TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH L**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 242/2020/DS-PT Ngày: 10-7-2020 V/v tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty N.

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, Tổng Giám đốc của Công ty N.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Đường Q, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 13/UQ.20 ngày 02 tháng 7 năm 2020).

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị C (Ngô Thị C1), sinh năm 1935.

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Văn E, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2018).

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

1. Ông Bùi Văn E, sinh năm 1974.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: 131/1H ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp Bàu Sen, xã Đức Lập Hạ, huyện Đ, tỉnh L.

4. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp Cây Trăm, xã Phú Hòa, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966.

6. Bà Hồ Thị Thanh L1, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

7. Bà Ngô Thị Hoàng N, sinh năm 1969.

Địa chỉ: số 536/30 Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Huỳnh Thị Mai C3, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số 40/7B, ấp Chánh 2, xã Tân Xuân, huyện Hóa Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Diệp Tuấn T, sinh năm 1981.

10. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

11. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Ông Lê Thanh Tuấn – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

(Theo vản bản ủy quyền số 7776/GUQ-CT ngày 24 tháng 9 năm 2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Ngô Thị C (C1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 3 năm 2018 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Công ty N 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 N (gọi tắt là Công ty N) thành lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II, tỉnh L, nay là Khu công nghiệp X (KCN X). Ngày 06/7/2001, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định số 844/QĐ-TTg về việc cho Công ty N thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Đ II (Khu công nghiệp X).

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

Thực hiện dự án đầu tư KCN X, Công ty N phối hợp cùng các cơ quan chức năng của huyện Đ 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 bà Ngô Thị C (C1). 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 Ủy ban nhân dân xã M 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 Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Trong ngày 09/01/2002, Công ty N và hộ bà Ngô Thị C (C1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.102m^2 tại một phần thửa số 288 diện tích 442m^2, một phần thửa 161, 288 diện tích 660m^2, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp T, xã M.

Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 1519/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất cho bà Ngô Thị C (C1). Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1042/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích đất 1.102m^2 đối với hộ bà Ngô Thị C (C1) bao gồm: diện tích 442m^2 thuộc một phần thửa 288; diện tích 660m^2 thuộc một phần các thửa 161, 288 tờ bản đồ số 37 tại ấp T, xã M (nay thuộc một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37 xã M).

Ngày 10/01/2002, Công ty N đã tiến hành chi tiền bồi thường, tiền hỗ trợ và tiền thưởng di dời cho hộ bà Ngô Thị C (C1) theo phương án bồi thường được phê duyệt và thỏa thuận giữa hai bên. Hộ bà Ngô Thị C (C1) đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; hỗ trợ di dời, hoa màu; hỗ trợ tái định cư. Đồng thời hộ bà Ngô Thị C (C1) do các con bà C (C1) là các ông, bà Nguyễn Văn Đ, Ngô Thị L, Ngô Thị C4 đã ký nhận tiền bao gồm: bồi thường đất với số tiền 46.735.000đồng; bồi thường tài sản trên đất 10.528.299đồng; hỗ trợ hoa màu vật kiến trúc 6.045.000đồng; hỗ trợ tái định cư 15.000.000đồng; bồi thường cây và tole 1.500.000đồng; hỗ trợ di dời 8.000.000đồng. Tổng cộng Công ty N đã chi cho hộ bà C (C1) với tổng số tiền 82.808.229đồng và có cam kết sẽ tháo dỡ, di dời tài sản để bàn giao đất cho Công ty N thực hiện dự án. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hỗ trợ di dời và nhận nền tái định cư từ năm 2002 đến nay nhưng hộ bà Ngô Thị C (C1) không tháo dỡ, di dời tài sản và bàn giao đất cho Công ty N.

Nay Công ty N khởi kiện yêu cầu hộ bà Ngô Thị C (C1), ông Bùi Văn E di dời toàn bộ tài sản, tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và giao trả cho Công ty N diện tích đất 1.102m^2 (đo đạc thực tế 1.013m^2) gồm diện tích 772m^2 thuộc thửa 288; diện tích 241m^2 thuộc thửa 161 tờ bản đồ số 37 xã M. Công ty N

sẽ xem xét hỗ trợ cho hộ bà Ngô Thị C (C1) các khoản như sau: Hỗ trợ giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 10/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 của Công ty Nổ phần Thương mại dịch vụ và Tư vấn H với số tiền 558.142.000đồng; Hỗ trợ chi phí đầu tư, cải tạo đất 1.134.560.000đồng; Hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời 400.000.000đồng; Tổng cộng Công ty N sẽ hỗ trợ hộ bà Ngô Thị C (C1) là 2.092.702.000đồng, làm tròn 2.100.000.000đồng.

Bị đơn bà Ngô Thị C (C1) do ông Bùi Văn E đại diện trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1.102m^2 mà Công ty N đang tranh chấp là của bà Ngô Thị C (C1) và chồng là ông Bùi Văn C5 tạo lập. Bà C (C1) và ông C5 có tổng diện tích đất 10.336m^2 tại các thửa 287, 288, 161, 134, TBĐ số 37, tại ấp T, xã M. Bà C (C1) đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng mẫu tạm của tỉnh nhưng năm 2001 bà C (C1) đã giao cho Công ty N làm thủ tục thu hồi đất và bồi thường nên không còn giữ giấy. Năm 2002, bà C (C1) bị thu hồi diện tích đất 1.102m^2 tại một phần thửa số 288 và thửa 161, bà C (C1) có nhận tiền bồi thường đất và tài sản trên đất tổng cộng là 67.821.771đồng, diện tích đất còn lại bà C (C1) chưa được bồi thường. Do đất của bà C (C1) tại thửa 134 chưa được thu hồi hết và Công ty N chưa bồi thường đủ diện tích đất, vì không hiểu biết pháp luật nên bà C (C1) không khiếu nại. Nay bà C (C1) yêu cầu Công ty N có chính sách bồi thường thỏa đáng thì gia đình bà C (C1) sẽ di dời đi.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Bùi Văn E và bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Hiện nay, ông E, bà T là con bà C (C1), là người trực tiếp ở trên nhà, đất của bà C (C1). Ông E, bà T có đề nghị làm rõ thửa đất 134 của bà C (C1) bị Công ty N san lấp nhưng chưa bồi thường đủ diện tích đất nên bà C (C1) không đồng ý di dời giao đất cho Công ty N. Đối với nhà, đất của bà C (C1) tại diện tích đất 1.102m^2 (đo đạc thực tế 1.013m^2) yêu cầu Công ty N có chính sách bồi thường thỏa đáng thì gia đình bà C (C1) sẽ di dời đi.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị L (Ngô Thị Thanh L2), Ngô Thị C4 trình bày:

Các ông bà Nguyễn Văn Đ, Ngô Thị L, Ngô Thị C4 là con ruột bà C (C1) và có trực tiếp sinh sống trên diện tích đất tại các thửa 287, 288, 134 đang tranh chấp. Trước khi có dự án, các ông bà được bà C (C1) cho mỗi người một phần đất như sau: Ông Đ được cho diện tích đất 499m^2 thuộc một phần thửa 288; bà Ngô Thị L được cho diện tích đất 1.355,5m^2 thuộc một phần thửa 134; bà Ngô Thị C4 được cho diện tích 499m^2 thuộc một phần thửa 288 và diện tích 2.849,5m^2 thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 37 xã M. Khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất để xây dựng Khu công nghiệp X giai đoạn I thì các ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng, đã nhận tiền bồi thường và đã bàn giao đất xong cho Công ty N. Nay các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị Hoàng N trình bày:

Năm 1992, bà Nữ có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C (C1) diện tích đất 520m^2 (đo đạc thực tế là 469m^2) tại một phần thửa 288 tờ bản đồ số 37 xã M.

Năm 2002, nhà nước thu hồi của bà Nữ diện tích đất 520m^2 tại một phần thửa 288 giao cho Công ty N làm dự án. Bà Nữ có nhận tiền bồi thường nhưng chưa giao đất do giá bồi thường thấp. Bà Nữ không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này vì hiện tại bà cũng đang bị Công ty N tranh chấp liên quan đến diện tích 520m^2 tại một phần thửa 288 tờ bản đồ số 37 xã M nên không có đề nghị gì trong vụ án này.

Bà Huỳnh Thị Mai C3 trình bày:

Bà C2 có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C (C1) diện tích đất 1.480m^2 tại một phần thửa 288 tờ bản đồ số 37 xã M. Ngày 23/02/2012, bà C2 có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.480m^2 để Công ty N làm dự án, bà C2 đã nhận đủ tiền bồi thường và nền tái định cư, đã đi nơi khác sinh sống nên nay không có ý kiến, đề nghị gì và xin vắng mặt.

Trong văn bản ngày 28/12/2018 Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lê Thanh Tuấn đại diện trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ thu hồi, bồi thường của hộ bà Ngô Thị C (C1) tại các thửa 288, 287, 161, 134 không thể hiện có giấy chứng nhận bìa trắng theo lời trình bày của bà C (C1). Theo hồ sơ lưu trữ về thu hồi, bồi thường đối với hộ bà C (C1) thể hiện Uỷ ban nhân dân huyện Đ không ban hành quyết định thu hồi, bồi thường đối với các ông bà: Ngô Thị Hoàng N, Ngô Thị L, Ngô Thị C4, Nguyễn Văn Đ, chỉ có biên bản xác minh tài sản và thành quả lao động trên đất của Nguyễn Văn Đ, Ngô Thị L, Hồ Văn Tấn. Uỷ ban nhân dân huyện Đ chỉ ban hành quyết định thu hồi đất 1.102m^2 của bà C (C1), diện tích đất còn lại tại một phần các thửa 288, 287, 161, 134 không thể hiện trong quyết định thu hồi đất số 1042/QĐ-UB ngày 19/6/2002.

Do quyết định số 1042/QĐ-UB ngày 19/6/2002 của Uỷ ban nhân dân huyện Đ đến nay chưa bị hủy bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vẫn còn hiệu lực. Uỷ ban nhân dân huyện Đ không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 92 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, Điều 11, Điều 166, Điều 200, Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty N về việc buộc hộ bà Ngô Thị C (C1) tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả cho Công ty N diện tích 1.013m^2, gồm diện tích 772m^2 thuộc thửa 288 (thửa cũ); diện tích 241m^2 thuộc thửa 161 (thửa cũ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

2. Buộc bà Ngô Thị C (C1), ông Bùi Văn E và bà Nguyễn Thị Hồng T phải tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả cho Công ty N diện tích đất 1.013m^2, gồm diện tích 772m^2 thuộc thửa 288 (thửa cũ); diện tích 241m^2 thuộc thửa 161 (thửa cũ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

(Vị trí nhà, đất hộ bà Ngô Thị C (C1) phải tháo dỡ, di dời tại diện tích 1.013m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 65-2018 ngày 29/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty N hỗ trợ các chi phí di dời, bồi thường bổ sung cho hộ bà Ngô Thị C (C1) với tổng số tiền là 2.100.000.000đồng.

4. Bà Ngô Thị C (C1) được nhận 2.100.000.000đồng từ Công ty N.

5. Về chi phí thẩm định, định giá:

Nguyên đơn Công ty N tự nguyện nộp 4.000.000đồng chi phí thẩm định, định giá vào ngày 18/9/2018, ngày 23/5/2019; nộp chi phí định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 07/14/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 14/01/2019 là 13.978.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 908.808đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí: Ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn Công ty N nộp án phí dân sự sơ thẩm là 74.000.000đồng sung ngân sách Nhà nước. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí Công ty N đã nộp là 19.586.000đồng theo biên lai thu số 0002524 ngày 03/4/2018. Công ty N phải nộp bổ sung số tiền 54.414.000đồng sung ngân sách Nhà nước. Công ty N chưa nộp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 11 năm 2019 bị đơn bà Ngô Thị C có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty N trả lại quyền sử dụng thửa đất số 134 và một phần thửa số 288 cho bà Ngô Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng phía Công ty N đã xem xét hỗ trợ cho bà C1 cùng các thành viên khác trong gia đình bà C1 các khoản hỗ trợ hợp lý, thửa đất số 134 phía nguyên đơn không khởi kiện trong vụ án này. Bị đơn bà Ngô Thị C (C1) do ông Bùi Văn E đại diện không rút yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng đối với diện tích đất mà Công ty N khởi kiện yêu cầu gia đình bà C1 giao lại thì bà C1 cùng các con đồng ý nhưng do những phần diện tích đất khác thì Công ty N chưa bồi thường, bà C1 không đồng ý cho đất cho những người liên quan gồm ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị L, bà Ngô Thị C4, họ không được quyền nhận tiền bồi thường nên bà C (C1) chưa giao đất cho Công ty N. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Diệp Tuấn T, bà Nguyễn Thị H trình bày cho rằng căn nhà xây dựng trên một phần thửa đất số 288 do ông T bà H xây dựng để kinh doanh cho thuê đồ cưới, tuy nhiên do ông E bà C1 đồng ý giao đất

nên ông T bà H cũng đồng ý tháo dỡ nhà giao phần đất này cho Công ty N, đồng ý để bà C (C1) nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ di dời tài sản không có tranh chấp.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của phía bị đơn là quá thời hạn luật định nhưng đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà Ngô Thị C (C1) thấy rằng: Bà C1 cho rằng bà chưa nhận tiền bồi thường diện tích 6.711m^2 tại thửa 134 và một phần thửa 288 do đó bà không đồng ý giao đất cho Công ty N tại diện tích 1.013m^2 thuộc thửa 161 và một phần thửa 288. Tuy nhiên, phần diện tích đất 6.711m^2 Công ty N không có khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét, bà C1 có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Ngoài ra, bà C1 có cho ông Diệp Tuấn T thuê một phần đất cất nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông T di dời nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đồng ý tháo dỡ, di dời và đồng ý để bà C1 nhận tiền hỗ trợ di dời nên ghi nhận.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà C1. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông T di dời nhà trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C1 là kháng cáo quá thời hạn luật định, được Hội đồng phúc thẩm chấp nhận bằng quyết định số 09/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2020 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Nguyên đơn Công ty N khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị C (C1) tháo dỡ di dời các công trình vật kiến trúc trên đất giao lại quyền sử dụng đất cho Công ty N, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Ngô Thị C (C1) là bị đơn là đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuy nhiên trong quyết định của bản án sơ thẩm, lại ghi tư cách của bị đơn là hộ bà Ngô Thị C1, theo quy định tại Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hộ gia đình không có tư cách pháp nhân, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trách nhiệm của hộ gia đình sẽ không bảo đảm công tác thi hành án. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ, bà Nguyễn Thị C2, bà Ngô Thị L, ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị Hoàng N vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Công ty N khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị C tháo dỡ di dời tài sản trên thửa đất số 161, 228 để giao đất cho Công ty N. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty N ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Công ty N cho bà C1 số tiền 2.100.000.000đồng. Bà C1 cho rằng thửa đất số 134 và một phần thửa 288 chưa nhận tiền bồi thường, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên bà C1 kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị C1 thấy rằng:

[5.1] Vào ngày 08 tháng 11 năm 1997 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 944/TTg thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II, tỉnh L với tổng diện tích quy hoạch là 400ha, trong đó giai đoạn 1 là 50ha tại xã M huyện Đ, chủ đầu tư là Công ty Liên doanh Khu công nghiệp Đ II. Ngày 19 tháng 4 năm 2001 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 487/QĐ-TTg điều chỉnh chủ đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đ II, tỉnh L là Công ty Trách nhiệm hữu hạn N, đồng thời Chính phủ cũng cho chủ trương về việc đền bù cho các hộ dân trong Khu công nghiệp Đ II trong đó có bà Ngô Thị C bằng văn bản số 546/CP-NN ngày 07 tháng 5 năm 2001. Ngày 06 tháng 7 năm 2001 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 844/QĐ-TTg thu hồi 50 ha đất tại xã M, huyện Đ và cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn N thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để xây dựng Khu công nghiệp Đ II (giai đoạn I), đồng thời Ủy ban nhân dân tỉnh L có trách nhiệm hướng dẫn việc đền bù thiệt hại cho các chủ sử dụng đất bị thu hồi. Ngày 08 tháng 11 năm 2001 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quy định một số chính sách thu hút đầu tư trong nước trên địa bàn tỉnh L, trong đó quy định đền bù, giải tỏa mặt bằng như sau: "*Nhà đầu tư tự thỏa thuận chi phí đền bù trực tiếp với người đang có quyền sử dụng đất, hoa màu, nhà cửa…sẽ bị thu hồi theo sự giới thiệu hướng dẫn của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã nơi có đất bị thu hồi…*". Như vậy, có cơ sở xác định Công ty N là chủ đầu tư được Nhà nước giao đất có quyền thỏa thuận với người dân trong trường hợp người dân có đất bị thu hồi, và Công ty N đã thỏa thuận bồi thường với bà Ngô Thị C bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.2] Bên cạnh đó thì Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành các văn bản có liên quan đến việc thu hồi, bồi thường quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị C (C1), ngày 29 tháng 4 năm 2002 ban hành Quyết định số 1519/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất để xây dựng Khu công nghiệp X giai đoạn 1 duyệt chi tiền bồi thường cho bà C (C1) với giá trị quyền sử dụng đất 46.735.000đồng; tài sản trên đất là 16.386.771đồng; trợ cấp là 4.700.000đồng. Ngày 19 tháng 6 năm 2002 ban hành Quyết định số 1042/QĐ-UB thu hồi 1.102m^2 đất bàng, thổ trong đó gồm 442m^2 đất bàng thuộc một phần thửa 288; 660m^2 đất thổ thuộc thửa 161, một phần thửa 288.

[5.3] Như vậy, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 01 năm 2002 chuyển nhượng 1.102m^2 đất với giá 46.735.000đồng cùng hợp đồng chuyển nhượng nhà với giá là 16.386.771đồng là thực hiện việc quy hoạch khu công nghiệp chứ không phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

thực sự, đây là việc thỏa thuận số tiền bồi thường và bà Ngô Thị C1 đã nhận đủ số tiền theo phiếu chi ngày 10 tháng 01 năm 2002. Hiện nay quyền sử dụng đất Công ty N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà C1 có nghĩa vụ giao đất cho Công ty N nhưng phía bà C1 đã không thực hiện. Cần buộc các bên tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ của mình theo sự thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc bà C1 cùng những người sống trên đất giao đất cho Công ty N là có căn cứ, công nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời, chi phí đầu tư, chi phí giá trị tài sản trên đất của Công ty N đối với bà C1.

[6] Bà C (C1) do ông Bùi Văn E đại diện trình bày do Công ty N không bồi thường chi trả các phần diện tích đất khác ngoài phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 161 và một phần thửa 288 nên không đồng ý giao đất, đây là yêu cầu không thuộc đối tượng xem xét trong vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét mà bác yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn.

[7] Các đương sự đều trình bày thống nhất, một phần diện tích đất thuộc thửa 288 được ông Diệp Tuấn T và bà Nguyễn Thị H thuê của bà C1 ông E để kinh doanh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập trách nhiệm của ông T bà H là không đảm bảo công tác thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đồng ý giao quyền sử dụng đất cho Công ty N, đồng ý để bà C (C1) nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ di dời nên ghi nhận trách nhiệm của ông T bà H.

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

[9] Về án phí phúc thẩm: Bà C (C1) kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm nhưng bà C1 là đối tượng người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án nên Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho bà C (C1).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị C1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 167/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 68, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 92 Luật đất đai năm 2013; Điều 8, Điều 11, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty N yêu cầu bà Ngô Thị C (Ngô Thị C1) tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả cho Công ty N

diện tích 1.013m^2, gồm diện tích 772m^2 thuộc thửa 288 (thửa cũ); diện tích 241m^2 thuộc thửa 161 (thửa cũ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

2. Buộc bà Ngô Thị C (C1), ông Bùi Văn E và bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Diệp Tuấn T và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ di dời các công trình, vật kiến trúc và các tài sản trên đất giao trả cho Công ty N diện tích đất 1.013m^2, gồm diện tích 772m^2 thuộc thửa 288 (thửa cũ); diện tích 241m^2 thuộc thửa 161 (thửa cũ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

(Vị trí nhà, đất theo Mảnh trích đo địa chính số 65-2018 của Trung tâm Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/12/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phê duyệt ngày 29/12/2018).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty N hỗ trợ các chi phí di dời, bồi thường bổ sung cho bà Ngô Thị C (C1) với tổng số tiền là 2.100.000.000đồng.

4. Bà Ngô Thị C (C1) được nhận 2.100.000.000đồng từ Công ty 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 Bộ luật Dân sự 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, đo đạc: Nguyên đơn Công ty N tự nguyện chịu 18.886.808đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí: Ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn Công ty N chịu 74.000.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty N đã nộp là 19.586.000đồng theo biên lai thu số 0002524 ngày 03/4/2018. Công ty N phải nộp tiếp số tiền 54.414.000đồng.

Bà Ngô Thị C (Ngô Thị C1) được miễn án phí phúc thẩm.

7. 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.

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

Các Thẩm Phán **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Trần Văn Quán – Huỳnh Thị Hồng Vân **Lê Thị Kim Nga**