

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 222/2023/DS-PT
Ngày: 30-6-2023
“ V/v tranh hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi nền
đất tài định cư”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi nền đất tái định cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1952.

Nơi cư trú: Ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An,

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện C do ông Nguyễn Ngọc Anh – Giám đốc đại diện (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 151, Quốc lộ 50, Khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 trình bày trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 là vợ chồng. Bà Trần Thị M là chị ruột của ông T.

Năm 2010, ông T có làm giấy tay bán cho bà Trần Thị M một phần thửa đất 305, diện tích 140m², bà M thanh toán đủ tiền và đã làm nhà mái tôn, vách xây gạch để ở nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 19/3/2014, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C (nay là Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện C) tiến hành đo đạc kiểm kê hiện trạng tài sản của người có tài sản gắn liền với đất thu hồi, bà M có nhà xây dựng trên thửa 305, loại đất thổ của ông Trần Văn T. Ngày 05/01/2015, bà M bán lại toàn bộ nhà và đất này cho ông T, nhưng đất hiện do ông T đứng tên nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất, hai bên chỉ làm giấy tay mua nhà ở và đất ở.

Ngày 21/11/2018, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 11709/QĐ-UBND về việc bồi thường thiệt hại giá trị tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất Nhà Nước thu hồi để giao cho công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư dự án Khu dân cư tại xã L, huyện C đối với bà Trần Thị M với tổng số tiền là 251.020.733 đồng (trong đó giá trị tài sản gắn liền với đất là 206.139.293 đồng và các khoản hỗ trợ 44.881.440 đồng) đủ điều kiện tái định cư bằng đất.

Ngày 05/9/2019, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 5606/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh số tiền thành 226.119.533 đồng.

Ngày 30/12/2019, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 11150/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh số tiền thành 256.000.973 đồng (giá trị tài sản gắn liền với đất là: 206.139.293 đồng, trang thiết bị sinh hoạt: 2.706.090 đồng; các khoản hỗ trợ trong đó hỗ trợ di dời 15.000.000 đồng, hỗ trợ ổn định đời sống 29.881.440 đồng).

Theo phương án được duyệt bà Trần Thị M được mua 01 nền tái định cư theo giá tái định cư là 5.476.000 đồng bố trí trong khu dân cư Hai Thành Long An

do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6121/QĐ –UBND ngày 05/10/2018.

Tuy nhiên, do nhà và đất này bà M đã bán cho ông T nên bà M đồng ý để ông T nhận và sở hữu toàn bộ tiền bồi thường nhà và đất là 256.000.973 đồng (ông T đã nhận xong). Các bên không thống nhất ai là người được hưởng nền tái định cư. Ông T cho rằng bà M đã bán nhà và đất cho ông nên ông là người được hưởng nền tái định cư. Trong khi đó, bà M cho rằng mặc dù bà đã bán nhà và đất cho ông T nhưng nhà nước tái định cư cho bà thì bà là người được hưởng nên các bên xảy ra tranh chấp.

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2015 giữa bà Trần Thị M với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 đối với một phần thửa đất số 305, diện tích khoảng 140m² (ngang 07m, dài 20m), loại đất ONT, tờ bản đồ số 06, đất tại ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, được hưởng suất nền tái định cư bằng đất theo quyết định 11709 ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C. Ông T, bà T1 đồng ý hỗ trợ cho bà M số tiền 150.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý nên việc tranh chấp kéo dài đến nay.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà Trần Thị M là chị ruột của ông T. Bà M thống nhất với trình bày của ông T về diễn biến quá trình chuyển nhượng nhà và đất. Cụ thể:

Từ trước đến nay bà M không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nào ở xã L, huyện C. Năm 2010, bà M có mua của ông Trần Văn T 01 phần đất thổ thuộc một phần thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 140m², loại đất ONT, tiền mua đất là 10.000.000 đồng để làm nhà ở, bà M đã thanh toán tiền cho ông T. Năm 2010, bà M làm nhà ở ngang 4,2m dài 11m. Đến ngày 05/01/2015, bà M bán nhà và đất lại cho ông T với số tiền 70.000.000 đồng (bà M bán nhà và đất luôn), bà M đã nhận số tiền này. Do đất ông T vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục chuyển quyền, bà M làm giấy tay bán nhà và đất cho ông T, ông T vẫn cho bà M ở lại căn nhà nêu trên.

Năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi thửa 305, diện tích 395m² đất thổ của ông T trên đó có căn nhà của bà M đang ở. Tại quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An quyết định về việc bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất Nhà nước thu hồi để giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư dự án Khu dân cư tại xã L, huyện C. Trong đó, bồi thường thiệt hại giá trị tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất Nhà nước thu hồi để giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư dự

án khu dân cư tại xã L huyện C đối với hộ bà Trần Thị M có nội dung: giá trị tài sản gắn liền với đất là: 206.139.293 đồng, trang thiết bị sinh hoạt: 2.706.090 đồng; các khoản hỗ trợ trong đó hỗ trợ di dời 15.000.000 đồng, hỗ trợ ổn định đời sống 29.881.440 đồng. Hỗ trợ tái định cư: đủ điều kiện tái định cư bằng đất, bố trí vào khu dân cư Hai Thành Long An do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư tại xã L, huyện C.

Do nhà và đất bà M đã bán cho ông T nên ông T được sở hữu, sử dụng toàn bộ tiền đền bù, nên bà M đã ủy quyền cho ông T nhận và toàn quyền sử dụng toàn bộ tiền đền bù liên quan đến nhà và đất, ông T đã nhận xong tiền.

Tuy nhiên, đối với nền tái định cư: Bà Trần Thị M đủ điều kiện tái định cư bằng đất nhưng ông T tranh chấp. Nay bà M không đồng ý giao nền tái định cư cho ông T vì bà M không có chỗ ở. Bà M chỉ đồng ý cho ông T nhận nền tái định cư này khi ông T hỗ trợ cho bà M số tiền 500.000.000 đồng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hưởng 01 suất tái định cư bằng đất theo hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 05/01/2015 giữa bà Trần Thị M với ông Trần Văn T.

Bà Trần Thị M được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục mua một nền tái định cư bằng đất bố trí trong Khu dân cư Hai Thành Long An do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6121/QĐ-UBND ngày 05/10/2018.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo phiếu thu số 0004691 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C chuyển sang án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 10/02/2023, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, được xác lập giữa ông T và bà M ngày 05/01/2015 và yêu cầu hưởng 01 suất tái định cư bằng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Bà M là chị ruột của ông T. Năm 2010, ông T chuyển nhượng cho bà M một phần thửa đất số 305, với giá 10.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ tiền và bà M nhận đất cất nhà ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, bà M bán lại cho ông T toàn bộ nhà và đất này, với giá 70.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ tiền nhưng do trước đây ông chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lần bán này hai bên chỉ làm giấy tay để xác nhận có việc mua bán, ông T cho bà M ở nhờ lại trên đất. Đến năm 2018, nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất số 305. Do ông đã mua toàn bộ nhà đất của bà M nên bà M đã đồng ý cho ông nhận và toàn quyền sử dụng toàn bộ tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất, nhà, tài sản trên đất và các chế độ hỗ trợ di dời. Tuy nhiên, nay bà M tranh chấp mua lô nền tái định cư nên ông T, bà T1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đề ngày 05/01/2015, ông T, bà T1 là người được hưởng mua nền tái định cư. Đồng thời, do bà M không đồng ý thương lượng nên vợ chồng ông T không đồng ý hỗ trợ cho bà M 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị M do bà Trần Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà M là chị ruột của ông T, bà H là con của bà M. Bà thống nhất với trình bày của ông T về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2010, bà M từ Thành phố Hồ Chí Minh về mua lại một phần thửa 305 của ông T với giá 10.000.000 đồng, bà M nhận đất cất nhà và xin nhập hộ khẩu, nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, bà M bán toàn bộ nhà và đất này cho ông T với giá 70.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ tiền. Đến năm 2018, nhà nước thu hồi nhà và đất nêu trên, do nhà và đất bà M đã bán cho ông T nên bà M đã đồng ý cho ông T nhận và sở hữu toàn bộ tiền đền bù (ông T đã nhận xong không tranh chấp). Tuy nhiên, đối với lô nền tái định cư thì do bà M có nhà trên đất nên bà M không đồng ý giao cho ông T. Nhà và đất trước đây của bà M, bà M có 04 người con, mặc dù trong sổ hộ khẩu có tên các con nhưng tất cả đều ở riêng nơi khác. Khi nhà nước thu hồi thì chỉ có bà M ở và hai người con của bà H gửi nhờ nhà bà M do bà H bận đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, do hai bên tranh chấp nền tái định cư nên bà M chưa bốc thăm nhận nền. Trước đây, bà M trình bày chỉ đồng ý giao nền tái định cư cho ông T hưởng khi ông T giao cho bà M 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay bà M không đồng ý

thương lượng với ông T nữa, bà M chỉ đồng ý giao nền khi ông T thanh toán giá trị nền tái định cư theo giá thị trường.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì thửa đất số 305 có nguồn gốc của ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006. Năm 2010, ông T bán một phần thửa cho bà M cất nhà ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2015, bà M bán lại nhà và đất này nhưng cũng không làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, các đương sự thừa nhận hợp đồng đã thực hiện xong, bà M đã nhận đủ tiền và đã ủy quyền cho ông T nhận tiền đền bù nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng này. Đối với lô nền tái định cư, năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định về việc bồi thường thiệt hại giá trị tài sản gắn liền với đất của bà Trần Thị M. Tại giấy ủy quyền ngày 04/12/2018, bà Trần Thị M ủy quyền cho ông Trần Văn T được nhận tiền bồi thường của dự án thuộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An, không có ủy quyền suất tái định cư cho ông T. Đối tượng được hưởng lô nền tái định cư là người sống trên đất bị thu hồi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa công ty Hai Thành Long An tham gia tố tụng là thiếu sót. Hơn nữa, lô nền tái định cư hỗ trợ theo nhân khẩu bị thu hồi đất. Tại thời điểm thu hồi đất, theo sổ hộ khẩu có 06 nhân khẩu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng là thiếu sót. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thân, bà Trần Thị Thu H có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lưu hồ sơ vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

Các đương sự trình bày thống nhất: Thửa đất số 305 có nguồn gốc của ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

23/11/2006. Năm 2010, ông Trần Văn T có chuyển nhượng cho bà Trần Thị M một phần thửa đất số 305, diện tích khoảng 140m², với giá 10.000.000 đồng, bà M thanh toán đủ tiền, nhận đất và đã làm nhà mái tôn, vách xây gạch để ở nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 19/3/2014 Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C nay là Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng tiến hành đo đạc kiểm kê hiện trạng tài sản của người có tài sản gắn liền với đất thu hồi, bà M có nhà xây dựng trên một phần thửa 305, loại đất thổ do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này nhà nước chưa có quyết định thu hồi thửa đất 305. Đến ngày 05/01/2015, bà M bán lại toàn bộ nhà và đất này cho ông T với giá 70.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ tiền 70.000.000 đồng nhưng đất hiện do ông T đứng tên nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất, hai bên chỉ làm giấy tay mua nhà ở và đất ở đề ngày 05/01/2015.

Như vậy, từ lời trình bày của các đương sự có đủ căn cứ xác định bà M đã bán nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà M trên một phần thửa đất số 305 cho ông T. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định của Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thảo, thấy rằng:

[4.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thấy rằng: Mặc dù giấy tay “hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở” được xác lập giữa ông T và bà M ngày 05/01/2015, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do thời điểm này ông T vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không làm thủ tục sang tên là phù hợp và hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế. Cụ thể, bà M đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng, bà M đã giao nhà đất cho vợ chồng ông T và được vợ chồng ông T cho ở nhờ trên đất. Đến khi có quyết định thu hồi đất, do bà M đã bán nhà và đất cho ông T nên bà M cũng đồng ý cho ông T nhận và toàn quyền sở hữu toàn bộ tiền đền bù quyền sử dụng đất và nhà trên đất. Do hợp đồng mua bán nhà và đất đã thực hiện trên thực tế nên ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đề ngày 05/01/2015 là có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về người nhận tiền đền bù: Ngày 21/11/2018, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 11709/QĐ-UBND về việc bồi thường thiệt hại giá trị tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất Nhà Nước thu hồi để giao cho công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư dự án Khu dân cư tại xã L, huyện C đối với bà Trần Thị M, sinh năm 1952, thường trú tại Ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An với tổng số tiền là 251.020.733 đồng (trong đó giá trị tài sản gắn liền với đất là 206.139.293 đồng và các khoản hỗ trợ 44.881.440 đồng) đủ điều kiện tái định cư bằng đất do bà M có nhà trên thửa đất số 305.

Ngày 05/9/2019, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 5606/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh số tiền thành 226.119.533 đồng.

Ngày 30/12/2019, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 11150/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh số tiền thành 256.000.973 đồng (giá trị tài sản gắn liền với đất là: 206.139.293 đồng, trang thiết bị sinh hoạt: 2.706.090 đồng; các khoản hỗ trợ trong đó hỗ trợ di dời 15.000.000 đồng, hỗ trợ ổn định đời sống 29.881.440 đồng).

Theo phương án được duyệt bà Trần Thị M được mua 01 nền tái định cư theo giá tái định cư là 5.476.000 đồng bố trí trong khu dân cư Hai Thành Long An do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6121/QĐ –UBND ngày 05/10/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông T và người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày thống nhất do nhà và đất này bà M đã bán cho ông T nên bà M đồng ý để ông T nhận toàn bộ tiền bồi thường nhà và đất là 256.000.973 đồng (ông T đã nhận xong). Các đương sự không tranh chấp số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.3] Về người được hưởng suất mua lô nền tái định cư, thấy rằng: Các bên không thống nhất ai là người được hưởng nền tái định cư. Ông T cho rằng bà M đã bán nhà và đất cho ông nên ông là người được hưởng nền tái định cư. Trong khi đó, bà M cho rằng mặc dù bà đã bán nhà và đất cho ông T nhưng nhà nước tái định cư cho bà thì bà là người được hưởng nên các bên xảy ra tranh chấp.

Theo quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An quyết định về việc bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất nhà nước thu hồi để giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư dự án khu dân cư tại xã L, huyện C thì bà Trần Thị M được bồi thường thiệt hại giá trị tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực đất nhà nước thu hồi để giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư.

Theo Công văn số 2508/UBND-NC ngày 01/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C thì lý do bà M được hưởng nền tái định cư là do *“bà M thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị giải tỏa trắng nhà ở (được bồi thường)”* được nêu tại quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An. Tức là, do bà M là người sở hữu nhà và tài sản trên đất tranh chấp nên bà M mới được nhận các khoản bồi thường theo quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 gồm: Bồi thường thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc, trang thiết bị sinh hoạt; các khoản hỗ trợ di dời, ổn định đời sống; hỗ trợ tái định cư. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, do khi Ủy ban nhân dân huyện C kiểm tra thực tế thì năm 2014 bà M là người sở hữu các tài sản này nên Ủy ban nhân dân huyện C mới ban hành quyết định số 11709/QĐ-UBND chi trả các khoản hỗ trợ trên cho bà M. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện C kiểm tra người sở hữu tài sản trên đất xong, thì năm 2015, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cũng như quyền sở hữu tài sản trên đất cho vợ chồng ông T. Do đó, bà M không còn quyền gì đối với quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất này. Đồng

thời, khi nhận được quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An và các quyết định khác có liên quan thì vợ chồng ông T cũng là người thực tế nhận tiền bồi thường thiệt hại về nhà cửa, vật kiến trúc, trang thiết bị sinh hoạt; các khoản hỗ trợ di dời, ổn định đời sống. Do tài sản này là của vợ chồng ông T nên vợ chồng ông T mới là người được nhận tất cả khoản hỗ trợ kèm theo, trong đó bao gồm hỗ trợ nền tái định cư. Nay bà M cho rằng chỉ đồng ý giao nền tái định cư này cho ông T với điều kiện ông T phải hỗ trợ cho bà số tiền 500.000.000 đồng là không phù hợp.

[5] Về người tham gia tố tụng: Xét thấy, thời điểm Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 11709/QĐ-UBND, bà M thừa nhận chỉ có bà M là người sinh sống trên đất, đôi khi bà H có gửi hai người con bà H về cho bà M trông coi giùm. Bà M thừa nhận việc bà M ở trên nhà đất nêu trên là do ông T cho ở nhờ. Những người còn lại trong sổ hộ khẩu tuy có tên nhưng thực tế họ không sinh sống trong ngôi nhà này và đã có nơi ở khác. Do những người có tên trong sổ hộ khẩu không sinh sống trên đất, không phải là chủ sở hữu nhà và đất, không liên quan đến sự việc tranh chấp nên không cần thiết đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án này.

Ngoài ra, đối với Ủy ban nhân dân huyện C là cơ quan ban hành Quyết định thu hồi nhà đất, Quyết định bồi thường, hỗ trợ... Trong vụ án này, tuy có đề cập đến các quyết định nêu trên nhưng các đương sự không yêu cầu hủy các quyết định này mà chỉ tranh chấp ai là người được hưởng lô nền tái định cư. Do đó, Tòa án chỉ trung cầu ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C mà không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng.

Đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A là chủ đầu tư dự án khu dân cư L, huyện C thì do các bên tranh chấp nên đến nay Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A chưa thực hiện thủ tục bốc thăm giao nền. Do đó, sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, căn cứ bản án có hiệu lực, ông T được liên hệ cơ quan này để được nhận lô nền tái định cư nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Từ những căn cứ trên, phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận một phần; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T1, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T1 không phải chịu án phí. Bà M được miễn án phí thuộc người cao tuổi.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hưởng 01 suất tái định cư bằng đất theo “hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 05/01/2015” giữa bà Trần Thị M với ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hưởng 01 suất tái định cư bằng đất theo “hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 05/01/2015” giữa bà Trần Thị M với ông Trần Văn T.

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục mua một nền tái định cư bằng đất bố trí trong khu dân cư Hai Thành Long An do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai Thành Long An đầu tư tại xã L, huyện C được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6121/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 và quyết định số 11709/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0004691 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

Bà Trần Thị M được miễn án phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0011671, 0011672 cùng ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân