

Bản án số : 73/2023/DS-ST

Ngày : 26/9/2023

V/v : “Tranh chấp tiền đền bù đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Phạm Thị Minh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân : 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa : Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhận dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa : Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2012/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2012 về việc “Tranh chấp tiền đền bù đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 108/2023/QĐXX-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 298 ngày 06/9/2023 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T.

Địa chỉ : số 319/20 đường TX14, KP7, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị Hạnh M,

Địa chỉ: số 192B/19C3 đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Ngọc L;

Địa chỉ : số 115/17 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Ông Huỳnh Văn R;

Địa chỉ : Ấp R, xã MH, huyện Đ, tỉnh L (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/10/2012 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày : trước đây ông cùng một số người có góp vốn mua đất cùng ông Phạm Ngọc L phần đất có diện tích đất 13.708m² tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Hạnh M đứng tên trên giấy chứng nhận số 1646/QSĐĐ do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 04/7/2002. Nay phần đất này đã bị nhà nước thu hồi do nằm trong khu quy

hoạch, bà M đã nhận được toàn bộ tiền bồi thường sau đó đã giao toàn bộ tiền cho ông Phạm Ngọc L nhưng ông L không hoàn lại cho ông đầy đủ khoản tiền đã nhận. Khi mua các cổ đông khác đã gom đủ tiền chi trả cho diện tích 10.000 m², còn lại 3.708m² thì ba người bao gồm ông, ông L và ông R chịu trách nhiệm chi trả ; ông không trực tiếp giao tiền cho bà M và ông L để mua đất mà ông ước tính theo giá trị phần tiền hoa hồng chủ đất trả cho những người môi giới trong đó có ông và ông R mỗi người được chi tiền hoa hồng môi giới là 12.500.000 đồng được trừ trực tiếp vào tiền mua đất, phần của ông R 12.500.000 đồng ông đã trả cho ông R và nhận luôn phần đất tương đương số tiền này; phần còn lại ông và ông L mượn tiền của ông Đ để thanh toán cho chủ đất. Tổng số tiền ông có trong phần đất này là 65.000.000 đồng tương đương với 2.600 m² đất.

Giá nhà nước đền bù khoảng 108.800đ/ m², theo ước tính của ông tiền đền bù là 280.000.000đồng, nhưng ông L chỉ thanh toán cho ông số tiền 210.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu bà M và ông L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 70.000.000 đồng chênh lệch và lãi suất chậm trả từ ngày 7/12/2009 đến nay là 12 tháng x (70.000.000 đồng x 1,5%) = 82.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Hạnh M trình bày : bà chưa từng thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T về việc mua đất và không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T. Bà được biết trước đây ông T có hùn mua đất với một số người trong đó có ông Phạm Ngọc L nhưng tất cả các giao dịch này đã được các bên giải quyết xong. Việc bà nhận chuyển nhượng đất và bị nhà nước thu hồi do nằm trong khu quy hoạch và nhận tiền đền bù đất không có liên quan gì đến ông T, bà chỉ biết bà là người bỏ tiền mua đất nhiều nhất và được đứng tên giấy chứng nhận, sau đó nhận tiền đền bù bà đã giao lại đầy đủ cho những người khác. Yêu cầu của ông T bà không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L trình bày : trước đây ông cùng ông T và một số người có góp vốn mua đất cùng ông, phần đất có diện tích đất 13.708m² tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Trần Thị Hạnh M đứng tên trên giấy chứng nhận. Nay phần đất này đã bị nhà nước thu hồi do nằm trong khu quy hoạch, bà M đã nhận được toàn bộ tiền bồi thường sau đó đã giao toàn bộ tiền cho các cổ đông đầy đủ, trong đó có cả ông T. Khi mua đất các cổ đông khác đã gom đủ tiền chi trả cho diện tích 12.000 m², còn lại 1.708m² thì ông và ông T chịu trách nhiệm chi trả ; ông và ông T đã mượn tiền của ông Đ là 80.000.000 đồng (mỗi người 40.000.000 đồng) để thanh toán cho chủ đất. Như vậy, tổng diện tích đất mà ông T được nhận là 1.708m²/3 = 854 m². Phần ông R 1000 m² đã bán cho ông T hai bên thanh toán với nhau thế nào ông không biết, nhưng ông tính chung tiền bồi thường đất cả phần ông T và ông R là 126.072.000 (1854 m² x giá bồi thường 68.000 đồng = 126.072.000 đồng); Tuy nhiên ông T đã ứng trước nhiều lần tổng cộng 218.000.000 đồng, nay ông yêu cầu ông T phải hoàn trả lại cho ông tiền chênh lệch là 91.928.000 đồng theo như nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn R được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An lấy lời khai ngày 10/01/2014 nội dung ông R trình bày : ông T, ông L là người đi mua đất, ông là người giới thiệu, ông không góp tiền tham gia mua đất, đất diện tích bao nhiêu ông không nhớ rõ, cổ

đồng gồm những ai và đất được đền bù bao nhiêu tiền ông đều không biết và không có ý kiến đối với nội dung vụ kiện, ông xin vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay :

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Trần Thị Hạnh M và ông Phạm Ngọc L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 70.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 7/12/2009 đến nay là 164 tháng, 17 ngày x 1,5% (1.050.000 đồng) = 170.000.000 đồng. Tổng cộng 240.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu ông T phải hoàn trả lại cho ông tiền chênh lệch là 91.928.000 đồng theo như nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông.

Bị đơn bà Trần Thị Hạnh M đã được Tòa án tổng Đ hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : ông Huỳnh Văn R có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến : Quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật; Xét yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận; yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng :

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền : nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện buộc bà Trần Thị Hạnh M phải hoàn trả số tiền được đền bù đất là là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Do bị đơn bà Trần Thị Hạnh M cư trú tại Quận 3 nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn bà Trần Thị Hạnh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn R có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt bà M và ông R.

[2]. *Xét yêu cầu của đương sự:*

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

Yêu cầu bà Trần Thị Hạnh M và ông Phạm Ngọc L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 70.000.000 đồng đền bù đất và lãi suất chậm trả từ

ngày 7/12/2009 đến nay là 164 tháng, 17 ngày x 1,5% (1.050.000 đồng) = 170.000.000 đồng. Tổng cộng 240.000.000 đồng.

Xét ông Nguyễn Văn T trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông không trực tiếp giao tiền cho bà M và ông L để mua đất mà ông ước tính theo giá trị phần tiền hoa hồng chủ đất trả cho những người môi giới trong đó ông và ông R mỗi người được 12.500.000 đồng cùng số tiền 40.000.000 đồng ông mượn của ông Đ để giao cho chủ đất, phần của ông R 12.500.000 đồng ông đã trả và nhận luôn phần đất tương đương số tiền này. Tổng cộng 12.500.000 đồng + 12.500.000 đồng + 40.000.000 đồng = 65.000.000 đồng ; kèm theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông T cung cấp cho Tòa án các bản photo GCNQSDĐ cấp cho bà M, các quyết định thu hồi đất, các bản chiết tính bồi thường, phiếu chi bồi thường cho bà M ; 01 văn bản ghi tên Nguyễn Minh Đ trình bày nội dung xác nhận việc mua đất và thanh toán tiền (không có xác nhận chữ ký) ; 01 văn bản ghi tên Huỳnh Văn R xác nhận việc nhận tiền hoa hồng của chủ đất và chuyển phần đất tương đương số tiền này cho ông T (không có xác nhận chữ ký). Ông T xác nhận đã cung cấp đầy đủ và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Căn cứ nội dung lấy lời khai của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 10/01/2014 ông Huỳnh Văn R xác nhận ông T, ông L là người đi mua đất, ông là người giới thiệu, ông không góp tiền tham gia mua đất, đất diện tích bao nhiêu ông không nhớ rõ, cổ đông gồm những ai và đất được đền bù bao nhiêu tiền ông đều không biết và không có ý kiến đối với nội dung vụ kiện.

Căn cứ nội dung trả lời xác minh của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Công văn số 1682/BQLDA ngày 30/8/2023 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 05 (thực tế là tờ bản đồ số 10) loại đất LN diện tích 13.708m² do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Hạnh M số 1646/QSDĐ ngày 04/7/2002 đã được thực hiện công tác kiểm đếm, thu hồi đất bồi thường giải phóng mặt bằng vào thời điểm năm 2006, 2008 gồm 06 phần với mức giá bồi thường từ 55.000 đồng/1m² đến 120.000 đồng/1 m².

Bà Trần Thị Hạnh M là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Ngoài lời trình bày tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giữa các đương sự có thỏa thuận với nhau về việc mua bán đất, không có xác nhận cụ thể phần sở hữu của từng người nằm trong thửa đất là phần nào, bao nhiêu m². Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu dựa trên lời khai và xác nhận của đương sự, tuy nhiên các bên đương sự có mâu thuẫn trong việc trình bày lời khai. Bị đơn bà M không thừa nhận tất cả các lời khai của ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L không thừa nhận nội dung trình bày của ông T về diện tích đất mà ông T được nhận, xác nhận không nhận tiền từ ông T, không có thỏa thuận giữa các bên về việc phân chia phần đất trên như thế nào, giá trị mỗi m² là bao nhiêu, bồi thường như thế nào.

Ông T là người khởi kiện nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L: yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho ông tiền chênh lệch là 91.928.000 đồng.

Căn cứ giấy giao tiền ông L cung cấp và lời khai của ông Phạm Ngọc L đã ứng trước nhiều lần tổng cộng 218.000.000 đồng, ông T xác nhận đã nhận số tiền này, các bên thừa nhận đây là khoản tiền ứng trước số tiền đền bù đất. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên giữa các đương sự không có thỏa thuận rõ ràng về việc mua bán đất, không có xác nhận cụ thể phần sở hữu của từng người nằm trong thửa đất là đoạn nào, bao nhiêu m² nên việc ông L tự xác định phần đất của ông T là 1854 m² x giá bồi thường 68.000 đồng = 126.072.000 đồng so sánh với mức giá đã được Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cung cấp tại Công văn số 1682/BQLDA ngày 30/8/2023 là chưa phù hợp.

Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù các đương sự không thừa nhận có sự thỏa thuận và thống nhất trong việc mua bán, đền bù như thế nào nhưng có thừa nhận sự việc mua đất và nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng, việc ông L giao cho ông T số tiền 218.000.000 đồng cũng nằm trong phần tiền đền bù giải phóng mặt bằng nêu trên; cả hai bên đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh về giá trị và diện tích đất của mỗi bên nên căn cứ Điều 3, Điều 6 Bộ luật dân sự năm 2015 để đảm bảo lẽ công bằng Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc buộc ông T phải hoàn trả số tiền chênh lệch là 91.928.000 đồng.

[2.3]. *Về án phí* : căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo) thì nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L thuộc trường hợp miễn nộp án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 1 Điều 26, a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 4 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 3, Điều 6 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Trần Thị Hạnh M và ông Phạm Ngọc L phải có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 70.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 7/12/2009 đến nay

là 164 tháng, 17 ngày x 1,5% (1.050.000 đồng) = 170.000.000 đồng. Tổng cộng 240.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Ngọc L về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn lại số tiền chênh lệch 91.928.000 đồng.

2. Về án phí :

- Án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000 đồng ông Nguyễn Văn T được miễn nộp. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.050.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 05115 ngày 02/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3.

- Án phí dân sự sơ thẩm 4.596.400 đồng ông Phạm Ngọc L được miễn nộp. Hoàn lại cho ông Phạm Ngọc L số tiền 2.298.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 06114 ngày 08/5/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3.

3. *Về quyền kháng cáo :* Ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Ngọc L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Trần Thị Hạnh M, ông Huỳnh Văn R được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc được tổng Đ hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thị Minh Thảo