

Bản án số: **61/2019/DS-PT**
Ngày: 26-4-2019
V/v: “*Tranh chấp tiền bồi thường*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Ông Vũ Hồng Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Tú - Cán bộ TAND tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng
01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp tiền bồi thường*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm
2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2019/QĐ-PT
ngày 01 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
137/2019/QĐ-PT ngày 17/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. (Theo văn
bản ủy quyền ngày 07/3/2019)

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Lạc Hồng Ngọc H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Lý T', phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1969. Địa chỉ: xã A, huyện L, tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. (Theo văn
bản ủy quyền ngày 07/3/2019)

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai-chi nhánh L.

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L', huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

-Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2002, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Lạc Hồng Ngọc H một phần đất diện tích khoảng 3.000m² thuộc các thửa 435, 436 tờ bản đồ 11 (tài liệu cũ) xã A với giá tiền là 60.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay giữa hai bên.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất xong thì ông có xin bà H là được canh tác trên đất và giữ gìn đất cho bà H. Bà H đồng ý cho ông canh tác trên đất. Do ông không đi xe được vì tay rung nên ông có nhờ ông Nguyễn Văn M làm nghề chạy xe ôm chở ông đi và viết vào giấy giao cọc mua đất về việc bà H cho phép vợ chồng ông được sử dụng và giữ gìn đến khi nào bà H cần thì trả lại. Ông xác định việc xin canh tác này bà H biết và đồng ý.

Đến năm 2012, ông tiếp tục chuyển nhượng phần đất ông đang ở cho Công ty M nên không còn chỗ ở và ông có điện thoại xin bà H cho làm một ngôi nhà lá tạm trên đất để ở và canh tác trên đất của bà H. Việc xin ở chỉ qua điện thoại chứ không có gặp mặt trực tiếp. Lúc đó, bà H có đồng ý cho ông xây dựng nhà tạm để ở trên đất và canh tác trên đất.

Việc ở nhờ trên đất và canh tác trên đất không có thỏa thuận tiền thuê, bà H không lấy tiền thuê và chỉ cho ở nhờ khi nào cần thì trả đất cho bà H.

Đến ngày 15/06/2013, khoảng 19 giờ, bà H cùng ông H còn gọi là Liêm), ông N có đi trên đường cao tốc và dừng lại đi xuống nhà ông (xe đậu trên cao tốc) để đưa cho vợ chồng ông ký một giấy xin ở nhờ nhà và đất. Lúc đó, bà H không vào nhà mà đứng trên đường cao tốc cách nhà 100m, chỉ có ông H' và ông N vào nhà ông. Ông H' đưa cho ông 2 tờ giấy nói là hợp đồng ở nhờ đất do bà H soạn thảo và kêu vợ chồng ông ký vào để làm tin. Ông có thấy là nội dung tờ giấy phía trên là hợp đồng xin ở nhờ đất (không có nói đến nhà) nên vợ chồng ông có ký vào giấy. Ông H' nói nội dung 2 tờ như nhau, tất cả ký tên rồi mỗi người giữ 1 bản để làm tin. Lúc đó, ông có ký vào giấy thì ông H' nói để mang cả 2 tờ về cho bà H ký rồi sẽ mang xuống đưa cho ông sau. Sau đó, ông H' và bà H không mang xuống đưa lại cho ông tờ giấy hợp đồng nào.

Việc ông H', bà H lừa ông ký vào hợp đồng xin ở nhờ nhà và đất để

ngày 15/06/2013 chỉ có mặt vợ chồng ông, ông N và ông L chứng kiến chứ không có chứng cứ gì chứng minh nên không thể nộp cho Tòa án.

Sau đó, ông tiếp tục ở nhờ trên đất. Đến khi dự án Công ty M kiểm kê khi thu hồi đất, ông tiến hành cho kiểm kê theo đúng quy định. Sau khi, kiểm kê xong thì Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai-chi nhánh L thông báo cho ông biết việc bà H có cung cấp một hợp đồng xin ở nhờ nhà và đất, đồng thời bà H yêu cầu được hưởng tiền đền bù phần nhà và các tài sản trên đất do ông xây dựng nên. Do ông xác định phần tài sản trên đất là của ông tạo dựng, ông chỉ ở nhờ trên đất của bà H, nội dung trong hợp đồng xin ở nhờ nhà và đất do bà H soạn thảo và lừa ông ký nên ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản trên đất là của ông để được nhận tiền bồi thường.

Nay ông yêu cầu được nhận số tiền bồi thường về tài sản theo quyết định phê duyệt bồi thường, hồ trợ số 83/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND huyện LT với giá trị nhà vật kiến trúc là 167.446.160 đồng, tài sản khác là 760.000 đồng, thưởng di dời 8.000.000 đồng, tổng cộng 176.206.760 đồng.

-Trong bản ý kiến và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lạc Hồng Ngọc H trình bày: Vào năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M một diện tích đất 4.400m² thuộc thửa 435, 436 tờ bản đồ 11 xã A và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 441593 ngày 15/03/2002. Khi bà nhận chuyển nhượng thì trên đất chỉ có 10 cây xoài đã cho trái và dừa nước chứ không có tài sản gì khác. Hiện nay, 10 cây xoài đã cho trái và dừa nước còn hay không thì bà không rõ. Bà xác định bà không có nhờ vợ chồng ông M trông coi đất. Trong giấy giao cọc mua đất đề ngày 15/01/2002 do bà viết, phía dưới cuối có dòng chữ “phần đất nêu trên vợ chồng anh M sử dụng và giữ gìn khi nào chị H cần thì trả lại” không phải do bà viết và dưới dòng chữ có ký và ghi họ tên là Nguyễn Văn M’ thì bà cũng không biết ông M’ là ai. Bà cho rằng dòng chữ này là do vợ chồng ông M cố tình viết thêm. Đến năm 2009, vợ chồng ông M có hỏi bà về việc cho vợ chồng ông M làm nhà tạm để bán quán (tạp hóa, cơm) cho công nhân làm đường cao tốc L thì bà đồng ý. Việc ông M làm nhà thời gian nào thì bà không rõ. Hai bên có thỏa thuận miệng là không lấy tiền thuê đất vì vợ chồng ông M khó khăn nhưng khi nào bà cần thì vợ chồng ông M sẽ trả đất và giao nhà trên đất cho bà.

Đến ngày 16/06/2013, do sợ phát sinh tranh chấp nên bà có làm hợp đồng xin ở nhờ nhà và đất. Theo nội dung hợp đồng thì khi nào bà cần hoặc chuyển nhượng thửa đất trên thì vợ chồng ông M hoàn trả lại nhà đất cho bà và vợ chồng ông M sẽ không đòi hỏi bất cứ chi phí nào.

Hiện nay, diện tích đất của bà bị UBND huyện L thu hồi một phần để làm dự án. Trong phần đất bị thu hồi có các ngôi nhà lán tạm và tài sản khác của ông M tạo dựng. Bà chưa nhận được tiền bồi thường do có phát sinh tranh chấp

với ông M về các tài sản trên đất.

Nay ông M yêu cầu giải quyết công nhận các tài sản trên đất là của ông M để ông M được nhận bồi thường với số tiền là giá trị nhà vật kiến trúc là 167.446.160 đồng, tài sản khác là 760.000 đồng, thương di dời 8.000.000 đồng, tổng cộng 176.206.760 đồng thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được nhận khoản tiền bồi thường trên.

-Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng N trình bày: Bà là vợ của ông Huỳnh Văn M. Vào ngày 15/01/2002, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Lạc Hồng Ngọc H một phần đất diện tích khoảng 3.000m² thuộc các thửa 435, 436 tờ bản đồ 11 (tài liệu cũ) xã A. Vào tháng 03/2012 thì ông bà có xin ý kiến của bà H cho làm một căn nhà lá tạm diện tích 180m² (ngang 30m, dài 6m) trên phần đất của bà H để ở và làm ăn sinh sống, bà H đồng ý. Đến ngày 15/06/2013 vào lúc 19 giờ 30, ông H cùng ông K có đưa cho vợ chồng bà một hợp đồng xin ở nhờ nhà và đất, vợ chồng bà có ký tên vào giấy. Đến nay đất của bà H bị thu hồi để quy hoạch dự án, trên đất có căn nhà, một điện kế chính, một điện kế phụ, một bồn nước bằng nhựa, bà H nhận toàn bộ tài sản đó là tài sản của bà H. Từ lý do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các tài sản trên đất là của bà, để bà và ông M được nhận tiền bồi thường là 176.206.160 đồng.

-Tại văn bản số 1410/TTPTQĐ-TBT đề ngày 26/12/2017, văn bản số 927/TTPTQĐ-TBT ngày 09/10/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh L trình bày:

Thửa đất số 436/850m² thuộc tờ bản đồ số 11 tại xã A đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 294/TB-UBND ngày 01/10/2012 về việc thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư - Dịch vụ theo quy hoạch tại xã A, huyện L (phần diện tích đất bị thu hồi thuộc dự án là 227,1m²).

Căn cứ Thông báo thu hồi đất nêu trên, ngày 06/4/2016 Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L phối hợp cùng UBND xã A và các ngành liên quan tiến hành kiểm đếm tài sản trên phần diện tích đất thu hồi 227,1m² thuộc cắt thửa 101, tờ BĐĐC 71 mới (là một phần thửa đất 436, tờ BĐĐC 11 cũ tại xã AP) có sự chứng kiến của bà Lạc Hồng Ngọc H. Qua buổi kiểm đếm ghi nhận phần tài sản trên đất bao gồm:

- + Một căn nhà (mái lá, khung cột cây, tường vách lá, nền gạch tàu, cửa tôn): diện tích 89,6m².

- + 01 Điện kế phụ.

+ Một căn nhà (mái lá, khung cột gỗ tạp, tường vách lá, nền gạch tàu, cửa tôn): diện tích 63,0m².

+ Nền bê tông 31,5m².

+ Bồn nước nhựa 1000 lít.

+ Chuồng gà: 7,2m².

+ Căn nhà tạm: 39m².

Hiện nay hồ sơ bồi thường đứng tên Lạc Hồng Ngọc H (phần tài sản đang tranh chấp giữa bà H và ông Huỳnh Văn M), Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện L đã hoàn chỉnh hồ sơ, áp giá, trình thẩm định và được UBND huyện L phê duyệt tại Quyết định số 6029/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 và ban hành Quyết định thu hồi đất số 6040/QĐ-UBND ngày 19/12/2018; Quyết định phê duyệt bồi thường, hỗ trợ số 83/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND huyện L và chưa chi trả tiền bồi thường.

Giá trị bồi thường cụ thể phần tài sản đang tranh chấp giữa bà H và ông Huỳnh Văn M như sau:

Nhà, vật kiến trúc: 167.446.160 đồng.

Tài sản khác: 760.000 đồng.

Thưởng di dời: 8.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 66/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 388, 401, 405 Bộ luật dân sự 2005. Khoản 1 Điều 88, khoản 1 Điều 89 Luật đất đai 2013.

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, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M đối với bị đơn bà Lạc Hồng Ngọc H về việc “Tranh chấp tiền bồi thường”.

Ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Hồng N được nhận tiền bồi thường đối với tài sản bị thu hồi gồm 01 diện kế phụ, nền bê tông 31,5m², di dời bồn nước nhựa 1.000 lít, chuồng gà: 7,2m² với số tiền bồi thường là 5.635.120 đồng.

Bà Lạc Hồng Ngọc H được nhận tiền bồi thường đối với tài sản bị thu hồi gồm hai căn nhà dưới cấp 4 hạng 3 trên đất và ngôi nhà tạm với số tiền là 162.571.040 đồng, được nhận tiền thưởng di dời là 8.000.000 đồng, tổng cộng là 170.571.040 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/11/2018, nguyên đơn ông Huỳnh Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M.

Ngày 26/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện mặc dù vợ chồng ông M bà N ký cam kết ở nhờ nhà đất nhưng thực sự là chỉ ở nhờ đất chứ không ở nhờ nhà, vì 03 căn nhà trên đất do vợ chồng M bỏ tiền ra tạo nên chứ không phải của bà H tạo nên, điều này bà H đã thừa nhận. Như vậy vợ chồng ông M mới chính là chủ sở hữu tài sản trên đất. Vợ chồng ông M đã ký cam kết “trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí” là trong trường hợp bà H cần hoặc chuyển nhượng đất cho người khác thì bà H không phải bỏ tiền ra thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông M. Trong trường hợp này bà H bị Nhà nước thu hồi đất vì vậy cam kết “trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí” không thể áp dụng trong trường hợp bị nhà nước thu hồi đất vì các bên không có thỏa thuận khi bị nhà nước thu hồi đất thì “trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí”. Mặt khác khi nhà nước thu hồi đất người phải thanh toán giá trị tài sản trên đất là nhà nước chứ không phải bà H, nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà H. 03 căn nhà do vợ chồng ông M tạo dựng và là chủ sở hữu thì có quyền định đoạt cho bà H khi bà H cần hoặc chuyển nhượng đất. Nhưng giữa các bên chưa lập hợp đồng có công chứng, chứng thực, vợ chồng ông M chưa chuyển giao 03 căn nhà cho bà H chiếm hữu, quản lý, sử dụng thì vợ chồng ông M vẫn chưa chấm dứt quyền sở hữu, giao dịch giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực nên vợ chồng ông M còn quyền sở hữu đối với 03 căn nhà trên đất thì vợ chồng M được sở hữu tiền bồi thường. Nên việc kháng cáo của ông M và kháng nghị

của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông M, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, sửa bản án sơ thẩm, công nhận tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông M, bà N và ông M, bà N được nhận tiền bồi thường tài sản và tiền thưởng di dời tổng cộng là 176.206.160đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Huỳnh Văn M kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có Quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Diện tích đất 227,1m² thuộc thửa 436 tờ bản đồ 11 tại xã AP của bà Lạc Hồng Ngọc H bị UBND huyện Long Thành thu hồi để thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư-Dịch vụ theo quy hoạch tại xã A gồm có các tài sản: một căn nhà mái lá, khung cột cây, tường vách lá, nền gạch tàu, cửa tôn diện tích 89,6m², 01 điện kế phụ, một căn nhà: mái lá, khung cột gỗ tạp, tường cách lá nền gạch tàu, cửa tôn) diện tích 63m², nền bê tông 31,5m² bồn nước nhựa 1.000lít, chuồng gà 7,2m², căn nhà tạm 39m². Đều được ông M, bà H và bà N thừa nhận là do vợ chồng ông M tạo lập để sinh sống trong thời gian ở nhờ trên đất.

Bà H cho rằng ông M, bà N đã ký hợp đồng xin ở nhờ nhà đất vào ngày 15/6/2013 và cam kết khi nào bà H cần hoặc chuyển nhượng thửa đất trên thì vợ chồng ông M xin hoàn toàn trả lại nhà đất cho bà H, cam kết không đòi hỏi bất cứ chi phí nào. Nay nhà nước thu hồi đất, vợ chồng ông M phải trả lại nhà đất đã ở nhờ cho bà H. Đối với tài sản trên đất, vợ chồng ông M đã cam kết không đòi hỏi bất cứ chi phí nào nên không được quyền sở hữu tiền bồi thường tài sản trên đất.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M và kháng nghị: Cấp sơ thẩm căn cứ “*Hợp đồng xin ở nhờ nhà đất ngày 15/6/2013*” chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông M về việc tranh chấp tiền bồi thường 3 căn nhà trên đất là không xem xét hết chứng cứ có tại hồ sơ và đánh giá chứng cứ không khách quan. Bồi lẽ:

Mặc dù vợ chồng ông M ký cam kết ở nhờ nhà đất nhưng thực sự là chỉ ở nhờ đất chứ không ở nhờ nhà, vì 3 căn nhà do vợ chồng ông M bỏ tiền ra xây dựng sau khi chuyển nhượng đất cho bà H và xin ở nhờ đã tạo nên chứ không phải của bà H xây dựng, điều này bà H đã thừa nhận. Như vậy vợ chồng ông M mới chính là chủ sở hữu tài sản trên đất. Vợ chồng ông M cam kết *“trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí”* là trong trường hợp bà H cần hoặc chuyển nhượng đất cho người khác, tức là khi bà H cần lấy lại đất hoặc bà H chuyển nhượng đất thì bà H không phải bỏ tiền ra thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông M. Nhưng bản chất của giao dịch này là khi bà H cần hoặc chuyển nhượng đất cho người khác thì vợ chồng ông M sẽ trả đất và cho luôn tài sản trên đất mà không đòi hỏi bà H thanh toán giá trị tài sản. Đây chính là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 125 BLDS năm 2005, giao dịch này chỉ phát sinh khi điều kiện *“bà H cần hoặc chuyển nhượng đất”* xảy ra (Vì theo khoản 1 Điều 125 BLDS năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”*).

Trong vụ án này không thuộc trường hợp bà H cần lấy lại đất hoặc bà H chuyển nhượng đất, mà là bà H bị nhà nước thu hồi đất. Vì vậy cam kết *“trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí”* không thể áp dụng trong trường hợp bị nhà nước thu hồi đất vì các bên không có thỏa thuận khi bị nhà nước thu hồi đất thì *“trả lại nhà đất và không đòi hỏi chi phí”*. Mặt khác khi nhà nước thu hồi đất thì người phải thanh toán giá trị tài sản trên đất là nhà nước chứ không phải bà H, nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà H.

Căn nhà do vợ chồng ông M tạo dựng nên vợ chồng ông M là chủ sở hữu 3 căn nhà này thì có quyền định đoạt cho bà H khi bà H cần hoặc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên các bên chưa lập hợp đồng có công chứng, chứng thực; vợ chồng ông M chưa chuyển giao 3 căn nhà cho bà H chiếm hữu, quản lý, sử dụng thì vợ chồng ông M vẫn chưa chấm dứt quyền sở hữu của mình; giao dịch giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực. Nên vợ chồng ông M vẫn có quyền thay đổi ý kiến. Nay nhà nước thu hồi đất, vợ chồng ông M vẫn còn là chủ sở hữu 3 căn nhà trên đất thì vợ chồng ông M được sở hữu tiền bồi thường.

Nên việc kháng cáo của ông M và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LT là có cơ sở nên chấp nhận. Sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do chấp nhận kháng cáo nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn M và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện LT. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 388, 401, 405 Bộ luật dân sự 2005. Khoản 1 Điều 88, khoản 1 Điều 89 Luật đất đai 2013.

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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn M đối với bị đơn bà Lạc Hồng Ngọc H về việc “Tranh chấp tiền bồi thường”.

Ông Huỳnh Văn M và bà Phạm Thị Hồng N được nhận tiền bồi thường về tài sản theo quyết định phê duyệt bồi thường, hỗ trợ số 83/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND huyện L với giá trị nhà vật kiến trúc là 167.446.160đ, tài sản khác là 760.000đ, thưởng di dời là 8.000.000đ, tổng cộng là 176.206.760đ.

Về án phí:

Bà Lạc Hồng Ngọc H phải chịu 8.810.338đ án phí DSST.

Ông Huỳnh Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000đ án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 006784, 006910 ngày 27/9/2017, 26/11/2018 của Chi cục thi hành dân sự huyện LT.

Trường hợp bản án, quyết định 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện LT;
- Chi cục THADS huyện LT;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Phạm Thị Xuân Đào

