

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2021/DS-PT

Ngày 07-4-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền- Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 435/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm: 1943;

Địa chỉ: Số 189, đường T, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh D, sinh năm: 1963 - Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018;

Địa chỉ: Số 89A, Đường 14A, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C – Luật sư thuộc văn phòng Luật sư An Châu – Đoàn luật sư tỉnh Long

An;

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn D1, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng N, sinh năm: 1983 -Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 01 năm 2020;

Địa chỉ: Số 2009/62/6 đường P, Phường 6, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng L – Là luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Anh Trí – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tuấn Thanh – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Thanh – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C– Văn bản ủy quyền số: 1606/UBND-NC ngày 25 tháng 3 năm 2020;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Anh – Giám đốc;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.3. Công ty Cổ phần T;

Địa chỉ: ấp 2/5 xã L, huyện C, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế H – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Phan Thị Thu H1, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn Thanh T2, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Theo văn bản ủy quyền số: 192/2021/UQ-TSLA ngày 06 tháng 4 năm 2021;

3.4. Công ty Cổ phần B1 ;

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị B2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Địa chỉ: Lô H, Khu Công Nghiệp Tân Kim, khu phố T1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Huỳnh Thị Thúy N1, sinh năm: 1985;

- Ông Phan Quốc L1, sinh năm: 1996;

Cả hai cùng địa chỉ liên lạc: Số 79 C Đông Hồ, Phường 8, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 3 năm 2021.

3.5. Bà Huỳnh Thị Mỹ H2, sinh năm: 1965;

3.6. Ông Trần Văn P1, sinh năm: 1961;

3.7. Ông Lê Minh D3, sinh năm: 1977;

3.8. Bà Nguyễn Huỳnh Yến N2, sinh năm: 1987;

3.9. Cháu Lê Hồng A, sinh năm: 2010;

3.10. Cháu Lê Hồng T3, sinh năm 2011;

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của cháu Anh và cháu Thái: Ông Lê Minh D3, sinh năm: 1977 và bà Nguyễn Huỳnh Yến N2, sinh năm: 1987 (cha và mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Đoàn H4, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: Số 133/1/18, Tổ 5, khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4.2. Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm: 1924;

Địa chỉ: ấp 2/5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của bà Lê Thị B và quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày:

Ông Nguyễn D là con ruột duy nhất của bà Lê Thị H3, sinh năm: 1941 (chết năm 2005) và ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1940 (chết ngày 01 tháng 10 năm 2002). Vào ngày 05 tháng 3 năm 2002, vợ chồng bà Lê Thị H3 và ông Nguyễn Văn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị B là mẹ ruột của ông Huỳnh Thanh D phần đất có diện tích $\frac{1}{2}$ công nhỏ ($312,5m^2$) với giá 15.000.000 đồng, các bên có lập văn bản viết tay đề ngày 05 tháng 3 năm 2002, văn bản này

do ông Lê Đoàn H4 viết giùm và có ông Nguyễn Văn N4 là người ký tên làm chứng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần diện tích chuyển nhượng 312,5m² có một phần diện tích bà H3 đã xây nhà tạm, có kết cấu là cây tạp, vách lá, mái lá. Khi chuyển nhượng cho bà B thì bà H3 và ông Đ giao luôn ngôi nhà này cho bà B. Đến năm 2011, bà B có tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà. Ngôi nhà có kết cấu: mái tôn, có một vách xây tường, nhưng vách tường này là của nhà ông Nguyễn D1 trước đây xây dựng, bà B cất nhà sử dụng chung vách này chứ không phải bà B xây dựng, các vách còn lại là vách tole, cột cây tạp. Trong ngôi nhà này có bà Huỳnh Thị Mỹ H2, ông Trần Văn P, ông Lê Minh D3, bà Nguyễn Huỳnh Yến N2, cháu Lê Hồng A và cháu Lê Hồng T3 đang sinh sống. Phần đất mà bà B nhận chuyển nhượng từ bà H3 và ông Đ đã bị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, để giao cho Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần B1 đầu tư dự án. Ông Nguyễn D1 không đồng ý để bà B nhận tiền đền bù và các quyền lợi khác phát sinh từ thửa đất chuyển nhượng, nên giữa bà B và ông D1 xảy ra tranh chấp.

Theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (sau đây gọi là Mảnh trích đo số 203-2020), thì khi giao phần đất cho bà B, thì bà H3 và ông Đ giao các vị trí A; B; A1; B1; C; D; E. Tuy nhiên, phần đất vị trí E, diện tích 90m², thuộc một phần thửa đất số 2195, loại đất lúa, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H5. Hiện tại, bà B không tranh chấp tại vị trí này.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1, sinh năm: 1969 để giao cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Dịch vụ Du lịch và Thương mại Thái Sơn (nay là Công ty Cổ phần T) đầu tư dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

- Hủy Quyết định số 5347/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi xây dựng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

- Hủy Quyết định số 8530/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1 để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Vĩnh Trường do Công ty Cổ phần B1 đầu tư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất thuộc khu vực nhà nước thu hồi để giao cho Công ty Cổ phần B1 đầu tư dự án Khu dân cư Vĩnh Trường tại xã L, huyện C.

- Bà B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà H3 và ông Đ là có hiệu lực đối với phần đất có diện tích 312,5m² theo văn bản viết tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002, bao gồm: 126m²,

loại đất ở nông thôn thuộc thửa 1935 và 186,5m², thuộc thửa 445, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C.

- Bà B yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 312,5m², theo Mảnh trích đo số 203-2020, bao gồm: vị trí C, D có diện tích 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn; vị trí: A, B có diện tích 186,5m² thuộc một phần thửa đất số 445, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa là thuộc quyền sử dụng đất của bà B.

Trường hợp các yêu cầu của bà B không được chấp nhận thì bà B yêu cầu ông Nguyễn D1 phải bồi thường thiệt hại của hợp đồng (theo giấy tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002) theo quy định của pháp luật.

Bà B rút yêu cầu đòi ông Nguyễn D1 và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C trả lại và bồi thường cho bà B số tiền tương ứng với diện tích 313m² thuộc thửa đất số 1935 và thửa đất số 445, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn là ông Nguyễn D1 do ông Trần Hoàng N đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn D1 là con ruột duy nhất của bà H3 và ông Đ. Ông Nguyễn D1 không có chuyển nhượng cho bà B phần diện tích 312,5m² như bà B đã trình bày. Bà H3 và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B phần đất tranh chấp hay không thì ông Nguyễn D1 không biết. Ông Nguyễn D1 không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà B. Ngôi nhà đang cất trên phần đất tranh chấp do bà B tự ý xây dựng, mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn D1. Ông Nguyễn D1 không đồng ý tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần T do bà Phan Thị Thu H1 đại diện trình bày: Công ty Cổ phần T không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà B. Công ty Cổ phần T yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn có liên quan đến dự án mà Công ty Cổ phần T là chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Trường do bà Nguyễn Nhất Bảo T4 đại diện trình bày: Công ty Cổ phần B1 không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà B. Công ty Cổ phần B1 yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn có liên quan đến dự án mà Công ty Cổ phần B1 là chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy Ban nhân dân huyện C trình bày: Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1, để giao cho Công ty Cổ phần T đầu tư dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu và Quyết định số 5347/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi xây dựng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu đã ban hành đúng theo quy định của pháp luật. Bà B yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 312,5m² bao gồm: 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935; 186,5m² thuộc thửa đất số 445, thì Ủy Ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ctrình bày: Theo hồ sơ bồi thường hỗ trợ, ông Nguyễn D1 có đất bị thu hồi thuộc dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp (giai đoạn 02) trên địa bàn xã Long Hậu với tổng diện tích 396m² (trong đó thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, diện tích 185m²; thửa đất số 445, tờ bản đồ số 04, loại đất ở lúa, diện tích 211m²). Tổng số tiền bồi thường theo phương án bồi thường hỗ trợ là 309.820.000 đồng (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ). Số tiền 309.820.000 đồng, do tranh chấp giữa bà B và ông Nguyễn D1, nên đến nay Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện chưa chi trả, khi nào có quyết định của cơ quan có thẩm quyền thì sẽ chi trả theo quy định.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 227; 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 131; 134; 137; 637; 689; 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà B đòi ông Nguyễn D1 và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C trả lại và bồi thường cho bà số tiền tương ứng với diện tích 313m² thuộc thửa đất số 1935 và thửa đất số 445, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà B đòi hủy các quyết định Bô gồm:

2.1. Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1, sinh năm: 1969 để giao cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Dịch vụ Du lịch và Thương mại Thái Sơn (nay là Công ty Cổ phần T) đầu tư dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

2.2. Quyết định số 5347/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi xây dựng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

2.3. Quyết định số 8530/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1 để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Vĩnh Trường do Công ty Cổ phần B1 đầu tư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2.4. Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất thuộc khu vực nhà nước thu hồi để giao cho Công ty Cổ phần B1 đầu tư dự án Khu dân cư Vĩnh Trường tại xã L, huyện C.

3. Bác yêu cầu của bà B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà H3 và ông Đ đối với phần đất có diện tích 312,5m² theo văn bản viết tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002, bao gồm: 126m², loại đất ở nông thôn thuộc thửa 1935 và 186,5m², thuộc thửa 445, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 4, xã L, huyện C.

4. Bác yêu cầu của bà B yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 312,5m² bao gồm: 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935; 186,5m² thuộc một phần thửa đất số 445, bao gồm các vị trí: A, B, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7/ năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C là thuộc quyền sử dụng đất của bà B.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay lập ngày 05/3/2002) giữa bà B với ông Đ và bà H3 đối với phần đất có diện tích 312,5m², bao gồm: 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935; 186,5m² thuộc một phần thửa đất số 445, bao gồm các vị trí: A, B, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C là vô hiệu.

6. Chấp nhận yêu cầu của bà B yêu cầu ông Nguyễn D1 phải bồi thường thiệt hại của hợp đồng (theo giấy tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002) đối với phần đất có diện tích 312,5m², bao gồm: 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935; 186,5m² thuộc một phần thửa đất số 445, bao gồm các vị trí: A, B, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C theo quy định của pháp luật.

7. Buộc bà B và bà Hằng, ông Phước, ông Minh D3, bà N1, cháu A và cháu T4 tháo dỡ di dời các tài sản trên đất để trả cho ông Nguyễn D1 phần đất có diện tích 348m² bao gồm: Các vị trí: A, B, A1, B1, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc.

Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 203 ngày 09/7/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc.

8. Buộc ông Nguyễn D1 trả cho bà B số tiền 241.936.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

9. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá với số tiền là 2.700.000 đồng, bà B và ông Nguyễn D1 mỗi người chịu ½ số tiền trên, do bà B đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên buộc ông D1 trả lại bà B số tiền 1.350.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04 tháng 08 năm 2020 và ngày 05 tháng 08 năm 2020, nguyên đơn bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với hủy các quyết định cá biệt, giữ nguyên đối với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo còn lại.

Nguyên đơn do ông Huỳnh Thanh D đại diện theo ủy quyền có lời trình bày: Năm 2002 bà H3 và ông Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 348m² cho mẹ ông là bà B, trên đất có căn nhà cấp 4. Đến năm 2011 thì bà B có sửa chữa lại căn nhà trên và sinh sống ổn định đến nay. Đến năm 2013 thì phát sinh tranh chấp với ông D là con của bà H3 và ông Đ, các thành viên đang sống tại căn nhà trên hoàn toàn không được nhận bất kỳ thông báo nào của Ban giải tỏa mặt bằng, cũng như không có bất kỳ đơn vị nào đến để kê biên tài sản trên đất.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày tranh luận: Căn cứ giấy viết ngày 05 tháng 3 năm 2002, thể hiện bà H3 và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị B là mẹ ruột của ông Huỳnh Thanh D phần đất có diện tích $\frac{1}{2}$ công nhỏ (312,5m²) với giá 15.000.000 đồng, văn bản này do ông Lê Đoàn H4 viết giùm và có ông Nguyễn Văn N4 là người ký tên làm chứng là có cơ sở. Ông Nguyễn D1 trình bày hai bên có chuyển nhượng đất hay không, không xác định nhưng chứng cứ tại hồ sơ qua biên bản hòa giải tại Ủy Ban nhân dân xã Long Hậu thì ông Nguyễn D1 thừa nhận biết việc bà H3 và ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B và ông Nguyễn D1 là người yêu cầu đo đạc để xác định lại diện tích đất. Bà B sau khi nhận chuyển nhượng đất đã được giao đất và sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng có người làm chứng, đất đã giao sử dụng, tiền đã thanh toán H3 nên án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3, ông Đ và bà B lập ngày 05 tháng 3 năm 2002. Do phần đất trên đã bị Ủy Ban nhân dân huyện C thu hồi nên bà B được nhận số tiền bồi thường tương đương diện tích đất bị thu hồi và được hưởng các chế độ về tái định cư theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn D1 do ông Trần Hoàng N đại diện có lời trình bày: Đối với giấy chuyển nhượng giữa bà H3, ông Đ và bà B vào ngày 05 tháng 3 năm 2002 không có chứng thực, đề nghị xem lại giá trị pháp lý. Ông Nguyễn D1 không thừa nhận việc chuyển nhượng giữa các bên vì không thể hiện biên nhận

có giao và nhận tiền. Năm 2013 phát sinh tranh chấp giữa bà B và ông Nguyễn D1 nhưng vào năm 2009 đã có quyết định thu hồi phần đất trên nên phần tài sản trên đất hoàn toàn không có. Đề nghị bác kháng cáo của bà B, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3, ông Đ và bà B vào ngày 05 tháng 3 năm 2002.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày tranh luận: Đề nghị xem xét các chứng cứ, ông Nguyễn D1 không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3, ông Đ và bà B vào ngày 05 tháng 3 năm 2002. Các bên phát sinh tranh chấp sau khi có quyết định của Ủy Ban nhân dân huyện C thu hồi đất, khi này gia đình nguyên đơn đến ở thì ông Nguyễn D1 đã bàn giao đất, nguyên đơn chưa xây nhà chỉ là nhà tạm. Diện tích đất bị thu hồi là 312,5m², giá đất áp giá vào năm 2010 đến năm 2013 đã bồi thường một phần. Như vậy, ai được công nhận đất thì sẽ được nhận số tiền bồi thường. Án sơ thẩm không dựa vào giá bồi thường để tính chênh lệch là sai quy định. Nếu sau này ai được công nhận quyền sử dụng đất thì có quyền khiếu nại áp giá tại thời điểm nhận đền bù và các chế độ kèm theo, đây là thuộc lĩnh vực hành chính nên đề nghị không xem xét trong tranh chấp vụ án dân sự này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần T do bà H1 và ông T2 trình bày: Phần đất tranh chấp Công ty không có ý kiến gì, nếu đất được công nhận cho ai thì Công ty chỉ trả bồi thường cho người đó và các chế độ kèm theo mà Ủy Ban nhân dân huyện C quy định. Phần đất liên quan đến Công ty thu hồi là 225m², trong đó bao gồm 91m² đất ở và 134m² đất lúa, giá trị quyền sử dụng đất là 280.807.500 đồng; hỗ trợ chuyển đổi nghề và việc làm 29.012.500 đồng; chi phí tái định cư 104.027.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường là 413.847.000 đồng. Năm 2015 đã chi trả thi hành cho bản án của ông Nguyễn D1 phần án phí là 99.750.000 đồng. Phần tiền còn lại sẽ do Ban quản lý dự án huyện C và Công ty sẽ chi trả. Ngoài ra nếu đất được công nhận cho ai thì được hưởng chế độ đất nông nghiệp bị thu hồi là 490.000 đồng/1m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Trường do bà N1 và ông L1 trình bày: Phần đất tranh chấp Công ty không có ý kiến gì, nếu đất được công nhận cho ai thì Công ty chỉ trả bồi thường cho người đó, Công ty không có chế độ nào khác. Phần đất liên quan đến Công ty thu hồi là 106m², trong đó bao gồm 35m² đất ở x 4.439.000 đồng = 155.365.000 đồng và 71m² đất lúa x 2.042.000 đồng = 144.982.000 đồng. Tổng số tiền bồi thường là 300.347.000 đồng. Phần tiền này sẽ do Ban quản lý dự án huyện C và Công ty sẽ chi trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ban quản lý dự án huyện C vắng mặt như có văn bản trình bày tại Công văn số 4169/BQLDADĐTXD-PTQĐ, ngày 24 tháng 12 năm 2020 như sau: Nếu trường hợp ông Nguyễn D1 thắng kiện thì được mua 01 nền tái định cư bằng đất với mức giá 2.495.530 đồng/m². Nếu bà B thắng kiện thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và được hỗ trợ tái định cư bằng tiền với mức 104.027.000 đồng. Việc bà B thắng kiện toàn bộ thì không đủ điều kiện mua nền tái định cư

bằng đất mà chỉ được hỗ trợ tái định cư bằng tiền với mức hỗ trợ 62.416.000 đồng. Việc chi trả bồi thường, hỗ trợ sau khi hoàn thiện hồ sơ bồi thường Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phối hợp với Ủy Ban nhân dân xã Long Hậu và Công ty Cổ phần T tổ chức chi trả tiền cho hộ dân theo quy định. Đương sự có quyền khiếu nại chế độ bồi thường và tái định cư theo quy định.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 05 tháng 3 năm 2002 giữa bà B với bà H3, ông Đ có lập “tờ bán đất gò và đất” phần đất có diện tích $\frac{1}{2}$ công nhỏ với giá 15.000.000 đồng do ông Hiệp viết giùm có ông Nỉ là người ký tên làm chứng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 12 năm 2015 và biên bản hòa giải của Ủy Ban nhân dân xã Long Hậu lập ngày 15 tháng 7 năm 2013, ngày 18 tháng 9 năm 2018 thì ông Nguyễn D1 cũng xác định là cha, mẹ ông có chuyển nhượng cho bà B phần đất nêu trên.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên về nội dung và hình thức chưa tuân thủ đúng quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, tại khoản 2.3, tiểu mục b3 điểm b, khoản 2 phần II Nghị quyết 02/2002/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 4 năm 2002 quy định “*đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không đảm bảo mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*”. Do đó, tờ bán đất gò và đất lập ngày 05 tháng 3 năm 2002 giữa bà B với bà H3, ông Đ không có công chứng, chứng thực vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và công nhận đối với phần đất có diện tích căn nhà trên đất là 95m². Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần là lỗi của cả hai bên, lỗi bằng nhau. Do phần đất tranh chấp đã bị thu hồi nên bà B liên hệ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, Công ty bất động sản Vĩnh Trường, Công ty cổ phần Thái Sơn nhận bồi thường và hưởng chế độ theo

quy định đối với phần hợp đồng được công nhận. Đối với phần hợp đồng bị vô hiệu thì cả hai bên phải cùng chịu thiệt hại bằng nhau, ông D1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà B số tiền chênh lệch.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà B. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST, ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Tại phiên Tòa ông Thanh D là người đại diện ủy quyền cho bà B tự nguyện rút yêu cầu hủy các quyết định cá biệt nên căn cứ Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu này. Bà B kháng cáo về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 312,5m² theo giấy tay ngày 05 tháng 3 năm 2002 giữa bà H3, ông Đ và bà B. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Bà B yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 312,5m² vì vào ngày 05 tháng 3 năm 2002, vợ chồng bà H3 và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B phần đất có diện tích ½ công nhỏ (312,5m²) với giá 15.000.000 đồng, các bên có lập văn bản viết tay đề ngày 05 tháng 3 năm 2002, văn bản này do ông H4 viết giùm và có ông N4 là người ký tên làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần diện tích chuyển nhượng 312,5m² có một phần diện tích bà H3 đã xây nhà tạm, có kết cấu là cây tạp, vách lá, mái lá. Khi chuyển nhượng cho bà B thì bà H3 và ông Đ giao luôn ngôi nhà này cho bà B. Đến năm 2011, bà B có tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà và sinh sống ổn định đến nay.

[3.2] Ông Nguyễn D1 do ông Ngô đại diện ủy quyền, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà H3 và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B phần đất tranh chấp hay không thì ông Nguyễn D1 không biết, không chứng minh có việc giao nhận tiền cho việc chuyển nhượng. Ngôi nhà đang cất trên phần đất tranh chấp do bà B tự ý xây dựng, mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn D1.

[3.3] Nhận thấy: Ngày 05 tháng 3 năm 2002, bà H3 và ông Đ có lập tờ giấy tay ghi nội dung “*bán gò và đất*”, theo đó bà H3, ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà B nửa công đất nhỏ nằm sát cạnh nhà bà H3 với giá 15.000.000 đồng, bà B đã giao tiền cho bà H3. Sự việc này có sự chứng kiến của ông N4 và ông H4 là người ghi tờ giấy bán gò và đất. Ngày 03 tháng 4 năm 2013 bà B đã có đơn khiếu nại nhưng đến ngày 23 tháng 5 năm 2013 Ủy Ban nhân dân huyện Có

quyết định thu hồi phần đất và bồi thường cho ông Nguyễn D1 là hàng thừa kế thứ nhất của bà H3 và ông Đ. Tại biên bản hòa giải tại Ủy Ban nhân dân xã Long Hậu ngày 15 tháng 7 năm 2013 (bút lục số 76) ông Nguyễn D1 trình *“ông thừa nhận giấy tay năm 2002 cha ông có bán cho bà Lê Thị B DT 313m² là đúng”*. Như vậy, xác định giữa bà B và ông Đ, bà H3 hai bên có thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, đã trả tiền đủ 15.000.000 đồng và bà B đã nhận đất sử dụng ổn định. Trong trường hợp giao dịch dân sự đã thực hiện giao tiền, giao đất năm 2002 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên và phát sinh tranh chấp từ năm 2013. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 quy định áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 *“giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

[3.4] Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 10 tháng 12 năm 2020 và chứng thư thẩm định giá số 2021004.IVC-CT, ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập thể hiện phần tài sản trên phần đất tranh chấp gồm có nhà trệt, diện tích sàn xây dựng khoảng 54,5m² kết cấu tường gạch, mái tôn, giá trị tài sản 60.406.710 đồng; nhà tạm phía trước diện tích sàn khoảng 36m², kết cấu khung cột gỗ, vách tôn, mái lá, giá trị tài sản 2.719.800 đồng; nhà tạm phía sau diện tích sàn xây dựng khoảng 24m², kết cấu khung cột gỗ, vách tôn, mái tôn, giá trị tài sản 1.861.200 đồng. Tổng giá trị tài sản là 65.060.000 đồng.

[3.5] Như vậy, bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 312,5m² giữa bà H3, ông Đ và bà B được lập ngày 05 tháng 3 năm 2002 là có căn cứ chấp nhận. Hiện nay phần đất tranh chấp đã bị Ủy Ban nhân dân huyện C thu hồi theo dự án của Công ty Cổ phần T đầu tư khu thương mại biệt thự cao cấp nên bà B được nhận phần tiền bồi thường và các chế độ kèm theo tương đương phần đất bị thu hồi bao gồm diện tích 185m² đất ở nông thôn và diện tích 211m² đất lúa. Vì vậy, bà B được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C để nhận số tiền bồi thường, riêng Ban quản lý dự án đã chi trả cho ông Nguyễn D1 99.750.000 đồng cho phần án phí bản án của ông Nguyễn D1 nên ông Nguyễn D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà B số tiền trên.

[4] Bản án sơ thẩm thụ lý và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà B đòi ông Nguyễn D1 và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C trả lại và bồi thường cho bà số tiền tương ứng với diện tích 313m² thuộc thửa đất số 1935 và thửa đất số 445, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An là không cần thiết vì trong trường hợp này nếu phần đất tranh chấp được

công nhận cho ai thì các bên được quyền liên đến Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C để nhận tiền bồi thường. Trong vụ án này ông Nguyễn D1 là bị đơn thì xét không cần thiết phải thụ lý và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà B đòi ông Nguyễn D1 trả số tiền bồi thường, nếu Ban quản lý đã chi trả phần tiền nào cho ông Nguyễn D1 liên quan phần đất tranh chấp mà yêu cầu khởi kiện của bà B được chấp nhận thì ông Nguyễn D1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà B số tiền đã nhận từ Ban quản lý dự án. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm đối với đề này cho phù hợp và nhằm giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo thi hành án cho đương sự.

[5] Từ nhận định mục [2], [3], [4] chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà B. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST, ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà B không phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm và hủy một phần bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B yêu cầu hủy các quyết định:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1, sinh năm: 1969 để giao cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Dịch vụ Du lịch và Thương mại Thái Sơn (nay là Công ty Cổ phần T) đầu tư dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

- Quyết định số 5347/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2013 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và các khoản hỗ trợ thuộc khu vực Nhà nước thu hồi xây dựng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu.

- Quyết định số 8530/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc thu hồi đất của ông Nguyễn D1 để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Vĩnh Trường do Công ty Cổ phần B1 đầu tư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy Ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất

thuộc khu vực nhà nước thu hồi để giao cho Công ty Cổ phần B1 đầu tư dự án Khu dân cư Vĩnh Trường tại xã L, huyện C.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 227; 244; 271 và Điều 273;

Căn cứ khoản Điều 129; điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B với bà Lê Thị H3 và ông Nguyễn Văn Đ đối với phần đất có diện tích 312,5m² theo văn bản viết tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay lập ngày 05 tháng 3 năm 2002) giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị H3 đối với phần đất có diện tích 312,5m², bao gồm: 126m² loại đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 1935 và 186,5m² loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 445, bao gồm các vị trí: A, B, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị B.

Bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C và Công ty Cổ phần T để nhận số tiền bồi thường tương ứng với diện tích thu hồi bao gồm: 126m² thuộc một phần thửa đất số 1935; 186,5m² thuộc một phần thửa đất số 445, bao gồm các vị trí: A, B, C, D theo Mảnh trích đo số 203-2020 ngày 09 tháng 7 năm 2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc. Trong đó ông Nguyễn D1 đã nhận từ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C số tiền 99.750.000 đồng (chín mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nên buộc ông Nguyễn D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị B số tiền 99.750.000 đồng (chín mươi chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, Công ty Cổ phần T để được hưởng các chế độ tái định cư theo quy định.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá cấp sơ thẩm với số tiền là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), ông Nguyễn D1 phải chịu toàn bộ. Do bà Lê Thị B đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn D1 trả lại bà Lê Thị B số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về chi xem xét thẩm định và định giá cấp phúc thẩm với số tiền là 6.100.000 đồng (sáu triệu một trăm nghìn đồng), ông Nguyễn D1 phải chịu. Do bà Lê Thị B đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn D1 trả lại bà Lê Thị B số tiền 6.100.000 đồng (sáu triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị B không phải chịu. Buộc ông Nguyễn D1 phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị B không phải chịu. Do bà Lê Thị B thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên không tuyên trả.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND CC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền