển nhượng đất. Ông Đ thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T, Phan Thanh C, Phan Thành Ph, Phan Thành M, Phan Thành N, Phan Thành K, Phan Thanh S, Phan Thành T2 thống nhất trình bày:*

Ông Tông, ông C, ông Ph, ông M, ông N, ông K, ông S và ông T2 là con của ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị U. Thống nhất trình bày của ông Đ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:* Ông H có quen biết với người đại diện của Công ty T là ông Chu Minh Z. Ông H có giới thiệu cho Công ty và bà Nguyễn Thị U mua bán đất với nhau để nhận tiền huê hồng. Ông H đại diện cho Công ty để thỏa thuận đền bù diện tích đất 12.000m², việc thỏa thuận giữa ông H, bà U có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2005 và Giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 19/01/2006. Theo thỏa thuận, đơn giá là 140.000 đồng/m², tổng giá chuyển nhượng 1.680.000.000 đồng, ông H đã trực tiếp giao cho bà U số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 780.000.000 đồng là do Công ty trực tiếp thanh toán cho bà U, Công ty đã thanh toán cho bà U chưa thì ông H không biết. Nay các bên có tranh chấp, ông H xác định không liên quan đến vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường K trình bày:* Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng của bà Phan Ngọc Tr và bà Phan Thị H với Công ty T, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) K đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm: GCNQSDĐ, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, xác nhận tình trạng bất động sản. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ hợp lệ, tài sản không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện các giao dịch nên đã tiếp nhận và chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Dương trình bày:*

Về việc cho thuê và cấp GCNQSDĐ thuê cho Công ty T: Khu đất có nguồn gốc của các hộ dân đã được công ty bồi thường với diện tích 16.910,8m² thuộc xã (nay là phường) K, huyện (nay là thị xã) T, cụ thể:

- Diện tích 4.385m² tại thửa 149, tờ bản đồ 38, thuộc GCNQSDĐ số W-248859 ngày 08/3/2003 của bà Phan Ngọc Tr (theo HĐBTQSDĐ số 21/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã K).

- Diện tích 7.642m² (có 560m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa số 160, tờ bản đồ số 38, thuộc GCNQSDĐ số T-832806 ngày 17/01/2001 của bà Phan Thị H (theo HĐBTQSDĐ số 20/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã K).

- Diện tích 1.257m² (có 242,4m² đất thuộc hành lang lộ giới, 236,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa số 182, tờ bản đồ số 38, thuộc GCNQSDĐ số N-236562 ngày 17/5/1999 của ông Nguyễn Văn Bận (theo HĐBTQSDĐ số 45/BT ngày 25/8/2005 có xác nhận của UBND xã K).

- Diện tích 3.644,5m² tại thửa số 159, tờ bản đồ số 38, thuộc GCNQSDĐ số Q-340329 ngày 12/5/2000 của ông Nguyễn Văn Sáng (theo HĐBTQSDĐ số 44/BT ngày 25-8-2005 có xác nhận của UBND xã K).

Ngày 21/3/2006, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1238/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ dân nêu trên với tổng diện tích 16.910,8m², cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm và cấp GCNQSDĐ số AD-159066 cho Công ty T với diện tích 16.455,4m² đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (trong đó 15.470,8m² đất sử dụng; 242,4m² đất thuộc hành lang lộ giới; 742,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện) tại thửa đất số 467, tờ bản đồ 38, theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 và sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/10000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 04/8/2005, Công ty T đã ký Hợp đồng thuê đất số 703/HĐ.TĐ ngày 29/3/2006.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 21/3/2006, việc cấp GCNQSDĐ cho Công ty T là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận theo số liệu đo đạc thực tế do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 04/8/2005. Việc ông T và ông S yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AD-159066, số vào sổ T001238/CN/2006 ngày 21/3/2006, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ gốc, quy định pháp luật để giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DSST ngày 17/7/2020, Tòa án nhân dân thị xã T, đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 150 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S đối với bị đơn Công ty TNHH Công nghiệp T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 20/6/2005 và hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 15/6/2005 vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số T001238/CN/06 ngày 21/3/2006 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Công nghiệp T.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/7/2020 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S là ông Lê Việt H1 kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 30/7/2020 người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr, bà Phan Thị H là ông Vũ Mạnh T4 kháng cáo toàn bộ bản án; đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S là ông Lý Văn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr, bà Phan Thị H là ông Bùi Duy Thanh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Tr, bà H cho rằng không ký tên vào hợp đồng bồi thường nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, căn cứ hồ sơ vụ án thì bà Tr, bà H có ký tên vào hợp đồng, việc bà Tr, bà H ký hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận còn 780.000.000 đồng chưa thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết là giải quyết không triệt để vụ án, việc định giá không đúng loại đất, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông Tòng, ông C, ông Ph, ông M, ông N, ông K, ông S, ông T2, ông H, UBND phường K, UBND tỉnh Bình Dương có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Hộ bà Phan Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 16.698m² (loại đất ruộng màu), thuộc các thửa số 160 (7.642m²), 191 (1.812m²), 204 (3.332m²), 205 (3.930m²), tờ bản đồ số 38, tại xã K, huyện (nay là thị xã) T (nay là phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương) theo GCNQSDĐ số 02036 QSDĐ/TU ngày 17/10/2001 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phan Thị H. Nguồn gốc đất ông S, bà H nhận chuyển nhượng ngày 22/8/2001 của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị U.

Hộ bà Phan Ngọc Tr là chủ sử dụng diện tích đất 4.385m² (loại đất ruộng màu), thuộc số 149, tờ bản đồ số 38, tại xã K, huyện (nay là thị xã) T (nay là phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương) theo GCNQSDĐ số 02592 QSDĐ/TU ngày 08/8/2003 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Phan Ngọc Tr. Nguồn gốc đất ông T, bà Tr nhận chuyển nhượng ngày 03/4/2003 của ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị C.

Ngày 10/6/2005, bà H với đại diện Công ty T là ông Liu Hsueh Yu ký Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20, đối với diện tích đất 7.624m² thuộc thửa số 160 (đất ruộng màu) với giá 538.640.000 đồng (110.000 đồng/m²), lý do bồi thường: Thuê đất để xây dựng Nhà máy sản xuất điện gia dụng, được UBND xã K xác nhận ngày 15/6/2005, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngày 10/6/2005, bà H với đại diện Công ty T là ông Liu Hsueh Yu ký Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21, đối với diện tích đất 4.385m² thuộc thửa số 149 (đất ruộng màu) với giá 482.350.000 đồng (110.000 đồng/m²), lý do bồi thường: Thuê đất để xây dựng Nhà máy sản xuất điện gia dụng, được UBND xã K xác nhận ngày 20/6/2005, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngày 13/6/2005, bà Nguyễn Thị U (mẹ ruột của bà H, bà Tr) với ông Phạm Văn Hận ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.000m² theo GCNQSDĐ số 02036 và 02592 nêu trên với giá 110.000 đồng/m², số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Ngày 19/01/2006, ông Phạm Văn H (đại diện Công ty T) với bà Nguyễn Thị U (đại diện cho bà H, bà Tr) lập giấy thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.000m² với giá 1.680.000.000 đồng (140.000 đồng/m²), ông H đã trả trước 900.000.000 đồng, còn lại 780.000.000 đồng sẽ trả trong vòng 60 ngày.

Ngày 03/3/2006, Công ty T có đơn xin thuê đất; ngày 21/3 2006, UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1238/QĐ-UBND về việc thu hồi khu đất của các hộ dân, cho thuê và cấp GCNQSDĐ thuê cho Công ty Trần Hưng, kèm theo là danh sách các hộ dân đã được Công ty Trần Hưng bồi thường trong đó có hộ bà H (thửa số 160, diện tích 7.624m²), bà Tr (thửa số 149, diện tích 4.385m²), cùng ngày Công ty T được cấp GCNQSDĐ số T001238/CN/2006, có diện tích 16.455,4m² (có 15.470,8m² loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC), 742,2m² hành lang bảo vệ đường điện, 242,4m² hành lang lộ giới), thuộc thửa số 467, tờ bản đồ số 38, nguồn gốc đất Nhà nước cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm. Ngày 26/3/2006, UBND tỉnh Bình Dương và Công ty T ký Hợp đồng thuê đất số 703/HĐ.TĐ đối với diện tích 15.470,8m².

Ngày 11/8/2006, bà U khiếu nại ông H; tại Biên bản hòa giải ngày 24/8/2006, bà U, bà H, bà Tr trình bày: Ngày 19/01/2006 gia đình có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty T, ông H đại diện Công ty đã giao trước tiền cọc 900.000.000 đồng, còn lại 780.000.000 đồng hẹn 60 ngày thanh toán hết và trả lại GCNQSDĐ; bà U, bà Tr, bà H thỏa thuận, ông H thỏa thuận ngày 24/9/2006 thanh toán hết số tiền còn lại 780.000.000 đồng và trả hai GCNQSDĐ; tại biên bản làm việc ngày 09/01/2007, ông H, ông Liu Hsuenh Yu – đại diện Công ty T, ông Phan Thanh C – đại diện bà U thỏa thuận: Ngày 10/02/2007, ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại 780.000.000 đồng cho bà U, đồng thời phối hợp với Công ty T tìm lại GCNQSDĐ cho bà U.

[2.2] Căn cứ vào các chứng cứ trên thấy rằng: Tuy Công ty T và bà Tr, bà H ký kết hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất với giá 110.000 đồng/m² nhưng ngày 19/01/2006, ông Phạm Văn H (đại diện của Công ty T) và bà Nguyễn Thị U (đại diện cho bà Tr, bà H) thỏa thuận lại giá đất là 140.000 đồng/m², hai bên thống nhất đến thời điểm hiện nay bên Công ty T vẫn chưa giao số tiền 780.000.000 đồng cho bên phía bà Tr, bà H và chưa trả lại GCNQSDĐ cho bà Tr, bà H. Như vậy, Công ty T vẫn chưa thực hiện xong bồi thường quyền sử dụng đất cho bà Tr, bà H. Tại các đơn khởi kiện ngày 29/10/2013, ngày 13/11/2013 của bà H, bà Tr, biên bản hòa giải ngày 06/01/2016, bà H, bà Tr đều trình bày ông H chưa trả số tiền còn lại 780.000.000 đồng và GCNQSDĐ cho bà H, bà Tr (bút lục số 279, 291, 293); tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng thừa nhận chưa thanh toán số tiền này cho bà H, bà Tr và đồng ý thanh toán với số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 20/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 15/6/2005, giá trị bồi thường 838.640.000 đồng và Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất số 21/BT ngày 10/6/2005 có xác nhận của UBND xã (nay là phường) K ngày 20/6/2005, giá trị bồi thường 482.350.000 đồng là đúng quy định pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, do nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và

giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; bị đơn cho rằng, đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng cho gia đình bà Tr, bà H, còn lại số tiền 781.269.000 đồng chưa thanh toán nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà Tr không thừa nhận việc nhận tiền tiền bồi thường theo hợp đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên căn cứ theo Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xem xét giải quyết, nếu các đương sự có tranh chấp liên quan đến số tiền còn lại theo hợp đồng thì các đương sự khởi kiện bằng một vụ án khác, là giải quyết chưa triệt để vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Nếu Tòa án cấp phúc xét giải quyết thì không đảm bảo chế độ xét xử, làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành định giá đất theo thỏa thuận ban đầu là đất ruộng màu nhưng hiện nay đã được chuyển đổi thành đất sản xuất kinh doanh nên cũng chưa có đủ cơ sở xem xét tính giá trị chênh lệch của đất tại thời điểm xét xử.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn ông T, ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr, bà Phan Thị H có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu huỷ GCNQSĐĐ số T001238/CN/06 ngày 21/3/3006 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Công nghiệp T, sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Tr, bà Phan Thị H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DSST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Vũ Hữu T, ông Lê Công S, bà Phan Thị H, bà Phan Ngọc Tr mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0051534, 0051533, 0051532, 0051531 ngày 30/7/2020 (người nộp ông Vũ Mạnh Tuấn) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Ngọc Mai

Nguyễn Trung Dũng

Nguyễn Thị Duyên Hằng