

Bản án số: 143/2022/DS-PT

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”

**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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 3 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 282/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2022/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Vũ Đình T, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

1.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1961 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 20, Lê Lợi, xã Lộc Thanh, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 9, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2021) – Có mặt;

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (sau đây viết tắt là Công ty M);

Địa chỉ: Thôn 7, xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 58 (số cũ 12), Ngô Quyền, Phường 6, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2018) – Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Số 04 Trần Hưng Đạo, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
3.2. Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Tất Thành, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm: Ông Nguyễn Trung T¹ – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm (Văn bản ủy quyền số 2674/GUQ ngày 26/8/2019) – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.3. Ông Đoàn Kim K, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 5, xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1977 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phú Hòa, xã Quới Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Nguyên đơn ông Vũ Đình T và bà Trần Thị M;

4.2. Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M;

4.3. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/7/2018, đơn kiện bổ sung ngày 03/6/2020 và lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trước năm 2000, ông bà nhận chuyển nhượng và khai phá đất tại Thôn 7, xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm diện tích 08 ha. Ngày 24/6/1999, Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0557352, diện tích 7.965 m², thửa 53, tờ bản đồ số 15 và nhiều thửa đất khác. Do đất có phần trũng nên có thuê máy mức sâu thành hồ chứa nước, độ sâu khoảng 4-5 mét. Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (*sau đây viết tắt Công ty M*) có đất liền kề trồng chè nhưng không có nước tưới, nên đại diện Công ty thỏa thuận với vợ chồng ông bà là Công ty M được sử dụng nước tưới từ ao của ông bà, nhưng phải mua nguyên liệu chè tươi của ông bà.

Khoảng năm 2004 (không ghi ngày tháng) vợ chồng ông viết Hợp đồng sang nhượng diện tích hoa màu với đại diện của Công ty M là bà Nguyễn Thị Hồng H với nội dung: chuyển nhượng lô đất diện tích 4.400 m², trong đó có 3.000 m² đất cà phê + 1.000 m² đất ao (vừa mức thành hồ nước) với giá 24.195.000 đồng. Bà H đã đặt cọc tiền 14.195.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thỏa thuận khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do đang thế chấp ngân hàng) thì trả đủ. Hai bên đã giao nhận đất và tiền.

Sau đó có sự thay đổi Giám đốc Công ty nên bà H giao lại giấy tờ và đại diện Công ty M gặp ông T, bà M ký lại biên bản ghi nhớ việc giao dịch mua bán từ trước có nội dung Công ty bao tiêu toàn bộ chè trên 08 ha của ông T, bà M và không được xịt thuốc phân tiếp giáp đất hai bên. Ông T, bà M đồng ý cho Công ty sử dụng nước và mức sâu lòng hồ nước như hiện nay. Thỏa thuận sau khi ký Hợp đồng mua bán trà tươi thì ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi mức sâu lòng hồ, Công ty M nhận chuyển nhượng thêm thửa 72 liền kề để mức tiếp thành đôi hồ như hiện nay.

Sau khi ký biên bản ghi nhớ, Công ty M chặt bỏ cây cà phê trên thửa đất số 53 để trồng chè Olong, dùng nguồn nước nhưng không bao tiêu sản phẩm, xây dựng 2 trụ hạ thế, 01 nhà máy bơm nước và chiếm luôn hồ nước diện tích 3.000 m² mà ông,

bà nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Kim K. Khu vực này đo đạc lại nên có thay đổi về số thửa, số tờ bản đồ. Ông T, bà M đã trồng xen cây với Công ty M trên toàn bộ đất tranh chấp và đã rào lại chờ Tòa án xét xử.

Ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng sang nhượng hoa màu giữa bà Trần Thị M với bà Nguyễn Thị Hồng H diện tích 4.839 m² thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 15 xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm và hủy Biên bản ghi nhớ ngày 17/12/2017, ông bà đồng ý trả lại cho Công ty M 14.195.000 đồng.

Buộc Công ty M trả lại đất lấn chiếm diện tích 4.400 m² thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 15 (số thửa mới 96, tờ bản đồ 22) xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm và phải tháo dỡ 02 trụ điện hạ thế, máy bơm nước ra khỏi đất này. Yêu cầu bồi thường hoa màu 97.500.000 đồng.

- Buộc Công ty M trả lại diện tích lấn chiếm gồm: Diện tích 3.342 m² đất đã mức thành hồ nước thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 22 (liền kề thửa 96); diện tích 2.516 m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ 22. Hai lô này do nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Kim K (có giấy viết tay), đã có chèn hạt. Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng do đã chặt bỏ chèn hạt đang thời kỳ kinh doanh.

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M do người đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành các quyết định: Quyết định số 2402/QĐ-UB ngày 19/9/2002, cho Công ty M thuê 189.700 m² ở xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm để sản xuất nông nghiệp; Quyết định số 3875/QĐ-UB ngày 28/4/2004 thu hồi 10.430 m² đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị Hồng H để cho Công ty M thuê, vị trí lô đất thửa 52 (trong đó có thửa 53), tờ bản đồ số 13 xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm; Quyết định số 1984/QĐ-UB ngày 08/8/2005 thu hồi của 04 hộ dân để cho Công ty M thuê 10.430 m² tại xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm (Có danh sách thửa đất và họa đồ lô đất đính kèm);

Tại Biên bản ngày 07/01/2009 đã thống nhất giao Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm rà soát, thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nhầm, cấp trùng trước khi Công ty M lập hồ sơ thuê đất.

Ngày 07/01/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định số 22/QĐ-UBND (*sau đây viết tắt là Quyết định số 22*) cho Công ty M thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại xã Lộc Quảng với tổng diện tích 348.785 m² (có danh sách: tờ bản đồ, thửa đất, trích lục bản đồ địa chính khu đất theo hiện trạng sử dụng kèm theo); đồng thời Công ty M được cấp đổi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 010515 và BA 010516.

Theo Quyết định số 22 thì thửa đất số 53 cũ (nay là thửa 96, tờ bản đồ số 22) có tổng diện tích 5.855 m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thu hồi và giao lại cho Công ty M thuê. Trên đất này, Công ty M đang trồng chè, cà phê và đào một cái ao diện tích khoảng 3.000 m² cùng một trạm bơm tưới tiêu cho toàn bộ diện tích của Công ty. Ông T, bà M yêu cầu Công ty trả lại phần đất này là không có căn cứ nên Công ty không đồng ý và do đó cũng không đồng ý yêu cầu của ông T, bà M đòi Công ty bồi thường 100.000.000 đồng. Việc ông T, bà M yêu cầu hủy Quyết định số 22 cũng là không có cơ sở vì trước khi cho thuê đất, thực hiện Biên bản ngày

07/01/2009, Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm đã thực hiện việc rà soát, thu hồi, hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm, cấp trùng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng trình bày: Theo Quyết định số 22 thì hiện trạng sử dụng thửa đất số 86, diện tích 3.342 m² là ao, thửa 95 diện tích 2.516 m² trồng chè.

Các quyết định số 2402/QĐ-UB ngày 19/02/2002, số 1964/QĐ-UB ngày 25/7/2003, số 3875/QĐ-UBND ngày 28/4/2004, số 1984/QĐ-UBND ngày 08/5/2005, số 2073/QĐ-UBND ngày 29/9/2005 thu hồi đất để cho Công ty M thuê trước đây, sau đó được thay thế bằng Quyết định số 22 thì không thu hồi thửa 53, tờ bản đồ 15 (bản đồ cũ), cũng không xác định thửa đất số 96, một phần thửa 95 tờ bản đồ số 22 (bản đồ mới) là thửa đất số 53, tờ bản đồ 15 cũ.

Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 22 đúng trình tự, thủ tục, đã ban hành các quyết định thu hồi đất để cho Công ty M thuê và đã ban hành văn bản số 6589/UBND ngày 22/9/2008 đồng ý chủ trương cho Công ty M lập lại hồ sơ thuê đất theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 2007 (nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2008). Do hai hệ thống bản đồ đo đạc năm 1996 và đo đạc năm 2007 có sự sai khác về ranh giới thuê đất, nên tại biểu danh sách các thửa đất và bản đồ đính kèm Quyết định số 22 không có cột so sánh giữa tờ bản đồ cũ (1996) và tờ bản đồ mới (2007).

Việc nguyên đơn kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 22 đối với thửa 95, thửa 96, tờ bản đồ số 22 xã Lộc Quảng là không đầy đủ cơ sở.

Tại Công văn số 2873/UBND ngày 26/9/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 53, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.965 m² cho ông T, bà M là đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại Điều 2 Quyết định số 22 có giao cho Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M thì theo phiếu cung cấp thông tin địa chính số 7792/CN-BLA ngày 20/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bảo Lâm thể hiện đến thời điểm hiện tại, thửa đất số 53 chưa có đăng ký biến động (chưa thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Kim K trình bày: Năm 1996, ông khai phá 3.000 m² đất đồi và 2.700 m² đất sinh tại Thôn 5, xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm. Đến năm 2000, ông chuyển nhượng lại cho ông T diện tích trên với số tiền 5.000.000 đồng. Việc các bên tranh chấp thì ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày: Bà có đại diện Công ty M nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà M để trồng trà nhưng bà không nhớ số thửa, diện tích và số tiền cụ thể. Bà chỉ nhớ đất ở Thôn 5, xã Lộc Quảng và đã thanh toán phần lớn số tiền nhận chuyển nhượng, còn giữ lại một số tiền để ông T, bà M làm giấy tờ cần thiết cho Công ty. Bà cũng có nhận chuyển nhượng đất của một số hộ dân để cho Công ty M thuê theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng không nhớ số thửa. Về nội dung bản ghi nhớ ngày 17/12/2007 giữa ông T, bà M với Công ty liên quan diện tích 4.834 m² thì bà không biết vì đã quá lâu. Việc các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ các điều 121, 136, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các khoản 3, 6, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 68, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 12, khoản 2 khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

Hủy “Hợp đồng sang nhượng diện tích hoa màu” giữa bà Trần Thị M với bà Nguyễn Thị Hồng H đối với diện tích đất 4.839 m² thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15 (cũ) tọa lạc xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy biên bản ghi nhớ ngày 17/12/2007 giữa vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T, bà M về việc trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M số tiền 14.195.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Hủy quyết định cá biệt trong lĩnh vực quản lý đất đai” của vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M đối với Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M phải thanh toán số tiền 697.675.000 đồng cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn M được quyền sử dụng 2.243 m² thuộc một phần thửa 96, 2.516 m² thuộc thửa 95, 3.342 m² thuộc thửa 86 (đất ao); tất cả đều thuộc tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thực hiện ngày 03/9/2020 kèm theo).

4. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích 1.017 m² thuộc một phần thửa 96, tờ bản đồ 22 xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm và rút yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 197.500.000 đồng. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với hai yêu cầu vừa nêu.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M về “Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

6. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 557352 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp ngày 24/6/1999 cho hộ bà Trần Thị M đối với lô đất diện tích 3.196 m² thuộc một phần thửa số 53, tờ bản đồ số 15, xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Vũ Đình T và bà Trần Thị M có đơn kháng cáo không ghi ngày tháng năm 2020 (dấu bưu điện nơi gửi đề ngày 08/10/2020 và ngày 12/10/2020 – bút lục 559 đến 562) yêu cầu hủy một phần Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M hoàn trả cho ông bà 03 thửa đất số 86, 95, 96.

Ngày 14/10/2020, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M có đơn kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn; Trường hợp phải vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại Quyết định số 988/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2020 và Thông báo đính chính số 193/TB-VKS-DS ngày 09/4/2021 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy Bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong khi các bên đương sự đều có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Có nhầm lẫn giữa thửa đất số 53 với thửa đất số 86 và 95 dẫn đến giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự; giải quyết không đúng diện tích; nhầm lẫn địa danh; tuyên án không rõ diện tích của từng thửa đất (thửa số 86, 95, 96) nên không đảm bảo thi hành án và tính án phí không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Trương Thị N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Công ty M phải trả lại cho nguyên đơn các thửa đất số 86, 95 và 96; Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 22 của Ủy ban nhân dân tỉnh vì chưa có quyết định thu hồi đất và chưa thực hiện việc bồi thường; Yêu cầu hủy Biên bản ghi nhớ giữa nguyên đơn với Công ty M lập ngày 17/12/2007, nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 14.195.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng quy định; Yêu cầu Công ty M phải tháo dỡ các trụ điện để trả lại đất; Nếu được, thì đề nghị cho định giá lại tài sản tranh chấp.

Ông Nguyễn Thanh V là người đại diện hợp pháp của Công ty M giữ nguyên kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty M thuê đất của bà Nguyễn Thị Hồng H nên Công ty không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H với vợ chồng ông T, bà M, chỉ khi đến Tòa án thì mới biết việc này. Vào thời điểm ký Biên bản ghi nhớ với nguyên đơn ngày 17/12/2007 thì ông Chen không còn là người của Công ty M, biên bản này cũng không được Lãnh đạo Công ty M đồng ý, không có đóng dấu Công ty nên không có giá trị đại diện cho Công ty và biên bản này chỉ là để bao tiêu sản phẩm. Trong danh sách Công ty được thuê đất thì không thể hiện đất mà nguyên đơn trình bày đã mua lại của ông K, theo kết quả đo đạc thì đất các bên tranh chấp có một phần diện tích nằm trên thửa đất số 39 nhưng chưa được Tòa sơ thẩm xem xét và giải quyết trong vụ án này là thiếu sót. Trong bản án sơ thẩm nhận định Công ty thừa nhận đất của ông T, bà M nên Công ty đồng ý bồi thường là không đúng, mà Công ty chỉ hỗ trợ cho người dân. Quá trình xét xử thì Tòa sơ thẩm hoàn toàn không nhắc đến việc hủy hợp đồng hay vô hiệu hợp đồng, cũng không giải thích hay hỏi về yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Công ty M yêu cầu áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ

luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì đã vi phạm nghiêm trọng kể cả về nội dung và thủ tục tố tụng như đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị hợp lệ. Về nội dung đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm.

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 nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M; đơn kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn M và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa triệu tập họp lệ lần thứ hai, Ủy Ban nhân dân huyện Bảo Lâm, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đều có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt; Ông Đoàn Kim K và bà Nguyễn Thị Hồng H (các đương sự này không có kháng cáo) vắng mặt không rõ lý do, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án;

[2] Theo họa đồ đo đạc địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10/9/2020 (bút lục số 444) thể hiện ranh giới đất do ông Vũ Đình T chỉ dẫn có tổng diện tích 10.933 m². Trong đó có 4.523 m² thuộc một phần thửa 96; 2.363 m² thuộc một phần thửa 95; 3.342 m² thuộc thửa 86 tờ bản đồ 22 xã Lộc Quảng và 705 m² thuộc đường giao thông theo sơ đồ địa chính. (Thửa 53 diện tích 7.965 m² tờ bản đồ 15 cũ. Trong đó có 2.243 m² thuộc một phần thửa 96; 29 m² thuộc một phần thửa 86; 535 m² thuộc một phần thửa 95 và 418 m² thuộc đường giao thông theo sơ đồ địa chính tờ bản đồ 22 mới xã Lộc Quảng). (Thửa 39 diện tích 22.081 m² tờ bản đồ 15 cũ, trong đó có 1.254 m² thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ 22 mới xã Lộc Quảng).

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15, diện tích 7.965 m² tọa lạc tại xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm là của hộ bà Trần Thị M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 557352 ngày 24/6/1999.

Tại Công văn số 2873/UBND ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm (bút lục 354) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 53, tờ bản đồ 15, diện tích 7.965 m² cho hộ bà Trần Thị M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định; cho đến thời điểm hiện tại thửa đất trên chưa đăng ký biến động (chưa thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[3] Tại Điều 32 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.”

Tuy Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho rằng Quyết định số 22 không thu hồi thửa đất số 53, tờ bản đồ 15 (cũ), cũng không xác định thửa đất số 96, một phần thửa 95 tờ bản đồ số 22 (bản đồ mới) là thửa đất số 53, tờ bản đồ 15 cũ, nhưng theo họa đồ đo đạc địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10/9/2020 thể

hiện trong phần đất Công ty M đang sử dụng do được thuê theo Quyết định số 22 thì có một phần diện tích thửa đất số 53, tờ bản đồ 15 cũ và trong thửa đất số 53 này có 2.243 m² thuộc một phần thửa 96; 29 m² thuộc một phần thửa 86; 535 m² thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ 22 mới.

Cho đến nay, Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm vẫn chưa ra quyết định thu hồi đất đối với thửa đất số 53 của vợ chồng ông T, bà M là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 cho Công ty M thuê đất, trong đó có thửa đất số 53 của vợ chồng ông T, bà M khi chưa có quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất đối với thửa đất số 53 là trái với quy định của pháp luật tại Điều 32 Luật Đất đai năm 2003 (là luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định). Vì vậy, Bản án sơ thẩm đã bác khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chủ sử dụng đất.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M với bà Nguyễn Thị Hồng H theo “Hợp đồng sang nhượng diện tích hoa màu” không ghi ngày tháng năm và Biên bản ghi nhớ ngày 17/12/2007 đối với diện tích đất 4.839 m² thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 15 (cũ) tọa lạc xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng chỉ là các bản viết tay không được công chứng hay chứng thực và quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, các bên đều biết rõ quyền sử dụng đất đang thế chấp thuộc trường hợp pháp luật cấm chuyển nhượng nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng nên các bên đều có lỗi như nhau.

[5] Theo quy định tại Điều 137, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 (luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch) quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

[5.1] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng Công ty M đang sử dụng đất theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Công ty M đã đồng ý bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn để từ đó tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà M và cho Công ty M được quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp là không đúng theo quy định của pháp luật viện dẫn trên. Lẽ ra trong trường hợp này cần phải hủy một phần Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 07/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, tuyên bố vô hiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tranh chấp và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định thiệt hại, xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại như quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự mới phù hợp.

[5.2] Tại mục 2 Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn, chỉ khi trong trường hợp Tòa án đã giải thích (có ghi biên bản) cho các bên biết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng

vô hiệu, nhưng các bên vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, thì Tòa án mới tuyên bố hợp đồng vô hiệu, mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện bị đơn đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn trình bày tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho tất cả các bên đương sự trong vụ án biết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và cũng không hỏi rõ họ có hay không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và dành cho đương sự vụ kiện khác khi có yêu cầu, mà không xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong khi nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được Tòa án thụ lý, là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự và không đúng với quy định của pháp luật đã viện dẫn trên, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của Công ty M về phần này là có căn cứ.

[6] Do Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như trên, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, nên chấp nhận kháng cáo của Công ty M, một phần kháng cáo của ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Ngoài ra, theo quy định của Bộ luật dân sự thì hợp đồng vô hiệu là hợp đồng không có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, là hợp đồng không có hiệu lực ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng; còn hủy hợp đồng là chế tài dành cho tranh chấp hợp đồng (Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015). Vì vậy, hủy hợp đồng hay hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của chúng là hoàn toàn khác nhau. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định rõ yêu cầu khởi kiện của đương sự là yêu cầu hủy hợp đồng hay yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, để từ đó thu thập chứng cứ và giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong vụ án này đã vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức, nên bị coi là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng là không đúng.

[8] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 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;

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn M và một phần kháng cáo của ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (trừ phần đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn rút đơn khởi kiện nêu tại mục 4 của quyết định này) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Ông Vũ Đình T, bà Trần Thị M và Công ty Trách nhiệm hữu hạn M đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.1. Hoàn trả cho bà Trần Thị M tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0005144 ngày 30/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0005143 ngày 25/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Quyết định của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với việc nguyên đơn đã rút khởi kiện yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Triệu Minh phải trả diện tích 1.017 m² thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Lộc Quảng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 197.500.000 đồng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
(Đính kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, NTHN ()

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

Phạm Văn Công

+
Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Đặng Văn Ý

Đinh Ngọc Thu Hương

Phạm Văn Công

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng
(Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

