TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HOÀ
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 169/2019/DS-ST
Ngày: 11-10-2019
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và QSH tài sản "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐH, TỈNH LA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đổi;

2. Ông Nguyễn Chí Lin;

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LA.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LA xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2018/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2019/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần NP

Trụ sở: Khu công nghiệp Xuyên Á, xã Mỹ Hạnh B, huyện ĐH, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng: Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1955; Địa chỉ: ấp Tân B, xã Hòa Khánh T, huyện ĐH, tỉnh LA. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần NP: Luật sư Nguyễn Thanh M – Công ty luật TNHH LD thuộc đoàn luật sư thành phố H. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn R, sinh năm 1967. (Vắng mặt không lý do)

Địa chỉ: ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B, huyện ĐH, tỉnh LA.

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

1. Chị Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1992. (Vắng mặt không lý do)

Địa chỉ: ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B, huyện ĐH, tỉnh LA.

2. Ủy ban nhân dân huyện ĐH – Người đại diện: Ông Trần Văn L - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Lê Thanh T – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐH. (Theo vản bản ủy quyền số 341/GUQ-CT ngày 02/01/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/3/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty cổ phần NP do ông Trần Ngọc L đại diện trình bày:

Tại quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt cho Công ty cổ phần NP (gọi tắt là Công ty NP) thành lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp ĐH II, tỉnh LA, nay là KCN Xuyên Á. Ngày 06/7/2001, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định số 844/QĐ-TTg về việc cho Công ty NP thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp ĐH II (gọi tắt là KCN Xuyên Á).

Ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh LA ban hành quyết định số 884/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty NP thuê xây dựng KCN Xuyên Á. Đến ngày 25/6/2002, UBND tỉnh LA ban hành quyết định số 2223/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 đối với diện tích đất 50ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B cho Công ty NP.

Thực hiện dự án đầu tư KCN Xuyên Á, Công ty NP phối hợp cùng các cơ quan chức năng của huyện ĐH thực hiện công tác kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cho các hộ dân nằm trong quy hoạch trong đó có hộ ông Nguyễn Tấn R. Công tác bồi thường dựa trên cơ sở phương án bồi thường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Mỹ Hạnh B xác nhận. Hình thức thỏa thuận chuyển nhượng với các hộ dân có đất bị thu hồi được thực theo hướng dẫn Công văn số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của UBND tỉnh LA.

Ngày 29/5/2002, Công ty NP và ông Nguyễn Tấn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.330m^2 (gồm tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2, một phần thửa 186 diện tích 228m^2), tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B với giá 52.486.200đồng và Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên đất với giá 59.718.447đồng.

Ngày 29/5/2002, Công ty NP tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R theo phương án bồi thường được phê duyệt và tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Hộ ông R đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài

sản trên đất, đã nhận tiền hỗ trợ giao đất là 118.904.647đồng và cam kết thực hiện di dời theo thời gian qui định.

Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện ĐH ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích 3.330m^2 gồm tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2, một phần thửa 186 diện tích 228m^2, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B (nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37).

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hỗ trợ di dời và nhận 02 nền tái định cư (ông R đã nhận nền số 17, nền số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N chưa nhận) từ năm 2002 đến nay nhưng hộ ông Nguyễn Tấn R chỉ giao thửa 126 diện tích 3.102m^2. Đối với diện tích 228m^2 tại một phần thửa 186 thì ông R không chịu tháo dở, di dời tài sản và bàn giao đất cho Công ty NP để thực hiện dự án.

Ngày 31/5/2002, Công ty NP và ông Nguyễn Tấn R lập "Giấy cam kết có xác nhận của UBND xã Mỹ Hạnh B" với nội dung: nếu sau này Ủy ban nhân tỉnh LA ban hành khung giá đất mới trong khu công nghiệp thì Công ty NP sẽ bồi thường thêm theo khung giá mới.

Nay Công ty NP khởi kiện yêu cầu hộ ông Nguyễn Tấn R di dời toàn bộ tài sản, tháo dở các công trình xây dựng trên đất KCN Xuyên Á mà ông R đã được bồi thường diện tích 228m^2 (đo thực tế còn 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186). Buộc ông Nguyễn Tấn R cùng các thành viên trong gia đình di dời đi nơi khác và giao trả cho Công ty NP diện tích đo thực tế 141m^2, TBĐ số 37, ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B (nay thuộc một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B).

Công ty NP sẽ hỗ trợ và bồi thường bổ sung cho hộ ông Nguyễn Tấn R các khoản như sau:

Công ty CP NP đã chi trả cho hộ ông R theo đơn giá đất của UBND tỉnh phê duyệt vào năm 2002 là 70,5% (giá đất phê duyệt năm 2002 là 120.000đồng, đất phê duyệt điều chỉnh bổ sung năm 2008 là 170.000đồng = 70,5%); Còn lại 29,5% (100% - 70,5% = 29,5%) là giá đất bồi thường theo giá mới chưa chi trả cho ông R. Công ty NP sẽ chi trả 29,5% theo giá đất tại thời điểm thị trường hiện nay theo diện tích đo thực tế của Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, cụ thể:

Vị trí 1: Theo mãnh trích đo số 91-2018 ngày 29/12/2018 tại một phần thửa 169 là : 31m^2 x 9.000.000đ x 29,5% = 82.305.000đồng.

Vị trí 2: Theo mãnh trích đo số 91-2018 ngày 29/12/2018 tại một phần thửa 186: 110m^2 x 14.608.000đ x 29,5% = 474.029.600 đồng.

Hỗ trợ 100% giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức với số tiền là 221.124.000 đồng;

Hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời là 300.000.000đồng;

Tổng cộng Công ty NP hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R với số tiền 1.077.458.600đồng, làm tròn số 1.100.000.000 đồng và bàn giao 01 nền tái định cư số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn R trình bày tại ý kiến ngày 30/5/2018 như sau: Năm 2001 ông R được chính quyền địa phương cùng Công ty NP mời họp dân và thông báo việc thành lập KCN Xuyên Á. Sau đó, Công ty NP đưa hợp đồng chuyển nhượng cho ông ký, thời điểm này giữa ông R và Công ty NP chưa thống nhất giá bồi thường nên công ty NP có làm cam kết đề ngày 31/5/2002, hứa sau này bồi thường thêm theo giá mới nhưng đến nay Công ty NP chưa bồi thường thỏa đáng diện tích 228m^2 TBĐ số 37, ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B nên ông R không đồng ý di dời đi.

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

1. *Chị Nguyễn Thị Thúy D trình bày tại ý kiến ngày 04/6/2018 như sau*: chị Thúy D là con ông R, chị D đang sinh sống trên diện tích 228m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186, TBĐ số 37, ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B bị Công ty NP tranh chấp. Nay chị Thúy D thống nhất ý kiến trình bày của của ông R.

2. Ủy ban nhân dân huyện ĐH do ông Trần Văn L đại diện trình bày tại văn bản ngày 26/12/2018: Ngày 19/6/2002, UBND huyện ĐH có ban hành quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 3.330m^2 gồm tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2, một phần thửa 186 diện tích 228m^2, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B (nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37) đối với hộ ông Nguyễn Tấn R. Quyết định số 1077/QĐ-UBND đến nay vẫn còn hiệu lực, chưa bị hủy bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nay Uỷ ban nhân dân huyện ĐH không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty cổ phần NP giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn R vắng mặt trong suốt qua trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy D không có yêu cầu độc lập, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành triệu tập và tống đạt hợp lệ, ông Nguyễn Tấn R và chị Nguyễn Thị Thúy D có ý kiến trình bày và sau đó vắng mặt, từ chối ký nhận các giấy mời vì vậy không thể tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn R và chị Nguyễn Thị Thúy D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn tiếp tục vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tấn R chị Nguyễn Thị Thúy D theo qui định khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật.Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Công ty NP khởi kiện và đưa ra đầy đủ cơ pháp pháp lý để chứng minh là chủ đầu tư hợp pháp đối với Dự án KCN Xuyên Á được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và được UBND tỉnh LA ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty NP xây dựng KCN Xuyên Á.

Ngày 19/6/2002, UBND huyện ĐH ban hành quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 3.330m^2 tại thửa số 126, một phần thửa 186 (diện tích 228m^2) đo thực tế còn 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186. Quyết định thu hồi đất số 1077/QĐ-UBND của UBND huyện ĐH thu hồi đất đối với ông Nguyễn Tấn R đến nay vẫn còn hiệu lực.

Từ ngày 25/6/2002, Công ty NP được UBND tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 đối với diện tích đất 50ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B.

Ngày 29/5/2002, hộ ông Nguyễn Tấn R đã nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tiền hỗ trợ giao đất là 118.904.647đồng, đã nhận một nền tái định cư số 17 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N nhưng dến nay chưa giao đất cho dự án.

Nay Công ty NP yêu cầu hộ ông Nguyễn Tấn R tháo dỡ di dời và giao diện tích 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186 (nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37). Công ty NP đồng ý hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R số tiền 1.100.000.000đồng và bàn giao 01 nền tái định cư số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N là phù hợp pháp luật nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty cổ phần NP cho rằng thực hiện chủ trương đầu tư dự án khu công nghiệp Xuyên Á của Thủ tướng Chính phủ và quyết định của UBND tỉnh LA giao cho Công ty NP thuê, xây dựng khu công nghiệp Xuyên Á. Quá trình triển khai dự án thì Công ty

NP có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Tấn R có đất trong dự án. Trên cơ sở thỏa thuận giữa nhà đầu tư với hộ dân, Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UB 19/6/2002 để thu hồi diện tích 3.330m^2 gồm tại đất thửa số 126 (diện tích 3.102m^2), một phần thửa 186 (diện tích 228m^2). Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hỗ trợ di dời, nhận nền tái định cư và có cam kết di dời từ năm 2002 nhưng đến nay ông Nguyễn Tấn R không giao diện tích 228m^2 tại một phần thửa 186 (nay diện tích đo thực tế là 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186) và hộ ông R cũng không tháo dở, di dời tài sản, không bàn giao đất cho Công ty NP nên phát sinh tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản",* việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013.

***[2]. Về tố tụng**:* Xét bị đơn ông Nguyễn Tấn R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Tấn R, chị Nguyễn Thị Thúy D theo qui định khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Cơ sở pháp lý của Công ty NP đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Xuyên Á:

Công ty cổ phần NP được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thành lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Xuyên Á theo quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 và quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 06/7/2001 về việc cho thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Xuyên Á (giai đoạn 1).

Sau đó, UBND tỉnh LA ban hành quyết định số 884/QĐ-UB ngày 15/3/2002, về việc phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty NP thuê đất xây dựng KCN Xuyên Á. Ngày 25/6/2002, UBND tỉnh LA ban hành quyết định số 2223/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 đối với diện tích đất 50ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B cho Công ty NP. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty NP là chủ đầu tư dự án KCN Xuyên Á , có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 50ha tại thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36, tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B.

[3.2]. Xem xét quá trình thu hồi đất và triển khai bồi thường cho hộ Nguyễn Tấn R có đất trong KCN Xuyên Á:

Thực hiện chủ trương xây dựng dự án KCN Xuyên Á, từ năm 2002 Công ty NP cùng các cơ quan chức năng của huyện ĐH, xã Mỹ Hạnh B thực hiện công tác kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cho các hộ dân nằm trong quy hoạch trong đó có hộ ông Nguyễn Tấn R.

Theo hướng dẫn tại Công văn số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của UBND tỉnh LA, công tác bồi thường dựa trên phương án bồi thường của cơ quan nhà nước phê duyệt và cho nhà đầu tư thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Mỹ Hạnh B xác nhận.

Ngày 29/5/2002, Công ty NP và ông Nguyễn Tấn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.330m^2 gồm đất tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2 và một phần thửa 186 diện tích 228m^2 với giá 52.486.200đồng. Ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên đất tại một phần thửa 186 với giá 59.718.447đồng, tổng cộng giá chuyển nhượng là: 112.204.647đồng. Cùng ngày 29/5/2002, ông Nguyễn Tấn R đã nhận đủ tiền theo giá chuyển nhượng là: 112.204.647 đồng và các khoản hỗ trợ: 6.700.000đồng, tổng số tiền chi trả là 118.904.000đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Tấn R được mua ưu đãi 02 nền tái định cư số 17 và số 28, lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N, ông R đã nhận 01 nền tái định cư số 17, chưa nhận 01 nền số 28.

Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện ĐH ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích 3.330m^2 gồm tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2, một phần thửa 186 diện tích 228m^2 (nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37). Đến nay Quyết định thu hồi đất số 1077/QĐ-UB ngày 19/6/2002 không bị khiếu nại, khởi kiện nên vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Ngày 31/5/2002, Công ty NP và ông Nguyễn Tấn R lập "Giấy cam kết" có xác nhận của UBND xã Mỹ Hạnh B với nội dung: nếu sau này Ủy ban nhân tỉnh LA ban hành khung giá đất mới trong khu công nghiệp thì Công ty NP sẽ bồi thường thêm tiền theo khung giá mới.

Như vậy, có cơ sở xác định Công ty NP là chủ đầu tư được Nhà nước giao đất và được quyền thỏa thuận bồi thường với người dân có đất bị thu hồi. Thực tế, từ ngày 29/5/2002, ông Nguyễn Tấn R đã nhận đủ tiền do Công ty NP chi trả theo hợp đồng chuyển nhượng và quyết định thu hồi đất là 118.904.000đồng, đã nhận 01 nền tái định cư số 17 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N.

[3.3]. Đánh giá chứng cứ các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập đối với diện tích 3.330m^2 gồm đất tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2 và diện tích 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186:

+ Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2018 và kết quả đo đạc, định giá thể hiện: theo quyết định số 1077/QĐ-UB ngày 19/6/2002, ông Nguyễn Tấn R bị thu hồi diện tích đất 228m^2 tại một phần thửa 186 nhưng qua đo thực tế thì đất của ông R thể hiện tại một phần thửa 169 và một phần thửa 186 chỉ còn diện tích 141m^2 (do mở rộng lộ giới đường tỉnh 824), trên diện tích 141m^2 có vật kiến trúc như sau: một căn nhà cấp 4 diện tích 104m^2 của ông Nguyễn Tấn R xây dựng vào năm 1995, kết cấu móng cột, đà, bê tông cốt thép, mái tole, đòn tay gỗ, tường xây gạch, nền gạch men, nhà vệ sinh bên ngoài.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì căn nhà cấp 4 của ông R có giá trị là 221.124.000 đồng.

[3.4]. Đánh giá của Hội đồng xét xử về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.4.1]. Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất bị thu hồi theo quyết định số 1077/QĐ-UB ngày 19/6/2002 đối với diện tích 3.330m^2 tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2 và diện tích 141m^2 tại một phần thửa 169 và thửa 186.

- Đối với quyền sử dụng đất bị thu hồi tại thửa số 126 diện tích 3.102m^2 tờ bản đồ số 37, tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B: Ông R đã được chi trả tiền bồi thường và đã bàn giao đất cho Công ty NP thực hiện dự án nên không có tranh chấp.

- Đối với quyền sử dụng đất bị thu hồi diện tích 228m^2 tại một phần thửa 186 (thửa củ), đo thực tế diện tích 141m^2 tại một phần thửa 169 (thửa củ) và thửa 186 (thửa củ): Ông R đã được chi trả tiền bồi thường vào năm 2002 nhưng đến nay ông R cho rằng giá bồi thường vào năm 2002 chưa hợp lý nên chưa giao đất cho Công ty NP thực hiện dự án.

Hội đồng xét xử xét: quyền sử dụng đất 141m^2 tại một phần thửa 169 (thửa củ) và thửa 186 (thửa củ) là đất trong dự án KCN Xuyên Á được Thủ tướng chính phủ phê duyệt và cho Công ty NP thuê đất. UBND tỉnh LA đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 ngày 25/6/2002 cho Công ty NP diện tích đất 50ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tại ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B. Do đó, việc ông Nguyễn Tấn R cho rằng còn khiếu nại giá bồi thường, chờ giải quyết nên không giao đất; đồng thời ông R còn xây dựng, tu bổ nhà ở sau khi đất bị thu hồi và nhận tiền bồi thường, cố tình lưu cư trên đất bị thu hồi trong một thời gian dài là hành vi không đúng của hộ dân có đất trong dự án theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Luật đất đai năm 2013; trong khi chờ giải quyết khiếu nại (nếu có) thì hộ ông R vẫn phải có trách nhiệm di dời giao đất cho chủ đầu thư thực hiện dự án theo qui định tại khoản 6 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, Công ty NP yêu cầu ông Nguyễn Tấn R di dời giao trả đất diện tích 141m^2 tại một phần thửa 169 (thửa củ) và thửa 186 (thửa củ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37 là có căn cứ, phù hợp qui định pháp luật tại các Điều 166, Điều 200, Điều 221 BLDS năm 2015.

[3.4.2]. Xét đề nghị bồi thường bổ sung và hỗ trợ di dời của nguyên đơn Công ty NP cho ông Nguyễn Tấn R:

Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Công ty NP có phương án hỗ trợ và bồi thường cho ông Nguyễn Tấn R các khoản như: Công ty NP đã chi trả cho ông R theo đơn giá đất của UBND tỉnh phê duyệt vào năm 2002 là 70,5% (giá đất phê duyệt năm 2002 là 120.000đồng/giá đất phê duyệt đã điều chỉnh năm 2008 là 170.000đồng = 70,5%); Còn lại 29,5% là giá đất bồi thường theo giá mới chưa chi trả cho ông R. Nay Công ty NP sẽ chi trả 29,5% tính theo diện tích đo thực tế và

giá đất tại thị trường theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức:

Vị trí 1 tại thửa 169: 31m^2 x 9.000.000đ x 29,5% = 82.305.000đồng.

Vị trí 2 tại thửa 186: 110m^2 x 14.608.000đ x 29,5% = 474.029.600 đồng.

Hỗ trợ giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 với số tiền là 221.124.000 đồng;

Hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời là 300.000.000đồng;

Tổng cộng Công ty NP đồng ý hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R với số tiền 1.077.458.600đồng, làm tròn số 1.100.000.000đồng; tiếp tục bàn giao cho ông Nguyễn Tấn R 01 nền tái định cư số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N là thực hiện theo cam kết, có lợi cho hộ ông R, phù hợp pháp luật và chính sách bồi thường của UBND tỉnh LA nên HĐXX ghi nhận. Từ đó, xét toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận..

[3.4.3]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên ghi nhận chấp nhận.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá:

Nguyên đơn Công ty NP tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá vào ngày 18/9/2018; tự nguyện nộp chi phí định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 là 11.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 124.600đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

[5]. Về án phí:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty NP chịu án phí tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R theo qui định trên số tiền phải bồi thường là 1.100.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng Điều 92 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 166, Điều 200, Điều 221 BLDS năm 2015.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần NP đối với hộ ông Nguyễn Tấn R về việc phải tháo dỡ, di dời và giao diện tích 141m^2 tại một phần

thửa 169 (thửa củ) và một phần thửa thửa 186 (thửa củ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B, huyện ĐH, tỉnh LA.

2. Buộc ông Nguyễn Tấn R và chị Nguyễn Thị Thúy D phải di dời, tháo dỡ tài sản và giao cho Công ty Cổ phần NP diện tích đất 141m^2 tại một phần thửa 169 (thửa củ) và một phần thửa 186 (thửa củ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp Tràm L, xã Mỹ Hạnh B, huyện ĐH, tỉnh LA.

(Vị trí nhà, đất hộ ông Nguyễn Tấn R phải di dời tại diện tích 141m^2 theo Mãnh trích đo địa chính số 91-2018 ngày 29/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh LA.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần NP hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Tấn R số tiền 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) và bàn giao 01 nền tái định cư số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N, huyện ĐH, tỉnh LA.

4. Ông Nguyễn Tấn R được nhận 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) từ Công ty cổ phần NP và liên hệ làm thủ tục nhận 01 nền tái định cư số 28 lô S thuộc khu dân cư xã Mỹ Hạnh N.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. *Về chi phí thẩm định, định giá*:

Ghi nhận nguyên đơn Công ty Cổ phần NP tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá vào ngày 18/9/2018; nộp chi phí định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 là 11.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 124.600đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

5. *Về án phí:* Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần NP nộp án phí DSST là 45.000.000đồng án phí DSST sung ngân sách Nhà nước. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần NP đã nộp là 7.410.000đồng theo biên lai thu số 0002528 ngày 03/4/2018. Công ty cổ phần NP phải nộp bổ sung số tiền 37.590.000đồng. Công ty cổ phần NP chưa nộp.

6. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử tuyên án công khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày niêm yết.

"Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án"

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh LA
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy