

Bản án số: 129/2021/DS-PT

Ngày: 04 – 10 - 2021

“V/v: Tranh chấp tiền bồi thường
tài sản trên đất do bị thu hồi, giải tỏa”

**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: Bà Trương Thị Liên.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Trần Tuấn Quốc;

2/ Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp tiền bồi thường tài sản trên đất do bị thu hồi, giải tỏa”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2021/QĐ-PT ngày 27/9/2021 về việc đưa vụ án ra xét xử ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 245, đường D25, khu dân cư A, khu vực 4, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phan Ngọc Á, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 97B, ấp T, xã D, huyện E, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền có: Ông Nguyễn Vũ P1; địa chỉ: 313E đường F, khu vực 4, phường G, quận H, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp I, xã J, huyện K, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Đại diện ủy quyền có: Bà Nguyễn Thị Hồng Đ; địa chỉ: Số 245, đường D25, khu dân cư A, khu vực 4, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ; địa chỉ: 48-50 đường L, quận H thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Vũ P1 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày:

Ngày 07/3/2018, bà Phan Ngọc Á cho ông Nguyễn Văn V thuê thửa đất số 395, TĐĐ số 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 03/02/2015. Hai bên có ký hợp đồng thuê đất, theo đó, thời hạn thuê đến ngày 07/3/2021, bên thuê được xây dựng đầu tư trên đất và được hưởng giá trị bồi thường hỗ trợ, khi nhà nước thu hồi, đồng thời, bên thuê cũng được quyền cho bên thứ ba thuê lại, không cần phải hỏi ý kiến bên cho thuê.

Sau đó, ông V đã đầu tư xây dựng trên đất, và đã cho bên bà Đ thuê lại, đồng thời ông V bán toàn bộ tài sản trên đất cho bà Đ với giá 100.000.000 đồng.

Đến năm 2019, dự án “Phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị - Hạng mục xây dựng đường và cầu Trần Hoàng Na, đường song hành đến nút giao thông IC3, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ có tiên hành thu hồi, bồi thường hỗ trợ. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ có phương án bồi thường chi tiết, theo đó, số tiền tổng cộng được bồi thường, hỗ trợ là 476.145.756 đồng. Trong đó, của bị đơn bà Á thể hiện tại danh mục 31b6a là 25.460.000 đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần đi nhận số tiền trên thì bà Á kêu nguyên đơn phải cho bà khoảng 170.000.000 đồng thì bà mới thỏa thuận đồng ý cho nguyên đơn ký nhận. Nhận thấy yêu cầu của bị đơn là vô lý nên bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu công nhận giá trị tài sản được bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với phần công trình gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH031134.

Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Phan Ngọc Á - ông Nguyễn Vũ P1 trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Do bà Á lúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có luôn căn nhà đang cho thuê có sự chứng kiến của bà Lý Ngọc L và ông Mai Thanh B.

Sau đó, bà Đ tự ý tháo dỡ căn nhà của bà Á nên bà Á đang có yêu cầu giải quyết khiếu nại về việc nhà nước thu hồi bồi thường không thỏa đáng cho bà liên quan đến căn nhà này.

Ngoài ra, sau tháng 5/2019 bà Đ không trả tiền thuê nên phía bị đơn yêu cầu bà Đ phải trả số tiền thuê nhà sau.

Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ - ông Nguyễn Hữu T có ý kiến: Bà Phan Ngọc Á có phần tài sản ảnh hưởng dự án Phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị - Hạng mục xây dựng đường và cầu Trần Hoàng Na, đường song hành đến nút giao IC3 tại phường Hưng Thạnh theo giấy CNQSD đất số CH03134 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 03/02/2015, thửa đất số 395, tờ bản đồ 19, diện tích 361,7m² (LUC).

Ngày 07/10/2019, Ủy ban nhân dân quận C đã ban hành Quyết định số 4256/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với bà Phan Ngọc Á (thu hồi hết giấy CNQSDĐ) và Quyết định số 4254/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Hạng mục xây dựng đường và cầu Trần Hoàng Na, đường song hành đến nút giao IC3 thuộc dự án Phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị tại phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (đợt 12). Trong đó:

Bà Phan Ngọc Á được phê duyệt phần đất với số tiền: 246.620.000 đồng. Ngoài ra, bà Á còn được phê duyệt tiền thưởng bàn giao đất nông nghiệp là 723.400 đồng (bà Á sẽ được nhận sau khi bàn giao mặt bằng theo kế hoạch của dự án).

Phần vật kiến trúc đang bị tranh chấp giữa bà Phan Ngọc Á và bà Nguyễn Thị Hồng Đ) được phê duyệt với số tiền là 476.145.756 đồng. Ngoài ra, còn được phê duyệt tiền thưởng di dời đúng kế hoạch với số tiền 5.000.000 đồng (sẽ được nhận sau khi bàn giao mặt bằng theo kế hoạch của dự án).

Về chi trả tiền bồi thường: Bà Á chưa liên hệ với trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ để nhận tiền bồi thường hỗ trợ về đất do bà đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Riêng phần công trình, vật kiến trúc đang tranh chấp Trung tâm sẽ tiến hành chi trả sau khi có quyết định giải quyết của cấp có thẩm quyền. Hiện nay, số tiền bồi thường này đang có trong tài khoản của dự án tại Kho bạc nhà nước thành phố Cần Thơ.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ là đơn vị thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng đô thị - Hạng mục xây dựng đường và cầu Trần Hoàng Na đường song hành nút giao IC3.

Phần tài sản đang tranh chấp giữa bà Đ và bà Á hiện tại chưa chi trả cho đương sự nào. Khi nào có phán quyết của Tòa án sẽ thực hiện việc chi trả này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Hồng Đ được nhận số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất là 444.995.756 đồng tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận phần còn lại là 31.150.000 đồng là của bà Phan Ngọc Á được nhận tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 08/3/2021 đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Vũ P1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ, cụ thể: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được nhận số tiền bồi thường tài sản trên đất do bị thu hồi, Tòa án nhân dân quận C xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp đòi lại tài sản” để giải quyết là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp tiền bồi thường tài sản trên đất do bị thu hồi, giải tỏa” mới đúng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Vũ P, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ông Nguyễn Văn V có thuê phần đất tọa lạc khu vực 4, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ của ông Đỗ Minh P2.

Sau khi bà Phan Ngọc Á nhận chuyển nhượng lại phần đất ông V đang thuê trên thì bà Á tiếp tục ký hợp đồng cho thuê đất ngày 07/3/2018 với ông V, cụ thể

tại thửa đất số: 395, TĐĐ số 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 03/02/2015, thời hạn thuê 03 năm, tiền thế chân, giá tiền thuê...; hợp đồng có nêu ông V được quyền xây dựng và đầu tư cơ sở hạ tầng tại thửa đất thuê, và được quyền cho bên thứ 3 thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, không cần hỏi ý kiến của bà Á (tại Điều 4 của hợp đồng).

Sau đó, ông V đã ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ thuê lại thửa đất trên được thể hiện tại hợp đồng thuê đất ngày 07/3/2018 giữa bên cho thuê đất là ông Vân với bên thuê đất là bà Đ; Theo như bà Đ và ông V (đại diện theo ủy quyền là bà Đ) trình bày, sau khi ông V có ký hợp đồng thuê đất trên của bà Á thì ông V đã đầu tư xây dựng trên đất và ông V đã cho bên bà Đ thuê lại, đồng thời ông V bán toàn bộ tài sản trên đất cho bà Đ với giá 100.000.000 đồng.

Đến năm 2019 Ủy ban nhân dân quận C ban hành Quyết định số 4256/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 về việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ hạng mục xây dựng đường và cầu Trần Hoàng Na, đường song hành đèn nút giao IC3 thuộc dự án Phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng đô thị tại phường B quận C, thành phố Cần Thơ (đợt 12) trong đó vật kiến trúc đang tranh chấp giữa bà V với bà Á được phê duyệt số tiền 476.145.756 đồng.

Đối với phần thu hồi đất theo Quyết định số 4256/QĐ-UBND về việc thu hồi phần đất này do của bà Phan Ngọc Á (thu hồi hết giấy), thì bà Á đã được nhận tiền đất.

Đối với Quyết định số 4254/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, bao gồm: Phần công trình khác + vật kiến trúc, hoa màu, kinh phí hỗ trợ tổng cộng là 476.145.756 đồng, trong đó bao gồm: Công trình khác + vật kiến trúc là 469.986.756 đồng; tiền hoa màu là 5.089.000 đồng; kinh phí hỗ trợ là 1.070.000 đồng theo phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ ngày 30/7/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố. Khoản tiền này hiện nay vẫn còn tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ. Đây là số tiền mà giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp,

Xét thấy, hợp đồng thuê đất ngày 07/3/2018 ký kết giữa bà Á và ông V có nêu là ông V được quyền xây dựng và đầu tư cơ sở hạ tầng tại thửa đất thuê, và được quyền cho bên thứ 3 thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, không cần hỏi ý kiến của bà Á (tại Điều 4 của hợp đồng), hợp đồng này không nêu trên đất có tài sản gì gắn liền trên đất. Sau đó ông V đã cho bà Đ thuê lại toàn bộ phần đất này, đồng thời bán lại toàn bộ vật kiến trúc được ông V xây dựng trên đất cho bà Đ với giá là 100.000.000 đồng. Như vậy, bà Đ là người được sở hữu toàn bộ vật kiến trúc trên đất, nên khi thu hồi đất này thì số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất bà Đ sẽ là người được nhận theo thỏa thuận tại Điều 5 mục 5.4 của Hợp đồng. Do đó, việc bà Đ khởi kiện yêu cầu được nhận số tiền này từ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì khác ngoài tờ hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 09/9/2017 của ông Đỗ Minh P2 với bà Á đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét thấy, hợp đồng thuê đất ngày 07/3/2018 giữa bà Á và ông V không nêu trên đất có tài sản gắn liền trên đất và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 361,7m² (đất trồng lúa) mà bà Á nhận chuyển nhượng lại cũng không thể hiện có tài sản nào gắn liền trên đất. Hơn nữa, hiện nay tài sản trên đất không còn để xác định phần tài sản trên đất là của ai, như thế nào một cách chính xác.

Do đó, việc bị đơn có kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh trên đất có căn nhà của bị đơn đã được xây dựng trước đó nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Từ những nhận định trên, việc cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đ được nhận số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất là 444.995.756 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ đồng ý để bị đơn bà Á nhận số tiền 31.150.000 đồng là có cơ sở phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn (có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Vũ P1). Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Đ đối với bị đơn bà Phan Ngọc Á.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Đ được nhận số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất là 444.995.756 đồng (Bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm chín mươi năm

ngàn bảy trăm năm mươi sáu đồng) tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận phần tiền còn lại là 31.150.000 đồng (Ba mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) là của bà Phan Ngọc Á được nhận tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.

(Kèm phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ ngày 30/7/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố).

3. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà Phan Ngọc Á phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Chuyên số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm mà bị đơn (có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Vũ P1) đã nộp theo biên lai thu số 006755 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ sang thành tiền án phí phúc thẩm. Bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.014.000 đồng (Mười một triệu không trăm mười bốn nghìn đồng) theo biên lai số 006272 ngày 06/8/2020 của Chi cục thi hành dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- TAND quận C;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THA-DS quận C;
- Các đương sự;
- Người đại diện;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Thị Liên