TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-PT
Ngày: 13-7-2022
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hằng

- Ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên toà: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông Lê Khắc Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/4, 18/5, 15/6 và 11 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 26/11/2021 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh bị ông Lương Đỗ T là nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐ-PT ngày 29/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐ-PT ngày 18/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2022/QĐ-PT ngày 18/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐ-PT ngày 15/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Đỗ T, sinh năm 1966

Trú tại: Tổ 3B, khu 7A, phường H H, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mai Thị Lan, trú tại tổ 5, khu 4B, phường Q H, thành phố C P, tỉnh Quảng Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2021), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Mạnh C – Luật sư của Văn phòng luật sư Hưng Ninh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh Địa chỉ: đường Đặng Bá Hát, tổ 18, khu 2, phường H G, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, có mặt tại phiên tòa ngày 11/7/2022; vắng mặt khi tuyên án ngày 14/7/2022.

2. **Bị đơn**: Công T y cổ phần tập đoàn F

Địa chỉ: tầng 29 Tòa nhà B, số 265, đường C G, phường D V, quận C G, thành phố H N. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hải H – Chức vụ: Tổng giám đốc Công T y.

Người đại diện theo ủy quyền: Công T y Luật TNHH S; địa chỉ: tầng 3, khu Văn phòng, Tòa nhà F Landmark Tower, đường L, phường M Đ 2, quận N T L, thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2021 giữa bên ủy quyền là Công T y cổ phần tập đoàn F và bên được ủy quyền là Công T y Luật TNHH S)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Chị Trần Thị Hồng N, sinh năm: 1986; Số CCCD: 036186004519 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 19/5/2017; địa chỉ liên hệ: tầng 29 Tòa nhà B, số 265, đường C G, phường D V, quận C G, thành phố H N. (Theo giấy ủy quyền lại ngày 25/01/2021 của Công T y Luật TNHH S), có mặt.

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

- Ông Lương Đỗ T, sinh năm: 1971

Trú tại: tổ 12B, khu 4B, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Bà Phạm Thanh V, sinh năm: 1974

Trú tại: tổ 3B, khu 7A, phường H H, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1973

Trú tại: tổ 12B, khu 4B, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ trụ sở: số 02, phố B Đ, phường H G, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T rần Quốc H – Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. (Theo văn bản ủy quyền số:

1033/QĐ- UBND ngày 03/3/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh), vắng mặt.

- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà hành chính công, đường 25/4, phường H G, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông T rần Quốc H – Giám đốc, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường H T, thành phố H L

Địa chỉ: số 01, tổ 47, khu 5, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Hữu T – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T – Cán bộ địa chính xây dựng Ủy ban nhân dân phường H T. (Theo giấy ủy quyền ngày 28/9/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh), có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lương Đỗ T là nguyên đơn.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Đỗ T trình bày:

Ông Lương Đỗ T và ông Lương Đỗ T là đồng sở hữu nhà và quyền sử dụng mảnh đất có diện tích là 4.886,9m^2 tại thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số: 44/ĐC theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số 1798 do Ủy ban hành chính thị xã H G cấp năm 1976 mang tên ông Nguyễn Đăng L(Vợ là Nguyễn Thị H). Ngày 18/5/1999 ông L, bà H chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất vườn cho ông T và ông T có giấy tờ viết tay, địa chỉ thửa đất tại: tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Năm 2016 dự án "Xây dựng sân Golf và quần thể trung tâm hội nghị, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8" tại phường H T, thành phố H L do Công T y Cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư giai đoạn 1 đã lấy vào đất của gia đình ông T với diện tích: 1.424,8m^2, diện tích đất còn lại của gia đình ông T là 3.462,1m^2. Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong hồ sơ giải phóng

mặt bằng thông qua biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017.

Trong quá trình thi công dự án, do không đảm bảo an toàn, mưa lớn đã gây sạt lở đất đá xuống nhà đất của gia đình ông T . Thấy nguy hiểm đến tài sản và tính mạng của người dân, Ủy ban nhân dân thành phố H L đã quyết định cho sơ tán con người và tài sản của các hộ dân bị ảnh hưởng, trong đó có gia đình anh em ông T .

Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố H L ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở cao, vị trí nguy hiểm không T hể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản.

Ngày 06/12/2017 sau rất nhiều các cuộc họp, vận động của chủ đầu tư và phía Ủy ban nhân dân thành phố H L , Ủy ban nhân dân phường H T cũng như tình hình thực tế quá nguy hiểm gia đình ông T không T hể ở được nên đã buộc phải ký biên bản đồng ý nhận tạm một khoản tiền theo phương án mà phía tập đoàn F đã thuê Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L lập căn cứ vào Thông báo thu hồi số: 322/TB - UBND ngày 19/5/2017. Số tiền gia đình ông T đã nhận là: 3.376.192.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Sau đó nhận thêm số tiền 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Tổng cộng là 3.519.577.000đ (Ba tỷ, năm trăm mười chín triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Số tiền trên chỉ là tạm tính để chi trả về tài sản, còn giá đất áp dụng chưa đúng nên ông T chưa đồng ý và đề nghị tính lại.

Tuy nhiên cho đến nay hai bên vẫn chưa thống nhất giải quyết xong, ông T đã có rất nhiều đơn thư gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét nhưng nhận được trả lời là trực tiếp làm việc với chủ đầu tư.

Ngày 24/10/2018 Ủy ban nhân dân thành phố H L ra Thông báo số: 630/TB-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ thông báo số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 do trình tự, thủ tục xác định mức độ sạt lở chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy cho đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân thành phố H L chưa ban hành bất kỳ một văn bản nào để thu hồi đất thay thế cho Thông báo số: 322 ngày 19/5/2017. Ủy ban nhân dân thành phố H L hay Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cũng chưa có quyết định nào giao đất của anh em ông T cho Công T y Cổ phần tập đoàn F. Và hiện nay giấy tờ về đất của gia đình ông T vẫn giữ bản gốc, chưa bàn giao bất kỳ cơ quan nào. Tuy nhiên đến nay Công T y Cổ phần tập đoàn F đã xây

tường bao trên toàn bộ khu đất của gia đình ông T để chiếm dụng, sử dụng một cách trái phép, xâm phạm đến quyền lợi của gia đình ông T . Hiện tại giữa các bên không T hống nhất được với nhau dù đã được Ủy ban nhân dân phường H T tổ chức hòa giải tranh chấp nhưng không T hành.

Do vậy ông Lương Đỗ T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố H L giải quyết: Buộc Công T y Cổ phần Tập đoàn F phải trả lại toàn bộ diện tích 3.462,1m^2 đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã H G cấp năm 1976, địa chỉ tại: tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh cho ông Lương Đỗ T và ông Lương Đỗ T.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công T y Cổ phần tập đoàn F phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m^2 địa chỉ tại tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L .

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công T y Cổ phần tập đoàn F, người đại diện theo ủy quyền lại là bà Trần Thị Hồng Nhung trình bày có nội dung:

Năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố H L có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để Công T y Cổ phần tập đoàn F thực hiện dự án Sân Golf tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H L . Vị trí quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m^2 của hộ ông T , ông T đang tranh chấp nằm ở giáp sườn đồi, rìa dự án giai đoạn 1, khi mùa mưa bão đến có nguy cơ sạt lở, nguy hiểm đến tính mạng và con người. Ngày 19/5/2017 Ủy ban nhân dân thành phố H L có ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không T hể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản của các hộ gia đình, cá nhân tại phường H T, thành phố H L , trong đó có hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T. Tuy nhiên sau đó Ủy ban nhân dân thành phố H L đã có chủ trương không ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường theo thông báo số: 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 mà chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng. Theo đó giao cho chủ đầu tư là Công T y Cổ phần tập đoàn F phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , Ủy ban nhân dân phường H T, thành phố H L thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng đối với các hộ dân trong đó có hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T. Thực hiện chủ trương trên, Công T y Cổ phần tập đoàn F đã thuê Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố

H L lập phương án bồi thường, hỗ trợ làm cơ sở để Công T y Cổ phần tập đoàn F thỏa thuận với hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng. Đồng thời Công T y Cổ phần tập đoàn F có ủy quyền cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L làm việc với các hộ dân trong quá trình thương lượng thỏa thuận khi đại diện hợp pháp của Công T y Cổ phần tập đoàn F vắng mặt. Đến ngày 06/12/2017 giữa Công T y Cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại đất. Hộ ông Lương Đỗ T và Lương Đỗ T đã ký vào biên bản thỏa thuận, đã nhận đủ số tiền bồi thường về giá trị kiến trúc, cây cối hoa màu, quyền sử dụng đất số tiền là 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươu sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Sau đó Công T y cổ phần tập đoàn F hỗ trợ thêm số tiền 143.385.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) cho hộ ông T , ông T. Tổng cộng số tiền là 3.519.577.000đ (Ba tỷ, năm trăm mười chín triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T cam kết bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất đang quản lý, sử dụng cho Nhà nước và Công T y cổ phần tập đoàn F để thi công dự án. Cũng trong ngày 06/12/2017 hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã ký vào biên bản bàn giao mặt bằng là quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , Ủy ban nhân dân phường H T để bàn giao lại cho Công T y cổ phần tập đoàn F. Trên thực tế ngày 21/3/2018 Công T y cổ phần tập đoàn F đã được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L và Ủy ban nhân dân phường H T bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa, hiện nay quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của Công T y cổ phần tập đoàn F, Ủy ban nhân dân thành phố H L đã ban hành quyết định số: 6568/QĐ- UBND ngày 10/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8, thành phố H L . Công T y cổ phần tập đoàn F đã tiến hành đầu tư cơ sở ban đầu, hoàn thiện các bước để triển khai dự án. Do vậy Công T y cổ phần tập đoàn F không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ T, bà Nguyễn Thị T, bà Phạm Thanh V có quan điểm đồng ý với nội dung nguyên đơn ông Lương Đỗ T đã trình bày. Đồng thời ông T, bà Tiếp, bà Vân đề nghị được vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố H L có quan điểm: Ban đầu Ủy ban nhân dân thành phố H L ra thông báo số 322/TB- UBND ngày 19/5/2017 về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở, vị trí nguy hiểm không T hể ở, đe dọa đến tính mạng tài sản con người đối với 08 hộ dân phường H T, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T xuất phát từ tình hình thực tế lúc bấy giờ hết sức nguy hiểm khi mùa mưa bão đang đến. Sau đó Ủy ban nhân dân thành phố H L có chủ trương chuyển sang hình thức thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa chủ đầu tư là Công T y cổ phần tập đoàn F và các hộ dân, trong đó có hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T, theo đó kinh phí không do Nhà nước chi trả mà do Công T y cổ phần tập đoàn F chi trả, mục đích để đảm bảo cao nhất quyền lợi của người dân trong đó có hộ ông T , ông T, đồng thời để phù hợp với tình hình thực tế trong quá trình chủ đầu tư là Công T y cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Ngày 06/12/2017 giữa Công T y cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về giá trị bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng, hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã nhận đủ tiền theo biên bản thỏa thuận thống nhất giữa các bên và ký biên bản bàn giao mặt bằng, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , Ủy ban nhân dân phường H T để bàn giao cho Công T y cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án. Công T y cổ phần tập đoàn F đã quản lý, thực hiện công T ác đầu tư cơ bản để hoàn thiện dự án và cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh ra quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số: 6568/QĐ- UBND ngày 10/10/2018. Việc Ủy ban nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh ban hành thông báo số: 630/TB- UBND ngày 24/10/2018 không ảnh hưởng đến việc thỏa thuận giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng giữa các bên. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông Lương Đỗ T là không có cơ sở, đề nghị Tòa án thành phố H L ra không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố H L khẳng hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã nhận đủ tiền của Công T y cổ phần tập đoàn F theo phương án thỏa thuận giữa các bên, tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất và bàn giao mặt bằng để Công T y cổ phần tập đoàn F triển khai thi công dự án, Ủy ban nhân dân thành phố H L giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L có quan điểm cơ bản như quan điểm của Ủy ban nhân dân thành

phố H L và bị đơn Công T y cổ phần tập đoàn F.

Người đại diện Ủy ban nhân dân phường H T, thành phố H L trình bày có nội dung: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích là 3.462,1m^2, gồm 4 phần: Phần thứ nhất có diện tích 1,8m^2 là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 1, tờ bản đồ địa chính số 44 phường H T đo vẽ năm 2000; Phần thứ hai có diện tích 309,5m^2 là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường H T quản lý, thực tế ông Lương Đỗ T sử dụng làm ngõ đi; Phần thứ ba có diện tích 1318,4m^2 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính số 44 phường H T đo vẽ năm 2000, trong đó có 200m^2 đất ở và 1.118,4m^2 đất trồng cây lâu năm; Phần thứ tư có diện tích 1.832,4m^2 thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000 là đất trồng cây lâu năm.

Về nguồn gốc và quá trình đăng ký kê khai, quá trình sử dụng đất: Phần diện tích quyền sử dụng đất 1,8m^2 thuộc thửa 1, tờ bản đồ địa chính năm 2000 mang tên ông Vũ Hồng L, ông L đứng tên hộ ông Vũ Văn L. Trước năm 2000 phần diện tích này chưa được đăng ký kê khai, chưa có tên trong bản đồ địa chính, nhưng thực tế do ông T , ông T quản lý sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài và giữa hộ ông Vũ Văn Luôn và hộ ông T , ông T thỏa thuận thống nhất theo ranh giới hiện trạng. Phần diện tích quyền sử dụng đất 309,5m^2 là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường quản lý, hộ ông T , ông T sử dụng làm ngõ đi; Phần diện tích quyền sử dụng đất 1.318,4m^2 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ địa chính phường H T đo vẽ năm 2000 gồm có 200m^2 nguồn gốc là của hộ ông Nguyễn Đăng L, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban hành chính H G cấp giấy phép xây dựng nhà ở và sử dụng đất công số: 1798 vào năm 1976, diện tích quyền sử dụng đất còn lại là 1.118,4m^2 do ông L, bà H khai phá trồng cây thêm trong khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 1999. Năm 1999 ông L, bà H chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T bằng giấy viết tay. Trước khi chuyển nhượng lại cho ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T, ông L, bà H không đăng ký kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, chỉ đến năm 2000 khi xác lập bản đồ địa chính thì mới có tên trong bản đồ địa chính năm 2000. Phần diện tích quyền sử dụng đất 1.832,4m^2 thuộc khu đo tỷ lệ 1/5000, trong đó có 951m^2 do gia đình ông T khai phá vào năm 2003, diện tích còn lại là do bà H, ông L khai phá thêm từ năm 1976 đến năm 1999 sau đó chuyển nhượng lại cho ông T , ông T. Toàn bộ phần diện tích này chưa được ông L, bà H, ông T , ông T đăng kê khai, không có trong sổ mục kê, sổ địa chính, không có tên trong bản đồ địa chính năm 2000 và không có giấy tờ nào khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông L và bà H vào năm 1999, ông T và ông T cho ông L, bà H ở nhờ đến năm 2000. Từ năm 2001 đến năm 2008 ông T và ông T đến ở và làm vườn. Từ sau năm 2008 đến khi giải phóng mặt bằng (Năm 2017) ông T và không ở mà chỉ thỉnh thoáng đến làm vườn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh đã căn cứ *khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228;* khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Điều 264; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 65; khoản 1 Điều 73; Điều 203 của Luật đất đai; tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lương Đỗ T về việc yêu cầu buộc Công T y cổ phần Tập đoàn F phải trả lại cho ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m^2 địa chỉ tại: tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. Một phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC năm 2000 phường H T theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã H G cấp năm 1976 cho ông Nguyễn Đăng Long, bà Nguyễn Thị Huệ. Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong sơ đồ giải phóng mặt bằng theo biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017 được xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2021 (Có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và bảng kê chi tiết tọa độ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2021 ông Lương Đỗ T kháng cáo toàn bộ bản án số 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L , đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/10/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L ban hành quyết định kháng nghị số: 13/QĐ/KNPT-DS, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L , nội dung kháng nghị:

Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn trong khi chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để chứng minh cho quan điểm trình bày của Công T y F, chứng minh việc ông T , ông T đã tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, công T rình cây cối trên đất cho Công T y F – đây là căn cứ quan trọng để chấm dứt quyền lợi sử dụng đất của nguyên đơn, vi phạm Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể như sau:

Thứ nhất: Không T hu thập các tài liệu quan trọng, đó là:

1. Văn bản ủy quyền giữa Công T y F và TTPTQĐ về việc: TTPTQĐ thay mặt Công T y F thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất (hoặc thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ…..) với các hộ dân bị sạt lở, trong đó có hộ ông T , ông T.

2. Văn bản thể hiện chỉ đạo của UBND thành phố H L về chủ trương thay đổi hình thức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ sang hình thức thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ….hoặc hình thức thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

Thứ hai: chưa yêu cầu UBND thành phố H L giải thích các vấn đề còn chưa rõ như sau:

- Lý do ban hành thể thức văn bản là "Thông báo" mà không ra "Quyết định" theo đúng trình tự.

- Hậu quả pháp lý của các thông báo về việc thu hồi đất của 8 hộ gia đình (trong đó có ông T , ông T) để di dời ra khỏi vùng có nguy cơ sạt lở, nguy hiểm không T hể ở….cụ thể: sau khi bị thu hồi đất thì khi nào các hộ dân bị chấm dứt quyền lợi sử dụng đất; khi hủy bỏ việc thu hồi đất thì các hộ dân được xử lý quyền lợi đã bị chấm dứt như thế nào….

- Cơ quan có thẩm quyền đã thông báo đến các hộ dân bị sạt lở về quyền lợi của người sử dụng đất đó là họ được thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ….với F chưa? Hình thức thông báo?

- Giữa gia đình ông T và gia đình ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản với công T y F chưa? Nếu có thì việc thỏa thuận cụ thể thế nào?

- Căn cứ xác lập quyền sử dụng diện tích 3.462,1m^2 cho Công T y F (được xác lập do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), những căn cứ pháp lý.

- Căn cứ pháp lý chấm dứt quyền sử dụng diện tích 3.462,1m^2 đối với hộ ông T , ông T.

- Tại sao UBND, Trung tâm phát triển quỹ đất và Công T y F đều cho rằng: hai bên gia đình ông T và ông T tự nguyện thỏa thuận bồi thường, bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất, nhưng trong các văn bản thỏa thuận, biên bản làm việc vẫn thể hiện việc thỏa thuận căn cứ vào thông báo thu hồi đất có nội dung chứa đựng mệnh lệnh hành chính.

Thứ ba: ngoài ra, sơ đồ thẩm định tại chỗ không T hể hiện ranh giới hàng rào hiện trạng do Công T y F tạo dựng sau khi nhận mặt bằng, là không T hống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lương Đỗ T giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T , buộc Công T y Cổ phần tập đoàn F phải trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích 3.462,1m^2 địa chỉ tại: tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng:

- Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Lương Đỗ T trình bày, giao nộp tài liệu thể hiện trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông T đã gửi đơn tố giác về tội phạm đến Công an tỉnh Quảng Ninh đề nghị làm rõ hành vi "lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ" của ông Phạm Hồng H - nguyên Chủ tịch UBND thành phố H L và ông T rần Quốc H -giám đốc TTPTQĐ thành phố H L liên quan đến việc năm 2017 ban hành nhiều quyết định trái phép thu hồi 4.886m^2 đất ở và nhà của ông; đồng thời, đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Căn cứ văn bản trả lời của Công an tỉnh Quảng Ninh thấy: Đơn tố giác của ông T không được thụ lý, giải quyết theo trình tự nguồn tin về tội phạm mà đã được chuyển đến UBND tỉnh Quảng Ninh để giải quyết theo thẩm quyền (theo thủ tục hành chính), nên việc Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Về nội dung: đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên quyết định kháng nghị số: 13/QĐ/KNPT-DS ngày 26/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L . Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố H L theo hướng: chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; buộc Công T y Cổ phần tập đoàn F phải bàn giao mặt bằng, trả lại quyền sử dụng đất cho ông T , Toàn. Giải quyết số tiền bồi thường theo trình tự giải quyết hậu quả của việc thông báo hủy bỏ thu hồi đất: kiến nghị UBND ra thông báo thu hồi số tiền đã bồi thường đối với ông T , Toàn nộp cho Trung tâm phát triển quỹ đất để trả cho F.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Kháng cáo của ông Lương Đỗ T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và kháng nghị trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lương Đỗ T có đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 69/2021/TLPT-DS ngày 26/11/2021 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, để chờ kết quả điều tra, xác minh của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh. Lý do: ông T đã làm đơn tố giác tội phạm gửi tới Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh đối với ông Phạm Hồng Hà – nguyên chủ tịch UBND thành phố H L , ông T rần Quốc H – Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L . Về hành vi "lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ". Công an tỉnh Quảng Ninh đã thụ lý giải quyết nội dung đơn tố cáo của ông T liên quan trực tiếp đến nội dung tranh chấp trong vụ án mà Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Tại Thông báo về việc chuyển đơn số: 1374/TB-VPCQCSĐT ngày 30/6/2022 của Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Ninh có nội dung ghi *"Văn phòng Cơ quan CSĐT-Công an tỉnh Quảng Ninh đã chuyển đơn cùng toàn bộ tài liệu do ông cung cấp đến Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh để nghiên cứu, giải quyết theo thẩm quyền"*. Căn cứ nội dung thông báo số 1374/TB-VPCQCSĐT nêu trên, thì nội dung ông T ghi *"Công an tỉnh Quảng Ninh đã thụ lý giải quyết nội dung đơn tố cáo của ông T*

liên quan trực tiếp đến nội dung tranh chấp trong vụ án mà Tòa án đang thụ lý giải quyết" là không đúng. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án của ông Lương Đỗ T.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Lương Đỗ T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Năm 2016 dự án "Xây dựng sân Golf và quần thể trung tâm hội nghị, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8" tại phường H T, thành phố H L do Công T y cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư giai đoạn 1 đã lấy vào đất của một số hộ gia đình, trong đó gia đình ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T có diện tích đất bị dự án lấy vào là 1.424,8m^2, diện tích đất còn lại là 3.462,1m^2. Trong quá trình thi công dự án trong mùa mưa lũ nên mưa lớn đã gây sạt lở đất đá xuống thửa đất của một số hộ dân, trong đó có hộ ông T và ông T. Thấy nguy hiểm đến tài sản và tính mạng của người dân, UBND TP H L đã quyết định cho sơ tán con người và tài sản của các hộ dân bị ảnh hưởng. Ngày 19/5/2017 UBNDTP H L ban hành thông báo số: 322/TB- UBND về việc thu hồi các thửa đất có nguy cơ sạt lở cao, vị trí nguy hiểm không T hể ở, đe dọa tính mạng con người và tài sản, trong đó có thửa đất của hộ ông T và ông T, với diện tích 3.462,1m^2.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách Nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất do thiên tai gây ra. Tuy nhiên, nguyên nhân gây sạt lở đất đá xuống thửa đất của một số hộ dân do Công T y cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư thi công dự án trong mùa mưa, lũ, không đảm các quy định về an toàn cho các công T rình dân sinh liền kề. Vì vậy UBND thành phố H L đã có chủ trương yêu cầu chủ đầu tư chi trả kinh phí trên nguyên tắc thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân phải di dời để đảm bảo quyền lợi cao nhất cho các hộ dân phải di dời. Chủ trương trên của UBND thành phố H L được thể hiện tại văn bản số: 5276/UBND ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố H L . Tại thông báo số 361/TB-UBND ngày 12/6/2017 của UBND thành phố H L đã giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố chủ trì, phối hợp với UBND phường H T, UBND phường Hà Lầm và Công T y Cổ phần tập đoàn F lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 14 hộ dân (trong đó có hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T); tuyên truyền, vận động các hộ di dời xong trước ngày 30/6/2017 (kinh phí do Công T y Cổ phần tập đoàn F chịu trách

nhiệm chi trả; cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như đã áp dụng đối với các trường hợp thuộc diện giải phóng mặt bằng dự án).

- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố đã lập nhiều phương án bồi thường để Công T y cổ phần tập đoàn F làm cơ sở thỏa thuận bồi thường cho hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T. Tại buổi làm việc ngày 05/12/2017 (bút lục số 708-709), ông Lương Đỗ T đã lựa chọn nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường đã được Trung tâm phát triển quỹ đất lập lại ngày 01/12/2017 (phương án này thay thế các phương án đã lập trước). Các phương án bồi thường, hỗ trợ do Trung tâm phát triển Quỹ đất lập chỉ làm cơ sở để Công T y Cổ phần tập đoàn F và hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T lựa chọn, thống nhất với nhau về mức tiền bồi thường hỗ trợ. Vì vậy trong tất cả các phương án bồi thường hỗ trợ mà Trung tâm phát triển quỹ đất đã lập đều không có sự ký phê duyệt của Chủ tịch UBND thành phố H L .

Hộ ông Lương Đỗ T, ông Lương Đỗ T đã thỏa thuận thống nhất được về giá trị bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 3.462,1m^2 đất bị thu hồi còn được thể hiện cụ thể tại biên bản làm việc ngày 06/12/2017, nội dung như sau: Công T y cổ phần tập đoàn F chi trả tiền hỗ trợ ngoài chính sách cho hộ gia đình ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T số tiền tổng cộng là: 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng). Hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T tự nguyện bàn giao lại đất đang quản lý, sử dụng cho Nhà nước và Công T y cổ phần tập đoàn F để thực hiện dự án. Thời gian hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T thực hiện bàn giao trả lại đất từ ngày 06/12/2017, hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T tự thu hồi tài sản trên đất. Thực hiện thỏa thuận trên, Công T y cổ phần tập đoàn F đã chi trả số tiền 3.376.192.000đ (Ba tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng) cho hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T trong ngày 06/12/2017 thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L . Ông Lương Đỗ T và Lương Đỗ T đều xác nhận đã nhận đủ tiền của Công T y cổ phần tập đoàn F. Cũng trong ngày 06/12/2017 ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã ký biên bản bàn giao mặt bằng, theo đó ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T cam kết kể từ ngày 07/12/2017 bàn giao toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất, công T rình kiến trúc, cây cối hoa màu tại biên bản bàn giao mặt bằng ngày 06/12/2017 cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L . Ngày 21/3/2018, hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T đã cho người tháo dỡ nhà, mái tôn và bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L và Ủy ban nhân dân phường H T.

Từ những căn cứ nêu trên, đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng ngày 06/12/2017 giữa hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T với Công T y Cổ phần tập đoàn F thông qua Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố H L thuộc trường hợp thỏa thuận giữa doanh nghiệp và người dân quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 2013. Không có căn cứ xác định Công T y cổ phần tập đoàn F chiếm giữ trái phép diện tích 3.462,1m^2 đất tại tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L như nội dung đơn kiện của ông Lương Đỗ T. Mặt khác, Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, tại buổi hòa giải ngày 10/3/2022 ông T có quan điểm đề nghị Công T y Cổ phần tập đoàn F hỗ trợ thêm cho ông T số tiền từ 4.700.000.000đ đến 5.500.000.000đ thì ông T sẽ rút lại đơn kháng cáo, nhưng không được Công T y Cổ phần tập đoàn F chấp nhận. Tại buổi hòa giải ngày 08/4/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm ông T đều có quan điểm đề nghị Công T y Cổ phần tập đoàn F hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng) thì ông T sẽ rút lại đơn kháng cáo, nhưng không được Công T y Cổ phần tập đoàn F chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lương Đỗ T.

[3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quyết định kháng nghị xác định tranh chấp xảy ra sau khi Công T y F triển khai thi công dự án đã làm sạt lở đất gây nguy hiểm cho các hộ dân liền kề dự án, UBND thành phố H L ra thông báo thu hồi đất của gia đình để khắc phục tình trạng sạt lở là không chính xác. Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: sau khi hộ ông Lương Đỗ T đã thỏa thuận và nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H L , sau đó ông T cho rằng giá bồi thường về đất ở 700.000đ/1m^2 là chưa đúng và liên tiếp có nhiều đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để đề nghị được tăng mức bồi thường về đất ở. Chỉ khi đơn khiếu nại của ông T không được giải quyết, khi đó mới phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông T với Công T y Cổ phần tập đoàn F

[3.1]. Nội dung kháng nghị: giữa gia đình ông T và gia đình ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đất và tài sản với Công T y F chưa? Nếu có thì việc thỏa thuận cụ thể như thế nào? Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thể hiện có nhiều buổi làm việc giữa hộ ông

Lương Đỗ T, Lương Đỗ T với Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Hà Lầm và Công T y cổ phần tập đoàn F. Trong đó tại buổi làm việc ngày 23/11/2017 ông Lương Đỗ T có quan điểm:

"Đề nghị Tập đoàn F thực hiện việc lấy đất đổi đất đối với phần diện tích 1000m^2. Phần diện tích còn lại và công T rình kiến trúc cây hoa màu đề nghị bồi thường theo đơn giá thị trường.

Nếu không T hực hiện được nội dung trên thì phải bồi thường 1000m^2 đối với diện tích đất ở theo đơn giá tại thời điểm hiện tại đã được đơn vị tư vấn xây dựng giá. Phần diện tích còn lại đề nghị bồi thường theo luật đất đai năm 2013. Công T rình kiến trúc bồi thường 100% và hưởng toàn bộ, đầy đủ các chính sách hỗ trợ".

Sự thỏa thuận về bồi thường hỗ trợ cũng được thể hiện rõ nét tại biên bản làm việc ngày 06/12/2017.

[3.2]. Lý do ban hành thể thức văn bản là "Thông báo" mà không ra "Quyết định" theo đúng trình tự: Hội đồng xét xử xét thấy việc UBND thành phố H L ban hành thông báo thu hồi đất là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 67 Luật đất đai năm 2013 quy định như sau: "Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.".

[3.3]. Cơ quan có thẩm quyền đã thông báo đến các hộ dân bị sạt lở về quyền lợi của người sử dụng đất đó là họ được thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ… với Công T y F chưa? Hình thức thông báo? Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc Cơ quan có thẩm quyền đã thông báo đến các hộ dân bị sạt lở về quyền lợi của người sử dụng đất đó là họ được thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ… với Công T y F. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các đương sự thể hiện tại các buổi làm việc giữa Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường H T, người đại diện của Công T y cổ phần tập đoàn F với các hộ dân, các hộ dân đã được phổ biến về nội dung là họ được thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ… với Công T y F, qua đó đã thực hiện quyền được thỏa thuận với Công T y cổ phần tập đoàn F. Cụ thể tại buổi làm việc ngày 23/11/2017 ông Lương Đỗ T có quan điểm:

"Đề nghị Tập đoàn F thực hiện việc lấy đất đổi đất đối với phần diện tích 1000m^2. Phần diện tích còn lại và công T rình kiến trúc cây hoa màu đề nghị bồi thường theo đơn giá thị trường.

Nếu không T hực hiện được nội dung trên thì phải bồi thường 1000m^2 đối với diện tích đất ở theo đơn giá tại thời điểm hiện tại đã được đơn vị tư vấn xây dựng giá. Phần diện tích còn lại đề nghị bồi thường theo luật đất đai năm 2013. Công T rình kiến trúc bồi thường 100% và hưởng toàn bộ, đầy đủ các chính sách hỗ trợ".

Sự thỏa thuận về bồi thường hỗ trợ cũng được thể hiện rõ nét tại biên bản làm việc ngày 06/12/2017.

[3.4]. Không T hu thập các tài liệu quan là văn bản thể hiện chỉ đạo của UBND thành phố H L về chủ trương thay đổi từ hình thức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ sang hình thức thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ… hoặc hình thức thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có). Hội đồng xét xử xét thấy: các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập văn bản số 5276 ngày 6/7/2017 và số 361 ngày 12/6/2017 của UBND thành phố H L . Với nội dung đề nghị Công T y cổ phần tập đoàn F bố trí kinh phí chi trả và có phương án ngoài chính sách cho các hộ dân. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với UBND phường H T, Hà lầm và Công T y Cổ phần tập đoàn F lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 14 hộ dân (phường H T 08 hộ, phường Hà Lầm 06 hộ); tuyên truyền, vận động các hộ dân di dời xong trước ngày 30/6/2017 (kinh phí do Công T y Cổ phần tập đoàn F chi trả).

[3.5]. Các nội dung kháng nghị: hậu quả pháp lý của các Thông báo về việc thu hồi đất và hủy bỏ Thông báo số 322/TB-UBND ngày 19/5/2017 về việc: Thu hồi đất của 8 hộ gia đình (trong đó có hộ ông T , Toàn) để di dời ra khỏi vùng có nguy cơ sạt lở, nguy hiểm không T hể ở... Cụ thể: sau khi bị thu hồi đất thì khi nào các hộ dân bị chấm dứt quyền lợi sử dụng đất; khi hủy bỏ việc thu hồi đất thì các hộ dân được xử lý quyền lợi đã bị chấm dứt như thế nào...); căn cứ xác lập quyền sử dụng diện tích 3.462,1m^2 cho Công T y F (được xác lập do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), những căn cứ pháp lý; căn cứ chấm dứt quyền sử dụng diện tích 3.462,1m^2 đối với hộ ông T , ông T; tại sao UBND, TTPTQĐ và Công T y F đều cho rằng: hai gia đình ông T và ông T tự nguyện thỏa thuận bồi thường, bàn giao mặt bằng cho TTPTQĐ, nhưng trong các văn bản thỏa thuận, Biên bản làm việc vẫn thể hiện việc thỏa thuận đã căn cứ vào Thông báo thu

hồi đất có nội dung chứa đựng mệnh lệnh hành chính; sơ đồ thẩm định tại chỗ không T hể hiện ranh giới hàng rào hiện trạng do Công T y F tạo dựng sau khi nhận mặt bằng, là không T hống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận về giá trị bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng ngày 06/12/2017 giữa hộ ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T với Công T y Cổ phần tập đoàn F thông qua Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố H L thuộc trường hợp thỏa thuận giữa doanh nghiệp và người dân quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 2013; vì vậy những nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là không có căn cứ.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lương Đỗ T không được chấp nhận, vì vậy ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Đỗ T.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng khoản 4 Điều 91, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lương Đỗ T về việc yêu cầu buộc Công T y cổ phần Tập đoàn F phải trả lại cho ông Lương Đỗ T, Lương Đỗ T toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 3.462,1m^2 tại địa chỉ: tổ 31, khu 3, phường H T, thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh. Một phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 44/ĐC năm 2000 phường H T theo giấy phép sử dụng đất công và xây dựng nhà ở số: 1798 do Ủy ban hành chính thị xã H G cấp năm 1976 cho ông Nguyễn Đăng Long, bà Nguyễn Thị Huệ. Vị trí kích thước thửa đất được xác định cụ thể trong sơ đồ giải phóng mặt bằng theo biên bản xác định ranh giới mốc giới và diện tích thửa đất ngày 25/5/2017 được xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 19/5/2021 (Có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và bảng kê chi tiết tọa độ kèm theo).

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lương Đỗ T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010021 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H L , tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh.*
- *TAND TP H L .*
- *THADS TP H L .*
- *Các đương sự.*
- *Luu HS - VP.*

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

Nguyễn Hồng Ánh

Thẩm phán		Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa
Bùi Đức Thanh	**Nguyễn Thúy Hằng**	**Nguyễn Hồng Ánh**