

**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**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 116/2020/DS-GĐT

Ngày: 28/5/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy quyết định cá biệt trái pháp luật

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy – Thẩm tra viên của Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Phạm Thị Út – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc C; bà Hín Thị K;

Địa chỉ: Số 4xx, quốc lộ 2x, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

2. *Bị đơn:* ông Lê Văn T; bà Lê Thị H

Địa chỉ: Số 2xx, Quốc lộ 2x, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Ngọc C, Hín Thị K trình bày:

Tháng 4/1993, vợ chồng ông bà có thuê diện tích 300 m² (chiều dài 60 m, chiều ngang 5 m), thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 6 (chỉnh lý), tại số 4xx Quốc lộ 2, thị trấn L, huyện Đ của vợ chồng ông T, bà H.

Ngày 14/11/2006, vợ chồng ông T, bà H có bán lại cho vợ chồng ông bà thửa đất nêu trên với giá 2.200.000.000 đồng và hai bên có viết giấy đặt cọc ngày 14/11/2006 theo đó vợ chồng ông bà đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng (việc ông Đặng Thanh L đưa cho vợ chồng bà H, ông T số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền của vợ chồng ông bà đưa cho ông L).

Ngày 03/5/2007, vợ chồng ông bà trả cho vợ chồng ông T, bà H thêm 1.000.000.000 đồng và hai bên có viết giấy ngày 03/5/2007 thể hiện nội dung vợ chồng ông bà trả cho vợ chồng ông T 2.000.000.000 đồng và có nợ lại 200.000.000 đồng

Ngày 13/10/2007, vợ chồng ông bà tiếp tục trả cho vợ chồng ông T, bà H 50.000.000 đồng, khi trả có viết giấy tay ngày 13/10/2007. Các giấy tờ viết tay này do ông T viết và ký tên.

Năm 2010, ông T có khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng yêu cầu vợ chồng ông bà trả số tiền 163.000.000 đồng (trong đó 140.000.000 đồng tiền đất còn thiếu sau khi vợ chồng ông T, bà H bớt 10.000.000 đồng, 20.000.000 đồng tiền lãi, 3.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2008, năm 2009, năm 2010). Sau đó, vợ chồng ông bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà H và được vợ chồng ông T, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà. Thời điểm vợ chồng ông bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sơ sót và vui mừng nên vợ chồng ông bà không xem lại là được cấp cụ thể bao nhiêu mét vuông đất.

Năm 2012, vợ chồng bà xem lại thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 796091 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông bà chỉ có 195.33 m². Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2007 thể hiện vợ chồng ông T, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà toàn bộ thửa đất số 446 tờ bản đồ số 06 chỉnh lý, tại thị trấn N, huyện Đ có diện tích 300 m² với giá là 2.200.000.000 đồng và vợ chồng ông T, bà H đã nhận đủ số tiền trên.

Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà H đã tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông T, bà H đã kê khai không đúng như diện tích đất thể hiện trong giấy tờ viết tay đã ký giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà H ngày 03/5/2007 (kê khai thiếu 98 m²).

Diện tích đất 98 m² này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà H hiện tại Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ra quyết định thu hồi và lập phương án đền bù. Hiện nay vợ chồng ông bà là người trực tiếp sử dụng đất này.

Do đó, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu được nhận tiền hỗ trợ bồi thường theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 98 m² này. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định thu hồi diện tích đất 98 m² thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 06, tại thị trấn L, huyện Đ của vợ chồng ông T, bà H và lập phương án đền bù cho vợ chồng ông T, bà H là không đúng, vì diện tích đất này vợ chồng ông C, bà K đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T từ năm 2006 và đã làm nhà trên đất, quản lý sử dụng ổn định từ tháng 4/1993 đến nay, nhưng khi ra quyết định thu hồi thì Ủy ban nhân dân huyện Đ không xem xét nguồn gốc đất cũng như việc ai là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông C yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của quyết định thu hồi và đền bù đối với diện tích đất 98 m² thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ 06, tại thị trấn N, huyện Đ để hủy bỏ các quyết định trái pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông C hoặc yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2007 đối với diện tích 98 m² đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông T, bà H là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông T, bà H thanh toán cho vợ chồng ông C theo giá thị trường tại thời điểm xét xử đối với diện tích 98 m² đất là 2.113.958.000 đồng

Bị đơn Lê Văn T, Lê Thị H trình bày:

Tháng 6/2006, vợ chồng bà treo bảng bán đất, có rất nhiều người đến hỏi và trả giá 3.000.000.000 đồng. Đến tháng 9/2006 ông Đặng Thanh L hỏi mua với giá 3.200.000.000 đồng

Ngày 03/5/2007, ông L dẫn ông C đến nhà vợ chồng ông trình bày ông C có lô đất gần nhà ông L, ông L mua đất gần nhà ông C, ông L và ông C thống nhất đổi đất cho nhau nên vợ chồng ông bà làm thủ tục mua bán cho ông C, số tiền 1.000.000.000 đồng ông L giao trước cho vợ chồng ông bà là tiền của ông C. Vợ chồng ông đồng ý và ông C giao trực tiếp cho vợ chồng ông bà số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngày 04/5/2007, vợ chồng ông bà có xuống phòng tài nguyên và môi trường huyện Đức Trọng hỏi làm thủ tục sang nhượng đất thì phòng tài nguyên và môi trường huyện Đức Trọng có trình bày phần diện tích đất của vợ chồng bà

đã có quyết định thu hồi 98 m² đất nên muốn bán phải tách thửa trừ 98 m² mới bán phần còn lại được.

Sau đó, vợ chồng ông bà cầm Quyết định số 765/UBND gặp ông C để trao đổi về phần diện tích đất 98 m² Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi nên không bán được, nếu ông C muốn mua phần phía trước còn lại thì vợ chồng ông bà vẫn đồng ý bán. Ông C xem tờ phôi tờ quyết định thu hồi và hỏi phần đất trước sau khi thu hồi 98 m² thì bán bao nhiêu, ông bà đồng ý mua với giá 2.200.000.000 đồng, ông C đồng ý mua. Do ông C đồng ý mua nên ngày 20/5/2007 vợ chồng ông bà có làm đơn tách thửa và đến ngày 19/6/2007 việc tách thửa hoàn thành.

Sau khi có kết quả tách thửa, vợ chồng ông bà và ông C lại trao đổi miệng một lần nữa và ông C vẫn thống nhất là nhận chuyển nhượng diện tích đất 195,33 m² thuộc thửa 638, tờ bản đồ số 06 với giá tiền là 2.200.000.000 đồng.

Ngày 20/8/2007, vợ chồng ông bà và ông C cùng đến Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa làm hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng ghi rõ vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông C diện tích đất thuộc thửa 638, tờ bản đồ 06 cho vợ chồng ông C. Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa ra thông báo trong 01 tuần không ai thắc mắc, khiếu nại gì nên đến ngày 28/8/2007 Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa chứng thực số 2517/Q4/07/TPKC ngày 20/8/2007 đồng ý cho ông Lê Văn T được chuyển nhượng toàn bộ diện tích thuộc thửa 638 tờ bản đồ 06 chính lý cho ông C

Ngày 27/8/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Trọng ban hành phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính thông báo cho ông C nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất diện tích 195,33 m² thuộc thửa đất số 638, tờ bản đồ 06 chính lý tại thị trấn N, huyện Đ với số tiền 32.377.600 đồng do ông Lê Văn T nộp thay cho ông C.

Ngày 29/8/2007, vợ chồng ông C làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 195,33 m² thuộc thửa đất số 638, tờ bản đồ số 06 chính lý tại thị trấn L, huyện Đ.

Ngày 13/10/2007, ông C giao tiếp cho vợ chồng ông bà số tiền 50.000.000 đồng, vợ chồng ông C còn thiếu 150.000.000 đồng.

Do ông C còn thiếu vợ chồng ông bà 150.000.000 đồng tiền mua đất thửa 638 nên vợ chồng ông bà có làm đơn khởi kiện ông C gửi đến Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng. Ngày 21/12/2010, ông C đến nhà ông bà và hai bên làm biên

bản giao nhận tiền và sổ đỏ, các bên có ký vào biên bản. Thực tế, số tiền vợ chồng ông bà nhận của ông C là 163.000.000 đồng (trong đó có 140.000.000 đồng tiền đất còn thiếu sau khi vợ chồng ông bà bớt 10.000.000 đồng, 20.000.000 đồng tiền lãi, 3.000.000 đồng tiền thuế đất năm 2008, 2009, 2010. Ông C nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ý kiến gì.

Mười năm qua ông C vẫn biết diện tích đất 98 m² phía sau, Ủy ban nhân dân huyện đã thu hồi trước khi vợ chồng ông bà làm thủ tục bán cho ông C, khi Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi, vợ chồng ông bà khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông C cũng không có ý kiến gì. Như vậy, việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà và vợ chồng ông C đã hoàn thành theo quy định pháp luật; diện tích đất tranh chấp 98 m² hiện nay Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thu hồi và đang lên phương án đền bù cho vợ chồng ông bà.

Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà K thì vợ chồng ông bà không đồng ý, vợ chồng ông bà không chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà K diện tích 98 m², thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 6 tại thị trấn N, huyện Đ. Còn việc Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi diện tích 98 m² đất thửa 639 tờ bản đồ số 6 thị trấn N, huyện Đ và đang lên phương án đền bù cho vợ chồng ông bà là đúng quy định, ông Cương không có quyền nhận tiền đền bù.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thành L trình bày:

Khoảng thời gian năm 2004, 2005 vợ chồng ông C, bà K có thuê của vợ chồng ông T, bà H lô đất số 478 Quốc lộ 20 thị trấn N, huyện Đ. Khi vợ chồng ông T, bà H treo bảng bán đất thì do ông C, bà K có xích mích với vợ chồng ông T, bà H nên nhờ ông đứng ra mua hộ. Ông có lên đặt vấn đề mua đất thì vợ chồng ông T, bà H đồng ý bán lô đất hiện đang cho ông C thuê với giá 2.200.000.000 đồng, bên bán lo giấy tờ. ngày 14/11/2016 ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền này là do vợ chồng ông C đưa cho ông. Sau đó, để tránh thủ tục rườm rà nên ông có nói với vợ chồng ông T, bà H đất là do vợ chồng ông C, bà K nhờ ông đứng ra mua nên vợ chồng ông T, bà H đồng ý trực tiếp làm thủ tục mua bán với vợ chồng ông C, bà K; lúc này ông không còn liên quan. Theo ông thì diện tích thực tế sang nhượng giữa vợ chồng ông C, bà K và vợ chồng ông T, bà H là 300 m² và vợ chồng ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, làm nhà từ trước tới nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 22/8/2003, ông Lê Văn T, bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất số 4203011789 đối với thửa đất số 446/293,33 (ODT), tờ bản đồ số 6 thị trấn L. Trong đó có 98 m² đất thuộc một phần thửa đất số 446 nằm trong phần đất công thuộc một phần diện tích đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có quyết định thu hồi.

Về trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4203011789 ngày 22/8/2003 chưa đúng theo quy định. Cụ thể ngày 15/7/2003 bà H có đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, cùng ngày, cán bộ địa chính thị trấn Liên Nghĩa và cán bộ phòng công thương huyện Đức Trọng đã tiến hành lập biên bản xác định ranh giới, mốc, kích thước thửa đất. Đến ngày 07/8/2003, hoàn thiện hồ sơ kỹ thuật thửa đất, ngày 11/8/2003 Phòng nông nghiệp địa chính đã có văn bản đề nghị chi cục thuế thẩm định hồ sơ để thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng đến ngày 14/8/2003 Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa mới ký biên bản xác minh và không thông qua Hội đồng xét duyệt dẫn đến ngày 22/8/2003 ông T, bà H được cấp phần diện tích đất 98 m² thuộc thửa đất công do nhà nước quản lý.

Năm 2007, Thanh tra huyện Đức Trọng tiến hành thanh tra xem xét việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa đã phát hiện việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không đúng quy định của pháp luật, cấp 98 m² trên diện tích đất công. Theo kiến nghị của Thanh tra huyện, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành quyết định thu hồi đất của hộ bà Lê Thị H với diện tích 98 m², thuộc một phần thửa đất số 446, tờ bản đồ số 06, tại thị trấn N, huyện Đ.

Ngày 21/5/2007, ông Lê Văn T có đơn xin tách, hợp thửa đất đối với thửa đất số 446 nêu trên thành 02 thửa đất để lập hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 19/6/2007, ông Lê Văn T được chấp nhận tách thửa đất nêu trên thành thửa đất số 638 và thửa đất số 639 tờ bản đồ số 06 chỉnh lý tại thị trấn Liên Nghĩa và được Phòng tài nguyên và môi trường huyện xác nhận vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203011786 nêu trên.

Ngày 20/8/2007, ông T, bà H chuyển nhượng thửa đất số 638, tờ bản đồ số 6 tại thị trấn Liên Nghĩa cho ông C, bà K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2514 quyển số 04/07/TP-CC-SCT/ HĐGD của Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa. Sau khi nhận chuyển

nhượng, ông C, bà K có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 12/9/2007 ông C, bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 638. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H còn lại thửa đất số 639

Sau đó, ông T có đơn khiếu nại yêu cầu quyền lợi đối với diện tích 98 m². Ngày 29/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành quyết định không chấp nhận đơn khiếu nại của ông T. Ngày 30/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở liên quan đến diện tích 98 m² đã bị thu hồi theo quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 12/4/2007. Đồng thời, chỉ đạo giải quyết các hậu quả do việc cấp sai giấy chứng nhận gây nên, nhưng ông T không đồng ý.

Ông T tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản giải quyết chính thức, do vậy ông T đã khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Sau khi Tòa án giải quyết vụ án hành chính, ông T tiếp tục có đơn yêu cầu bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, kiến nghị các ngành chuyên môn của huyện và được sự thống nhất của thường trực huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành văn bản giải quyết đơn của ông T chấp nhận chủ trương thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho ông T đối với diện tích 98 m² đất để xây dựng khu quy hoạch trung tâm thương mại 2 và chợ rau thị trấn L, huyện Đ.

Ngày 31/8/2016, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định thu hồi 98 m² đất của hộ ông Lê Văn T để thực hiện dự án đồng thời phê duyệt chi phí bồi thường hỗ trợ thiệt hại cho hộ ông T. Không đồng ý, ông T tiếp tục khiếu nại.

Trong quá trình đang xem xét giải quyết thì ông Nguyễn Ngọc C có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T đối với diện tích 98 m² đất nêu trên tại Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện tạm ngưng giải quyết đơn đề nghị bồi thường của ông T. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ủy ban nhân dân huyện sẽ tiếp tục giải quyết bồi thường theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 18/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 03/5/2007 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K và vợ chồng

ông Lê Văn T, bà Lê Thị H đối với diện tích 98 m² đất thuộc thửa đất số 639 tờ bản đồ số 6 chỉnh lý, tại thị trấn N, huyện Đ là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị H thanh toán giá trị diện tích đất 98 m² đất thuộc thửa đất số 639 tờ bản đồ số 6 chỉnh lý tại thị trấn N, huyện Đ theo giá thị trường là 2.113.958.000 đồng

3. Xác định diện tích 98 m² đất thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 6 chỉnh lý tại thị trấn L, huyện Đ là của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Lê Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự số 117/2019/DS-PT ngày 14/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K. Sửa bản án sơ thẩm

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 98 m² thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 06 chỉnh lý tại thị trấn L, huyện Đ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K đối với bị đơn là ông Lê Văn T và bà Lê Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật*”

- Xác định diện tích 98 m² thuộc thửa đất 639, tờ bản đồ 06 chỉnh lý tại thị trấn N, huyện Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K

- Hủy Quyết định số 1165/QĐ-UBND-ĐĐ ngày 31/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc thu hồi diện tích đất 98 m², thuộc thửa đất 639 tờ bản đồ 06 chỉnh lý tại thị trấn L, huyện Đ của vợ chồng ông Lê Văn T và bà Lê Thị H.

- Hủy Quyết định về việc phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ ông Lê Văn T thuộc dự án khu quy hoạch Công ty thương mại 2 và chợ rau trên địa bàn thị trấn Liên Nghĩa số 1166/QĐ-UBND –ĐĐ ngày 31/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đối với diện tích đất 98 m² thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 6 chỉnh lý tại thị trấn N, huyện Đ

Quy định cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Hín Thị K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu hỗ trợ, bồi thường đối

với diện tích đất 98 m² thuộc thửa đất số 639 tờ bản đồ số 06 chính lý tại thị trấn L, huyện Đ

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ các bên khi thi hành án.

Ngày 12/11/2019, ông Lê Văn T, bà Lê Thị H có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 91/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 14/4/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 117/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có Quyết định số 1165/QĐ-UBND – ĐĐ ngày 31/8/2016 thu hồi diện tích đất tranh chấp và có quyết định phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho hộ ông Lê Văn T. Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết về yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật trong vụ án này là đúng quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Giấy bán đất do ông T, bà H đã ký ngày 03/7/2007 có nội dung: vợ chồng ông T, bà H chuyển nhượng toàn bộ 300 m² đất thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 6 chính lý tại thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông C, bà K với giá 2.200.000.000 đồng.

[3] Ông T, bà H lập giấy bán đất ngày 03/7/2007 với nội dung nêu trên sau thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 765/QĐ-UBND vào ngày 12/4/2007 thu hồi 98 m² đất tranh chấp. Tại biên bản hòa giải ngày 01/12/2016 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Nghĩa, ông T thừa nhận sau khi nhà nước có quyết định thu hồi thì ông mới bán diện tích đất nêu trên cho ông C.

[4] Các bên đều thừa nhận vợ chồng ông T đã nhận đủ 2.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà K; Vợ chồng ông C, bà K đã

nhận toàn bộ 300 m² đất bao gồm cả 98 m² đất tranh chấp để sử dụng từ năm 2007.

[5] Năm 2010, Ông T, bà H khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng yêu cầu ông C trả 150.000.000 đồng còn thiếu trong 2.200.000.000 đồng là khoản tiền chuyển nhượng 300 m² đất theo giấy bán đất ngày 03/7/2007. Sau đó ông C đã trả 150.000.000 đồng cho ông T và đến ngày 21/12/2010 thì ông T rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng ông T, bà H đã chuyển nhượng 98 m² thuộc một phần thửa đất số 446 tờ bản đồ số 6 thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông C, bà K theo giấy bán đất ngày 03/7/2007 với giá 2.200.000.000 đồng; ông C bà K đã trả đủ tiền chuyển nhượng và nhận diện tích đất này sử dụng ổn định từ năm 2007. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà K là có căn cứ đúng pháp luật. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định vợ chồng ông C chỉ nhận chuyển nhượng 195,33 m² tại thửa 638 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C đối với diện tích 98 m² là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Không chấp nhận kháng nghị số 91/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 14/4/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 117/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật” giữa nguyên đơn Nguyễn Ngọc C, Hín Thị K với bị đơn Lê Văn T, Lê Thị H.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND huyện Đức Trọng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong