

Bản án số: 232/2024/DS-PT

Ngày: 30/5/2024

V/v “Tranh chấp đòi lại QSDĐ,
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ,
và bồi thường thiệt hại về tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2023/TLPT-DS ngày 02/3/2023 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 271/2022/DSST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2024/QĐ-PT ngày 15/4/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Vũ Thị Xuân G.** sinh năm: 1957. Địa chỉ: H đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Công ty **Cổ phần P.** Địa chỉ: C đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Hồng T. sinh năm: 1974. Địa chỉ: E đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 15/4/20225) và ông Phạm Xuân V. sinh năm: 1978. Địa chỉ: A khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 28/5/20224).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà **Đỗ Kim C.** sinh năm: 1944.

- Bà **Nguyễn Thanh T1.** sinh năm: 1976.

- Ông **Nguyễn Hoàng L.** sinh năm: 1979.

- Bà **Nguyễn Thanh T2.** sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: C Tổ B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thanh N.** sinh năm: 1967. Địa chỉ: F đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.
- Ông **Nguyễn Tấn L1.** sinh năm: 1965. Địa chỉ: 290 khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ
- Bà **Nguyễn Thanh L2.** sinh năm: 1971. Địa chỉ: 2 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.
- **Ủy ban nhân dân quận N.** Địa chỉ: B đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Vũ Thị Xuân G trình bày:*

Ngày 26/9/2001 ông Nguyễn Văn C1 chuyển nhượng cho bà phần đất với tổng diện tích đo thực tế là 4.975m² đã được UBND thành phố C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05564, thửa 172, diện tích 1.656m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565, thửa 101, diện tích 3.319m² cấp ngày 02/4/2002. Giá thỏa thuận theo 02 hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000đ (10 triệu/01 hợp đồng). Tuy nhiên, các bên có làm giấy tay cùng ngày với thỏa thuận từ phần đất giáp với Công ty P nhà giá 20 lượng vàng 24k/1.000m²; phần đất còn lại giá 25 lượng vàng 24k/1.000m², tổng cộng khoảng 106 lượng vàng 24k (Hợp đồng tay có ông Trần Viết C2 là người làm chứng). Sau khi ký hợp đồng, bà có đặt cọc 15.000.000đ, tương đương 05 lượng vàng 24k theo giá vàng tại thời điểm năm 2001.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì phần đất này thuộc diện quy hoạch giai đoạn 2 nhưng Công ty P lại bồi thường tiền cho ông C1 vào ngày 03/5/2002 và Công ty phân chia đất của bà ra thành 31 nền để bán cho các hộ khác. Bà đã liên tục khiếu nại các cấp chính quyền của Cần Thơ và Trung ương. Bộ T3 đã có văn bản trả lời cho bà với nội dung xác định Công ty Phát triển nhà đã bồi thường sai chủ sử dụng đất. Ngoài ra, có rất nhiều công văn của các cơ quan ban ngành trả lời cho bà.

Đến ngày 16/3/2010 UBND quận N ban hành Quyết định số: 966/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSDĐ của bà, bà có khiếu nại nhưng chưa được giải quyết. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định 966. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 05/2017/HC-PT ngày 28/9/2017 của Tòa án thành phố Cần Thơ đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; Hủy Quyết định 966/QĐ-UBND nói trên.

Sau khi có bản án hành chính phúc thẩm, bà đến Công ty Phát triển nhà để yêu cầu bồi hoàn tiền đất, nhưng Công ty chỉ trả lời là chờ Luật sư làm việc. Do quá bức xúc nên bà gửi đơn đến UBND thành phố C yêu cầu giải quyết. Tại Công văn số 1054/VPUB-BTCD ngày 30/3/2018 của Văn phòng UBND thành phố C đã chuyển đơn của bà đến Công ty P, Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều để phối hợp xem xét, giải quyết theo thẩm quyền. Đồng thời, tại Công văn số 1361/UBND-TD ngày 10/4/2018 của UBND quận N hướng dẫn bà đến liên hệ Cơ quan Thi hành án yêu cầu tổ chức thi hành án Bản án số 05/2017/HC-PT ngày 28/9/2017 của Tòa

án thành phố Cần Thơ theo quy định. Tuy nhiên, các yêu cầu của bà vẫn không được giải quyết.

Ngày 20/4/2018, Công ty P nhà ban hành Công văn số 234/CV-CTY trả lời đơn với nội dung: “*Hiện tại với yêu cầu bồi thường của bà Vũ Thị Xuân G, Công ty không thể xem xét giải quyết được vì phần đất này trước kia Công ty đã bồi thường khi giải phóng mặt bằng cho gia đình ông Nguyễn Văn C1, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ phần đất này, Công ty đã làm nghĩa vụ tài chính đầy đủ, chuyển giao hợp pháp cho những người sử dụng hiện tại*” nên không đồng ý với yêu cầu của bà.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty P trả lại diện tích đất 3.319m² nói trên và bồi thường thiệt hại về hoa lợi từ cây trồng với số tiền 50 triệu/1.000m²/năm từ năm 2002 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

** Bị đơn Công ty Cổ phần P có đơn phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ủy ban nhân dân quận N (trước đây là UBND thành phố C (cũ)) là cơ quan ban hành Văn bản số 1495 ngày 15/11/2001 và Văn bản số 142/UB ngày 29/01/2002 không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà G. Đồng thời, yêu cầu ông C1 và Công ty P (nay là Công ty Cổ phần P) bàn bạc thỏa thuận giá để chuyển nhượng quyền sử dụng 3.320m² đất tại xã A, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, quận N). Thực hiện các văn bản này, Công ty P đã cùng với ông C1 tiến hành thỏa thuận bồi hoàn và giao đất, ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/5/2002, diện tích 3.320m² với giá chuyển nhượng là 44,82 lượng vàng và đã thanh toán xong cho ông C1 vào các ngày 13 - 24/5/2002.

Do UBND thành phố C (cũ) ban hành Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà G. Quyết định này sau đó được Tòa án các cấp xác định là ban hành không đúng quy định nên đã bị hủy bỏ. Vì vậy, Công ty Phát triển nhà yêu cầu UBND quận N phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường theo Luật bồi thường nhà nước trong trường hợp Tòa án buộc Công ty phải hoàn trả đất hoặc giá trị đất cho bà G, vì cùng một diện tích đất Công ty phải trả tiền hai lần.

Đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C1. Trong quá trình thực hiện Dự án KDC 91B, Công ty đã tiến hành thỏa thuận giá và ký hợp đồng chuyển nhượng 3.320m² đất với ông C1, đã thanh toán đủ 44,82 lượng vàng và đã bố trí cho ông 0 nền tái định cư tại chỗ. Do đó, bị đơn có đơn phản tố đối yêu cầu: trường hợp Tòa án buộc Công ty phải trả đất hoặc giá trị đất cho bà G thì những người thừa kế của ông C1 là vợ con của ông phải có trách nhiệm liên đới cùng UBND quận N bồi thường lại toàn bộ số tiền mà Tòa án buộc Công ty phải trả cho bà G. Giá trị yêu cầu bồi thường tạm tính là 21.377.000.000đ.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 26/9/2001 ông Nguyễn Văn C1 có ký 03 hợp đồng số 1324, 1343, 1344 để chuyển nhượng cho bà G thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00025 ngày 12/3/1998 với tổng diện tích 4.755m² nhưng đo đạc thực tế là 4.975m². Giá chuyển nhượng như sau: “*Từ*

hàng vú sữa trở ra giáp đất Công ty Phát triển nhà giá 20 cây vàng 24k trên một công 1.000m². Từ cây vú sữa trở về phía nhà giá 25 cây vàng 24k trên một công 1.000m²...”. Tuy nhiên, ông C1 mới chỉ nhận được tiền cọc 15 triệu. Sau đó, ông C1 nhận được Công văn số: 1495 ngày 15/11/2001 biết được phần đất của ông thuộc diện quy hoạch nên UBND thành phố C (cũ) không giải quyết việc chuyển nhượng giữa ông C1 và bà G.

Đến ngày 11/12/2001 ông C1 làm đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ có xác nhận của UBND xã A và nộp tại Ban Địa chính thành phố C (cũ) trước ngày bà G được cấp giấy đất. Ngày 28/12/2001 ông C1 làm đơn khiếu nại và đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ nộp tại UBND xã A. Ngày 02/01/2002 UBND xã A mời ông C1 và bà G hòa giải nhưng không thành, Ủy ban đã lập Báo cáo số 04/2002/UBX, cùng Biên bản hòa giải ngày 02/01/2002 báo cáo đến UBND thành phố C (cũ) giải quyết theo quy định. Ngày 29/01/2002 UBND thành phố C (cũ) ban hành Công văn số 142 về việc trả lời đơn cho bà G và ông C1 biết về việc không cho phép chuyển nhượng QSDĐ. Đồng thời, đề nghị ông C1 tiếp tục thực hiện Công văn số 1495 của UBND thành phố C (cũ). Sau khi nhận được Công văn 142, ông C1 tiến hành lập hợp đồng giao đất nhận tiền của Công ty P. Tại thời điểm ông C1 nhận tiền đền bù, không có tranh chấp và trước khi bà G được cấp 02 Giấy CNQSDĐ. Như vậy, việc ông C1 chuyển nhượng diện tích đất 3.320m² cho Công ty P là thực hiện theo đúng Công văn số: 1496 ngày 15/11/2001 và Công văn số: 142 ngày 29/01/2002 của UBND thành phố C (cũ).

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2022, bà Đỗ Kim C yêu cầu bà G có nghĩa vụ hoàn trả cho những người thừa kế của ông C1 số tiền 30,5 tỷ. Đồng thời, yêu cầu UBND quận N liên đới chịu trách nhiệm bồi thường theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước với những người thừa kế của ông C1 trong trường hợp Tòa án buộc phải hoàn trả lại tiền và nền tái định cư cho Công ty P.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 271/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 đã tuyên:

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty Cổ phần P thanh toán cho bà Vũ Thị Xuân G giá trị quyền sử dụng đất diện tích 3.319m² với số tiền 21.377.679.000đ.

Kiến nghị UBND quận N thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565 ngày 02/4/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp cho bà Vũ Thị Xuân G.

2/- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại hoa lợi từ cây trồng với tổng số tiền 3.319.000.000đ.

3/- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần P tổng số tiền là 4.379.942.000đ. Những người thừa kế của ông C1 thực hiện nghĩa vụ này chỉ giới hạn trong phạm vi di sản thừa kế được nhận.

4/- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc UBND quận N bồi thường thiệt hại theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

5/- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim C. Buộc bà Vũ Thị Xuân G thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2001, thanh toán cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 giá trị diện tích đất 1.834,1m² với tổng số tiền là 2.275.467.750đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà G thanh toán tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.319m² cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 với tổng số tiền là 3.524.778.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/01/2023 bị đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phải buộc những người thừa kế của ông C1 và UBND quận N phải liên đới bồi thường cho bị đơn tương ứng số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn.

Ngày 09/01/2023 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng buộc bị đơn thanh toán giá trị đất với số tiền 25.078.400.000đ và bồi thường thiệt hại hoa lợi với số tiền 3.319.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận để bảo vệ ý kiến, yêu cầu đã trình bày.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: bị đơn phản tố yêu cầu buộc UBND quận N phải liên đới cùng những người thừa kế của ông C1 bồi thường cho bị đơn tương ứng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn. Lễ ra cấp sơ thẩm phải xem xét đánh giá UBND quận N có lỗi không, lỗi đến mức độ nào để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại và trách nhiệm liên đới. Nhưng cấp sơ thẩm cho rằng đây là thiệt hại theo Luật TNBT của nhà nước nên đình chỉ không giải quyết yêu cầu về nội dung này của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng, đề nghị hủy án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất hoặc giá trị quyền sử dụng diện tích đất 3.319m² và bồi thường cây trồng trên đất. Bị đơn phản tố yêu cầu những người thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 và UBND quận N liên đới bồi thường số tiền mà Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim C có yêu cầu độc lập nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1. Đây là “*Tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” theo khoản 2, 3, 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.1] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người liên quan rút một phần yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn và UBND quận N liên đới thanh toán cho những người thừa kế của ông C1 giá trị diện tích đất 3.319m^2 . Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này là đúng pháp luật.

[1.2] UBND quận N có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt; những người liên quan ngoài bà N, ông L1 có mặt, còn lại đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có kháng. Xét kháng cáo:

[2] Bị đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu phản tố buộc UBND quận N bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước là không đúng; buộc bị đơn thanh toán cho bà G giá trị 3.319m^2 đất không đúng vì bị đơn thực hiện theo công văn chỉ đạo của UBND thành phố C (cũ) nay là UBND quận N và buộc bị đơn thanh toán số tiền 21.377.679.000đ cũng không đúng và không có căn cứ; cho rằng bị đơn đồng ý cho những người thừa kế của ông C1 trả giá trị 04 nền tái định cư với số tiền mỗi nền 500 triệu là không đúng; buộc bị đơn trả cho bà G theo giá thị trường hiện tại, nhưng buộc những người thừa kế của ông C1 trả cho bị đơn số tiền thương đương 44,82 lượng vàng 24k đã nhận là không đúng quy định pháp luật, không công bằng. Xét các nội dung kháng cáo, thấy rằng:

[2.1] Đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ghi rõ buộc UBND quận N bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, chứ không phải do cấp sơ thẩm tự xác định yêu cầu này; Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước về Căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước quy định: “*Có văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường theo quy định của Luật này...*”. Đối chiếu với quy định tại Điều 8 của Luật này về Văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường trong hoạt động quản lý hành chính, thì bị đơn chưa cung cấp được. Vì thế, đây là trường hợp “*Chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật...*” được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS đình chỉ phần yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung buộc bị đơn thanh toán cho bà G giá trị 3.319m^2 đất với số tiền 21.377.679.000đ là không đúng và không có căn cứ, vì bị đơn thực hiện theo công văn chỉ đạo của UBND thành phố C (cũ); đánh giá luận điểm này xét thấy: như cấp sơ thẩm đã nhận định, Công văn 1495 ngày 15/11/2001 và Công văn 142 ngày 29/01/2002 của UBND thành phố C (cũ) không là quyết định hành chính cá biệt bắt buộc Công ty P nhà với ông Nguyễn Văn C1 phải thực hiện. Nội dung của các văn bản này chỉ đề nghị ông C1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G để chuyển nhượng cho bị đơn. Tại thời điểm bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1 ngày 03/5/2002 (BL 236, 237) thì bà G đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 02/4/2002 nên việc chuyển nhượng này là trái quy định pháp luật. Mặt khác, tại Giấy thỏa thuận bồi hoàn và giao đất ngày 03/5/2002 giữa bị đơn với ông C1 (BL 160) phần ký tên ông C1 có ghi “*Đã bán cho bà G, GCN 02/4/02*”. Như vậy, tại thời

điểm nhận chuyển nhượng bị đơn đã biết phần đất này không phải của ông C1 nhưng vẫn ký hợp đồng và sau đó tiến hành các thủ tục bồi hoàn cho ông C1 nhận tiền đền bù, giao nền tái định cư... là lỗi của bị đơn bồi hoàn không đúng đối tượng. Nội dung này còn được thể hiện trong Báo cáo số 631/STNMT-DKDD ngày 25/8/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (BL 96, 98). Do đó cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải bồi thường cho bà G giá trị 3.319m² đất là có căn cứ.

[2.3] Về nội dung bị đơn không có sự thỏa thuận đồng ý cho những người thừa kế của ông C1 trả giá trị 04 nền tái định cư với số tiền mỗi nền 500 triệu; Xét thấy: theo Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện phía bị đơn có đồng ý sự thỏa thuận này, tuy nhiên sau đó kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không hiểu đúng bản chất ý kiến của bị đơn nên mới nhận định bị đơn đồng ý thỏa thuận này là không đúng. Nếu so sánh tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì giá đất mà phía bị đơn bồi thường cho bà G tương đương 6.441.000đ/1m², còn giá mà những người thừa kế của ông C1 giao trả cho bị đơn tương đương 6.944.444đ/1m² vẫn cao hơn giá bị đơn bồi thường cho bà G. Song, nếu bị đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận và thống nhất thì cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại mức giá cho phù hợp và đảm bảo tính công bằng cho các bên trong vụ án.

[2.4] Về nội dung buộc bị đơn trả cho bà G theo giá thị trường hiện tại, nhưng buộc những người thừa kế của ông C1 trả cho bị đơn số tiền tương đương 44,82 lượng vàng 24k đã nhận là không đúng quy định pháp luật, không công bằng; Xét lập luận này thấy rằng: như án sơ thẩm đã phân tích do bị đơn không có phần tố yêu cầu giải quyết về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1 ngày 03/5/2002, nên cấp sơ thẩm không xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng và tất nhiên không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không có căn cứ để buộc bồi thường theo mức độ lỗi của mỗi bên mà chỉ buộc những người thừa kế của ông C1 phải trả lại bị đơn những gì đã nhận là đúng và có căn cứ. Trước đây ông C1 đã nhận của bị đơn 44,82 lượng vàng 24k và 04 nền tái định cư nên phải trả lại số vàng, riêng 04 nền tái định cư không trả được bằng hiện vật thì quy ra giá trị để trả là phù hợp.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn bồi thường giá trị đất với số tiền 25.078.400.000đ và bồi thường thiệt hại hoa lợi với số tiền 3.319.000.000đ, thấy rằng:

[3.1] Về nội dung yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị đất với số tiền 25.078.400.000đ; Xét thấy: quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu trưng cầu thẩm định giá tài sản. Tại Chứng thư thẩm định giá số V078 BDS/2021/BC.ĐA ngày 29/10/2021 của Công ty TNHH Đ thì diện tích 3.319m² có giá là 21.377.679.000đ (tương đương 6.441.000đ/1m²). Sau khi có kết quả, cấp sơ thẩm đã mời các đương sự đề công bố giá và các bên không có ý kiến gì. Đến ngày 12/5/2022, phía bị đơn có khiếu nại đề nghị định giá lại và hai bên thống nhất để Tòa án lựa chọn tổ chức thẩm định giá. Tuy nhiên, khi Tòa án sơ thẩm đưa thông tin các tổ chức thẩm định giá thì các đương sự không thống nhất và tự tiến hành cung cấp giá theo khoản 1 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo đó phía nguyên đơn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: CT336/22/TĐ ngày 20/7/2022 của Công ty Cổ phần T4 với giá 25.078.400.000đ (tương đương

7.556.010đ/1m²). Phía bị đơn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 0208/2022/CTTĐG/AVAHCM ngày 02/8/2022 của Công ty TNHH K với giá 4.898.844.000đ (tương đương 1.476.000đ/1m²). Do các bên đưa ra giá có sự chênh lệch lớn, nên cấp sơ thẩm chấp nhận giá ban đầu 21.377.679.000đ (tương đương 6.441.000đ/1m²) để quyết định. Theo đơn yêu cầu của phía bị đơn cấp phúc thẩm đã quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản và căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2023 kết luận giá thị trường của phần đất này tại thời điểm định giá là $15.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 3.319\text{m}^2 = 49.785.000.000\text{đ}$. Nhưng sau đó phía bị đơn cũng không đồng ý với giá này và có khiếu nại yêu cầu định giá lại. Đối chiếu kết quả các lần thẩm định giá, xét thấy khiếu nại, yêu cầu định giá lại cũng như kháng cáo phần này của bị đơn là không có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận và lấy theo giá Chứng thư thẩm định giá ngày 20/7/2022 của Công ty CP T4 với giá 25.078.400.000đ (tương đương 7.556.010đ/1m²) là có cơ sở và cũng có lợi cho phía bị đơn.

Tương ứng phần người thừa kế của ông C1 cũng phải hoàn trả giá trị 04 nền tái định cư cho bị đơn theo mức giá này là hợp lý và công bằng. Cụ thể $72\text{m}^2 \times 4 = 288\text{m}^2 \times 7.556.010\text{đ} = 2.176.130.880\text{đ}$ và 44,82 lượng vàng 24k.

[3.2] Về nội dung yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại hoa lợi với số tiền 3.319.000.000đ; Xét thấy: phần này cấp sơ thẩm đã phân tích rõ toàn bộ hoa màu trên đất là do ông C1 trồng và trực tiếp canh tác cho đến khi bàn giao Công ty Phát triển nhà. Quá trình tố tụng, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh phần thiệt hại này như số lượng bao nhiêu cây, cây gì, loại (A, B...), giá trị thiệt hại.... nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của mỗi bên có một phần có căn cứ nên được chấp nhận một phần, những phần còn lại không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp và không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[5] Về án phí sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên phần án phí cũng phải được điều chỉnh lại cho phù hợp; cụ thể: Nguyên đơn và người liên quan bà Đỗ Kim C thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần không chấp nhận 20.522.327.120đ; những người liên quan là người thừa kế của ông C1 trừ bà C, còn lại phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả lại cho bị đơn.

Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của hai bên được chấp nhận một phần, hơn nữa nguyên đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2, 3, 6 Điều 26; 92; 148; 165; điểm g khoản 1 Điều 217; 244; khoản 2, 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 295, 690, 692, 693, 696, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 164, 166, 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 7 Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Xuân G. Buộc Công ty Cổ phần P thanh toán cho bà Vũ Thị Xuân G giá trị diện tích đất 3.319m² với số tiền là 25.078.400.000 đồng.

* Kiến nghị UBND quận N thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565.QSDĐ ngày 02/4/2002 do UBND thành phố C (cũ) cấp cho bà Vũ Thị Xuân G.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường cây trồng với số tiền 3.319.000.000 đồng.

2/- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần P. Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần P tổng số tiền là 4.556.072.880 đồng; những người thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 thực hiện nghĩa vụ giới hạn trong phạm vi di sản thừa kế được nhận.

* Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc UBND quận N bồi thường thiệt hại theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

3/- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim C. Buộc bà Vũ Thị Xuân G thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2001, thanh toán cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 giá trị diện tích đất 1.834,1m² với số tiền 2.275.467.750 đồng.

* Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị Xuân G thanh toán tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.319m² cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C1 số tiền 3.524.778.000 đồng.

* Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Đỗ Kim C về việc buộc nguyên đơn và UBND quận N liên đới thanh toán cho những người thừa kế của ông C1 giá trị diện tích đất 3.319m².

4/- Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

5/- Về chi phí thẩm định giá tài sản: bị đơn phải chịu của giai đoạn sơ thẩm 40.000.000đ, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền này; của giai đoạn phúc thẩm 3.600.000đ bị đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

6/- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn, nên được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai số 000714 ngày 17/12/2018..

Bị đơn phải chịu 128.522.327đ, khấu trừ 64.688.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai số 0000294 ngày 09/11/2022 nên còn phải nộp 63.834.327đ án phí.

Người liên quan bà Đỗ Kim C được miễn án phí; còn lại bà T1, ông L, bà T2, bà N, ông L1, bà L2 cùng chịu 96.476.572đ án phí.

Về án phí phúc thẩm: không ai phải chịu; Bị đơn được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0000544 ngày 10/01/2023.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc