

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 99 /2020/DS-PT

Ngày 21 tháng 5 năm 2020

“V/v: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp đất và hủy 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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 22/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS - ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2020/QĐXX-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Ngọc B; (có mặt)

Địa chỉ: Bon B, xã Tr, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có luật sư:
Nguyễn Minh H – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần S;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đình Th; Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty cổ phần S; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Tr, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H, Phó Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường; (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường 23, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông

4. Người làm chứng: Ông Y M (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã Tr, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24-01-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Ngọc B và bà Phạm Thị Th người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất rẫy khoảng 02 ha tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn 7, xã Tr, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là do ông B nhận chuyển nhượng của ông Y M vào ngày 16-5-1999. Khi nhận chuyển nhượng đất, hai bên có lập giấy sang nhượng đất, hai bên cùng ký, có chứng thực của UBND xã Tr và nhiều người khác làm chứng, có vẽ sơ đồ thửa đất có vị trí: cạnh kéo dài theo mặt đường Quốc lộ 14 là 200m, một cạnh tiếp giáp đồi thông 100m, một cạnh tiếp giáp nghĩa địa thôn 7 là 100m, một cạnh tiếp giáp đồi thông 200m (không thể hiện rõ các hướng đông tây nam bắc trên sơ đồ giấy sang nhượng), số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng không thể hiện số tiền mua bán trong giấy sang nhượng, ông B đã thanh toán xong tiền và phần đất canh tác. Sau khi nhận đất, ông B trồng mỳ cho đến năm 2003; khoảng năm 2004 ông B có làm nhà gỗ trên đất để thuận cho việc canh tác sau đó đến năm 2005 thì ông B sang lập diện tích đất đã mua cho bằng với mặt đường quốc lộ 14 (căn nhà gỗ cũng đã san lấp) cho đến năm 2014 mà không canh tác hay xây dựng gì trên đất.

Đến khoảng tháng 03, tháng 4 năm 2017, ông B phát hiện Công ty cổ phần S (Viết tắt Công ty S) xây dựng nhà xưởng trên diện tích đất nên đã đứng ra ngăn cản nhưng Công ty S vẫn tiến hành xây dựng các công trình trên đất (đến nay Công ty S đã xây dựng 03 căn nhà: Căn nhà thứ nhất có diện tích 1732,5m², căn thứ 2 có diện tích 55,44m², căn thứ 3 có diện tích 37,5m² và xây dựng các hệ thống thoát nước, trạm bơm, tường rào, sân bê tông và 150 cây bưởi trên đất). Đến tháng 12 năm 2018, khi UBND xã Tr tổ chức hòa giải thì ông B biết được Công ty S được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 trên diện tích đất của ông.

Ngày 24-01-2019 ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty S trả lại

diện tích đất khoảng 20.000.000 m² đã lấn chiếm. Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp cho Công ty S vào ngày 28-3-2017 và buộc tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng, lấp đất trên đất, trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất đã lấn chiếm.

Tuy nhiên sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại diện tích đất mà Công ty S đã lấn chiếm là 19100,3m² nên chỉ yêu cầu Công ty S trả lại cho ông B diện tích đất 19100,3m²; đối với yêu cầu khác thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên theo nội dung đơn khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Đình Th trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất ông B tranh chấp trong vụ án này là của Công ty S được UBND tỉnh Đắk Nông cho thuê theo Quyết định số: 497/QĐ-UBND ngày 28-3-2017 kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 và hợp đồng thuê đất số 23/HĐTĐ ngày 05-4-2017. Khi thuê đất Công ty S biết được đây là đất dự án do UBND tỉnh Đắk Nông quản lý nên mới thuê lại để làm dự án đầu tư. Hiện trạng thửa đất lúc Công ty S thuê là đất trống không có tài sản gì trên đất; một phần đất đồi bị mức đi nơi khác, sau đó công ty tiến hành san ủi để thực hiện dự án; trong quá trình tiến hành san ủi mặt bằng để thi công thì ông Dương Ngọc B đứng ra ngăn cản, sau đó hai bên hòa giải tại UBND xã Tr nên phía ông B không ngăn cản công ty thi công nữa. Đến ngày 24-01-2019 ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty S trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 20.000.000 m²; yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp cho Công ty S vào ngày 28-3-2017 và buộc tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng, lấp đất trên đất, trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc khởi kiện của ông B làm ảnh hưởng đến uy tín và tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty nhưng hiện tại chưa có số liệu cụ thể nên sau khi kết thúc vụ án, công ty sẽ thống kê và có yêu cầu sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông, ông Bùi Thanh H trình bày:

Nguồn gốc khu đất tranh chấp trước đây là do Lâm trường Tr quản lý; ngày 19-6-2003, UBND tỉnh Đắk Lắk đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty TNHH C tại Quyết định số: 1910/QĐ-UB. Ngày 10-10-2006, UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi 50.000 m² đất của Công ty TNHH C giao cho UBND huyện Đ quản lý, bố trí sử dụng theo quyết định số 1273/QĐ- CTUBND của UBND tỉnh Đắk Nông.

Ngày 04-01-2017, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định cho thuê đất, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty xuất khẩu T Việt Nam tại Quyết định

số: 10/QĐ-UBND.

Ngày 01-3-2017, UBND tỉnh Đắk Nông chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần S đầu tư dự án Nhà máy chế biến tiêu xuất khẩu tại Quyết định số 342/QĐ-UBND. Đến ngày 28-3-2017, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 497/QĐ-UBND thu hồi đất của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu T Việt Nam đồng thời cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 112308 cho Công ty S.

Về trình tự, thủ tục cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty S đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Y M trình bày:

Ông Y M thừa nhận có sang nhượng cho ông Dương Ngọc B diện tích đất như nội dung giấy sang nhượng ngày 16-5-1999, có sự chứng kiến của những người làm chứng, xác nhận của thôn trưởng và UBND xã Tr; thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất trên là do gia đình ông tự khai hoang năm 1987 có canh tác trồng cây ngắn ngày trên đất nhưng do đất xấu không canh tác được và kế bên khu đất này là nghĩa địa tự phát nên để ngăn chặn người dân chôn cất người trên đất của ông nên vào năm 1998 ông trồng cây keo trên đất, không có tranh chấp với ai. Vị trí khu vực đất của ông khai hoang là phía dưới đồi, không tranh chấp với ai; phía trên đồi là đồi thông do Lâm trường Tr quản lý, trong thời gian ông khai hoang canh tác ở đây, ông được Lâm Trường Tr giao trồng coi đồi thông để ngăn chặn người dân chặt phá. Đến năm 1999 thì ông bán lại diện tích đất này cho ông B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS - ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Ngọc B về việc yêu cầu Công ty S trả lại diện tích đất khoảng 19100,3 m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28-3-2017 cho Công ty S thuê, đồng thời buộc tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng, lấp đất trên đất, trả lại nguyên hiện trạng diện tích đất tranh chấp.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/12/2019 ông Dương Ngọc B làm đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn luật sư cho rằng: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy Tòa sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ, chính quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty S cũng không đúng trình tự. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Y M và ông B là hợp pháp không trái pháp luật vì đây là đất của tổ tiên ông Y M – đây là đặc điểm của người dân tộc. Để có cơ sở xem xét toàn bộ vụ án tôi đề nghị hủy án sơ thẩm để điều tra lại bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

- Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Y M và ông B là không hợp pháp vì ông Y M không có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên.

Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời khai của các bên đương sự, quan điểm của luật sư và đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ bởi vì:

[1] Xét về nguồn gốc đất: Diện tích 19.100,3m² mà ông B khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần S (*sau đây gọi là Công ty S*) trả lại cho ông có nguồn gốc là của Lâm trường Tr quản lý. Ngày 19/6/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (trước đây) có quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C. Công ty C sau khi được giao đất không thực hiện vườn ươm cây giống nên ngày 10/10/2006 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông thu hồi diện tích đã cấp cho Công ty C giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý, bản thân ông B trong suốt thời gian này cũng không khiếu nại hay khởi kiện các quyết định của cơ quan nhà nước. Tháng 1/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cho Công ty xuất nhập khẩu T Việt nam thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty này. Do thay đổi tên gọi Công ty nên ngày 28/3/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 497/QĐ – UBND về việc thu hồi đất của Công ty xuất nhập khẩu T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty S. Căn cứ luật đất đai năm 2013 cho thấy việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty S là đúng.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất (*giấy tay*): Ngày 16/5/1999 ông Y M và ông Dương Ngọc B có làm giấy sang nhượng đất, tuy nhiên xét về thẩm quyền thì ông Y M không có quyền sang nhượng diện tích đất trên, bản thân ông Y M thực tế là bảo vệ Lâm trường Tr, ông Y M không có quyền lấy đất thuộc thẩm quyền của Lâm trường để sang bán cho ông B. Bản thân ông B không chứng minh sự quản lý sử dụng, kê khai diện tích đất trên. Do đó không căn cứ

vào giấy sang nhượng không hợp pháp trong một quan hệ dân sự để xem xét tính hợp pháp của quyết định cấp đất của cơ quan Nhà nước. Xét quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty S là đúng trình tự, không vi phạm pháp luật nên việc ông B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty S là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông B không xuất trình được các chứng cứ gì khác nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Ngọc B. Giữ y án sơ thẩm số 28/2019/DS - ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 52; khoản 1 Điều 59 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Ngọc B về việc yêu cầu Công ty cổ phần S trả lại diện tích đất khoảng 19.100,3m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 112308 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/3/2017 cho Công ty S thuê, buộc tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng, lắp đặt trên đất, trả lại nguyên hiện trạng đất.

2. Về án phí: Ông Dương Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí (*theo biên lai thu số 0000872 ngày 11/12/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông*) thành án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn

