

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 105/2020/DS-PT

Ngày: 29/6/2020.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tiền bồi
thường về quyền sử dụng đất, tài sản
trên đất khi Nhà nước thu hồi đất và
hủy Quyết định thu hồi đất của UBND
huyện Kim Bảng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Anh Dũng;

Ông Nguyễn Hải Thanh.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 07 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền bồi thường về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất và hủy Quyết định thu hồi đất của UBND huyện K*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4439/2020/QĐ-PT ngày 10/6/2020; vụ án có các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm 16 (nay là thôn Đ), xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Lê Văn H-Văn phòng luật sư Lê V, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm 16 (nay là thôn Đ), xã

K, huyện K, tỉnh Hà Nam, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 7, khu 2, xã T, huyện K, tỉnh Hà Nam, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà L là Luật sư Trần Bình T-Văn phòng luật sư Trung Hòa-Nhân Chính thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: Thị trấn Q, huyện K, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng S – Chủ tịch UBND huyện K, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, (xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T2 - Chủ tịch UBND xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam, (xin xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Vũ Thị K, sinh năm 1944, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà K là anh Phạm Văn T, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam, (có mặt).

3.4. Anh Phạm Minh T3, sinh năm 1967; địa chỉ: Sơn Lộc, Sơn Tây, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

3.5. Anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 7, khu 2, xã T, huyện K, tỉnh Hà Nam, (có mặt).

3.6. Anh Phạm Tuấn L1, sinh năm 1972; địa chỉ: S, S, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

3.7. Chị Phạm Hải Y, sinh năm 1975, (vắng mặt);

3.8. Anh Phạm Trung T4, sinh năm 1984, (vắng mặt);

(Chị Y, anh T4 cùng có địa chỉ: K, quận H, thành phố Hà Nội).

3.9. Anh Phạm Trung T5, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, anh L1, chị Y, anh T4 và anh T5 là anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 7, khu 2, xã T, huyện K, tỉnh

Hà Nam, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là anh Phạm Văn T trình bày:

Năm 2006, gia đình bà Lê Thị L chuyển nhượng cho gia đình anh 2.351m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 71 (1), Tờ bản đồ số 14 ở xứ Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam. Diện tích đất nông nghiệp này đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị L vào năm 2001. Khi chuyển nhượng, giữa gia đình anh và gia đình bà L có lập hai văn bản viết tay là “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/3/2006, tại đơn này có bà L, ông Đ (chồng bà L) và Phạm Trung T5 (con trai bà L) ký với nội dung thể hiện gia đình bà L muốn dồn nhượng diện tích đất nông nghiệp cho gia đình anh làm trang trại. Tiếp đến ngày 12/5/2006, gia đình anh (gồm anh và mẹ anh là bà K) và bà L, ông Đ cùng ký vào “Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp”; với nội dung là do tuổi cao sức yếu, các con của ông Đ, bà L công tác xa nên không có nhu cầu sử dụng, gia đình bà L, ông Đ đã thống nhất toàn bộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cho gia đình anh với diện tích 2.351m² đất lúa thuộc tờ bản đồ số 14 thửa số 71/1 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 10 năm 2001 cho hộ bà L. Thời hạn chuyển nhượng là đến ngày 31/12/2013. Sau năm 2013 nếu chính sách Nhà nước chưa thay đổi thì gia đình anh vẫn tiếp tục sử dụng diện tích này. Mục đích chuyển nhượng là vì gia đình anh có nhu cầu làm trang trại VAC trong khi gia đình bà L không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp đó; bên dưới đơn còn có xác nhận của ông xóm trưởng xóm 16 là ông Nguyễn Văn T6. Trong Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thì giữa gia đình anh và gia đình bà L không thỏa thuận gì về giá trị chuyển nhượng. Tuy nhiên, gia đình anh đã trả cho gia đình bà L 17.200.000 đồng để nhận chuyển nhượng 2.351m² đất nông nghiệp của gia đình bà L. Sau khi có Đơn đề nghị về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của gia đình bà L, anh đã gửi đơn đến UBND xã K xin được làm trang trại. Ngày 29/4/2007, UBND xã K làm Hợp đồng kinh tế, theo đó UBND xã K đã giao cho anh được sử dụng diện tích đất nông nghiệp này để làm mô hình kinh tế VAC. Sau khi được giao đất, anh thuê người đào ao, trồng cây cối, làm trang trại. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà L đến nay, gia đình anh vẫn sử dụng ổn định, nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Năm 2015, UBND huyện K ban hành Thông báo số 46 về việc thu hồi đất (đợt 7) tại xã K để thực hiện dự án Khu du lịch T, tỉnh Hà Nam. Ngày 09/3/2018,

UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UBND thu hồi 2.351m² đất lúa tại thửa đất số 71/1 thuộc tờ bản đồ số 14 của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) và xây dựng phương án bồi thường đất, hỗ trợ cho gia đình bà L với tổng số tiền 387.915.000đ, còn hộ gia đình anh được nhận tiền bồi thường tài sản trên đất là 974.750.007đ. Anh hoàn toàn nhất trí với chủ trương của UBND các cấp về việc thu hồi đất để phát triển du lịch địa phương, nhưng tại Quyết định 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K đã thu hồi diện tích đất nêu trên của gia đình bà L là không đúng đối tượng, đã ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của gia đình anh vì gia đình bà L đã chuyển nhượng 2.351m² đất nông nghiệp này cho gia đình anh do đó nếu bị thu hồi, UBND huyện K phải thu hồi của gia đình anh mới đúng đối tượng. Do hai bên tranh chấp về quyền sử dụng đất nên UBND huyện K chưa chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất 387.915.000đ.

Vì vậy, ngày 26/3/2019 anh làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/5/2006 giữa anh và bà Lê Thị L; công nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất cho anh; công nhận anh là người được bồi thường về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Anh đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình anh được nhận toàn bộ chi phí bồi thường theo Bảng tính bồi thường, hỗ trợ giá trị đất đai; cây trồng vật nuôi và các chính sách hỗ trợ trên đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp gồm:

- Bồi thường giá trị đất: $2.351\text{m}^2 \times 50.000\text{đồng/m}^2 = 117.550.000\text{đồng}$.
- Hỗ trợ đời sống: $2.351\text{m}^2 \times 15.000\text{đồng/m}^2 = 35.265.000\text{đồng}$.
- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: $2.351\text{m}^2 \times 100.000\text{đồng/m}^2 = 235.100.000\text{đồng}$.

Tổng cộng 387.915.000đồng (*Ba trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm mười lăm nghìn đồng*).

+ Bị đơn bà Lê Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Năm 1994, theo tiêu chuẩn tại địa phương, hộ gia đình bà được UBND xã K giao tổng cộng 07 suất ruộng cây nông nghiệp, mỗi suất 1,4 sào (tương đương 504m²) gồm: Bà và sáu người con của bà là: Anh Phạm Tuấn L1, anh Phạm Minh T3, anh Phạm Tuấn A, chị Phạm Hải Y, anh Phạm Trung T4, anh Phạm Trung T5. Gia đình bà được giao ruộng cây nông nghiệp ở xứ Đ; đến năm 2001, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên “*hộ bà Lê Thị L*”, số tờ bản đồ 14: Số thửa 69(3), diện tích 1.530m², mục đích sử dụng: Lúa, thời hạn sử dụng: 12/2013; Số thửa 71(1), diện tích 2.351m², mục đích sử dụng:

Lúa, thời hạn sử dụng: Tháng 12 năm 2013.

Năm 2006, do việc canh tác khó khăn nên vợ chồng bà và gia đình anh T có thỏa thuận với nhau là nhường quyền cho gia đình anh T sản xuất và canh tác trên đất nông nghiệp diện tích 2.351m² thuộc thửa đất số 71 (1), tờ bản đồ số 14 ở xứ Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam của gia đình bà, thời hạn nhường quyền sử dụng cho gia đình anh T là đến tháng 12 năm 2013 để anh T làm trang trại mô hình VAC.

Bà xác định đối với “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đề ngày 10/3/2006 là do bà viết; bà và ông Đ cùng ký còn anh T5 (con trai bà) không ký vào đơn. Đối với “*Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp*” ngày 12/5/2006, bà có ký nhưng không đọc nội dung. Nay, bà cho rằng bà chỉ thỏa thuận nhường quyền cho gia đình anh T sản xuất, canh tác trên đất nông nghiệp chứ bà không có quyền bán (chuyển nhượng) vì trong đó có diện tích đất đó của bà và các con bà. Bà chỉ cho anh T mượn ruộng đến hết năm 2013 thì phải trả lại, bà không chuyển nhượng hẳn cho anh T. Bà xác định số tiền anh T đưa cho bà là 17.000.000đồng, số tiền này không phải tiền chuyển nhượng mà chỉ là tiền hỗ trợ để bà đóng lúa ăn (khoảng 200.000đồng/sào/vụ).

Sau khi thỏa thuận xong, UBND xã K làm Hợp đồng kinh tế với gia đình anh T, theo đó UBND xã K đã giao cho gia đình anh T được sử dụng diện tích đất nông nghiệp này để làm mô hình kinh tế VAC. Đến hết năm 2013, vợ chồng bà có đòi lại diện tích đất nông nghiệp trên nhưng gia đình T không trả, nên vợ chồng bà làm đơn đề nghị lên UBND xã K đề nghị giải quyết. Khi đó, UBND xã K yêu cầu bà nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) và ông Đ đã mang lên nộp cho UBND xã đến nay UBND xã chưa trả lại cho gia đình bà. Còn hiện nay ai đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà thì bà không biết.

Việc thỏa thuận nhường quyền sản xuất và canh tác đất nông nghiệp trên các con của bà không biết. Chỉ đến khi anh T khởi kiện ra Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường về quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi và yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất của UBND huyện K thì bà mới nói chuyện với các con của bà.

Nay, Nhà nước thu hồi diện tích đất trên để thành lập khu Du lịch Tam Chúc và UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 nội dung: Thu hồi 2.351m² đất lúa tại thửa đất số 71/1 thuộc tờ bản đồ số 14 của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) xã K, huyện K để thực hiện giải phóng mặt bằng phục vụ: Hạng mục san lấp khu Trung tâm đón tiếp nghỉ dưỡng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu du lịch Tam Chúc tỉnh Hà Nam tại địa phận xã K, huyện K. Bà hoàn toàn nhất trí với Quyết định

số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K vì gia đình bà chỉ nhường quyền sử dụng đất nông nghiệp ở xứ Đ cho gia đình anh T đến hết năm 2013 thì phải trả lại ruộng cho gia đình bà. Đến nay, diện tích đất trên vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà, vì vậy UBND huyện K có Quyết định thu hồi đất và bồi thường cho gia đình bà là đúng nên bà đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K và cho gia đình bà được nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Phạm Minh T3, anh Phạm Tuấn A, Phạm Tuấn L1, Chị Phạm Hải Y, anh Phạm Trung T4, anh Phạm Trung T5 thống nhất trình bày: Về tiêu chuẩn đất nông nghiệp, nhất trí với phần trình bày của bà L. Năm 2006, các anh chị em anh đi công tác và sinh sống ở xa không được bà L thông báo việc cho anh T sử dụng ruộng tiêu chuẩn của các anh chị. Sau đó, những lần về thăm quê cũng được bà L nói chuyện cho người khác mượn sử dụng ruộng, nhưng do bận công tác nên các anh chị em không hỏi và không có ý kiến gì. Đến sau này khi anh T khởi kiện ra Tòa án thì các anh em mới được nghe mẹ nói về việc này. Nay, anh chị xác định do việc canh tác khó khăn, bố mẹ anh tuổi cao nên bố mẹ anh chỉ cho gia đình anh T mượn đất làm trang trại đến hết năm 2013 chứ bố mẹ anh, chị không có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên vì trong đó còn có tiêu chuẩn đất nông nghiệp của anh, chị.

Vì vậy, gia đình anh hoàn toàn nhất trí với Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 nội dung: Thu hồi 2.351m² đất lúa tại thửa đất số 71/1 thuộc tờ bản đồ số 14 của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) xã K, huyện K để thực hiện giải phóng mặt bằng phục vụ: Hạng mục san lấp khu Trung tâm đón tiếp nghỉ dưỡng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu du lịch Tam Chúc tỉnh Hà Nam tại địa phận xã K, huyện K. Đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K và cho gia đình anh, chị được nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất trên.

- Bà Vũ Thị K (ủy quyền cho nguyên đơn là anh Phạm Văn T) và anh T có trình bày như đã trình bày phần nguyên đơn nêu trên.

- UBND huyện K và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ Văn bản số 658/TTg-KTN ngày 11/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu du lịch Tam Chúc, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ Văn bản số 1662/UBND-GTXD ngày 12/8/2015 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất, GPMB để xây dựng khu

đón tiếp thuộc dự án khu du lịch Tam Chúc;

Căn cứ Văn bản số 504/UBND- GTXD ngày 30/3/2015 của UBND tỉnh Hà Nam về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng để xây dựng Khu đón tiếp thuộc dự án Khu du lịch Tam Chúc huyện K. Việc phân loại đất được thực hiện theo phương pháp như sau:

Sử dụng hồ sơ địa chính năm 1994 và 2001. Những hộ có đất tiêu chuẩn theo Quyết định 115; 990 trong trang trại không tham gia dồn đổi năm 2001 thì lấy diện tích tiêu chuẩn theo hồ sơ địa chính năm 1994 để xác định diện tích thu hồi.

Những hộ có đất tiêu chuẩn theo Quyết định 115; 990 trong trang trại có tham gia dồn đổi năm 2001 thì lấy theo hồ sơ địa chính năm 2001 để xác định diện tích thu hồi.

Trong quá trình chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, trả ra cho UBND xã... của các hộ có đất tiêu chuẩn 115; 990 chưa hoàn thiện hồ sơ theo quy định của pháp luật, do vậy việc phân loại đất và ban hành các Quyết định thu hồi đất được xác định đối với các hộ có đất tiêu chuẩn theo quyết định 115; 990 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với diện tích tiêu chuẩn và tài sản trên diện tích đất tiêu chuẩn của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) hộ ông T cho rằng hộ bà L không có bất cứ quyền hạn nào đối với tài sản này, nhưng khi kiểm kê, xây dựng phương án mang tên hộ bà L.

Về tài sản: Đối với phần tài sản vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi ảnh hưởng dự án đã kiểm kê ngày 11/11/2016, đồng thời xây dựng phương án và đã được phê duyệt tại Quyết định số 8416/QĐ-UBND, ngày 28 tháng 12 năm 2017 của UBND huyện K về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản vật kiến trúc, cây trồng vật nuôi của các hộ ảnh hưởng bởi hạng mục san lấp khu trung tâm đón tiếp, nghỉ dưỡng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình HTKT khu du lịch Tam Chúc Hà Nam, trong đó có hộ ông Phạm Văn T (Lê Thị C) với số tiền là 974.750.007 đồng, hộ đã nhận tiền vào ngày 15/01/2018.

Về đất: Từ những căn cứ, hồ sơ, diện tích đất tiêu chuẩn của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D), xóm 16 (nay là thôn Đ), xã K đã được Nhà nước giao tiêu chuẩn đất nông nghiệp theo Quyết định 115; 990 của tỉnh Hà Nam Ninh với diện tích là 2.351 m², thửa đất số 71/1, tờ bản đồ 14, xứ đồng Đ theo hồ sơ địa chính năm 2001 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 75; khoản 1, Điều 74; khoản 1 của Luật đất đai năm 2013 điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; căn cứ vào Điều 4; khoản 1 tại Quyết định 38/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND tỉnh Hà Nam để UBND huyện K xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ.

Từ những nội dung đã thực hiện, UBND huyện K khẳng định quá trình chỉ đạo và ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K quyết định thu hồi đất tiêu chuẩn 115, 990 của hộ bà Lê Thị L (Phạm

Văn D) nằm trong trang trại ông Phạm Văn T và Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đất đai và các chính sách hỗ trợ của các hộ ảnh hưởng bởi hạng mục: San lấp khu trung tâm đón tiếp, nghỉ dưỡng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình HTKT khu du lịch Tam Chúc tỉnh Hà Nam (PA lần 5-124 hộ đối với diện tích đất tiêu chuẩn theo Quyết định 115/ 990 của các hộ có đất tiêu chuẩn nằm trong các trang trại đang sử dụng sản xuất đa canh) đảm bảo đúng quy định pháp luật và thẩm quyền của UBND huyện K. Việc anh T đề nghị hủy Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 và đề nghị được hưởng tiền đất và các chính sách hỗ trợ trên diện tích tiêu chuẩn của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) là không có cơ sở. UBND huyện K đề nghị bác yêu cầu của anh T về việc hủy Quyết định 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018.

- Đại diện UBND xã K trình bày:

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Thực hiện Quyết định 115, 990 của UBND tỉnh Nam Hà về việc giao chia đất nông nghiệp thì thì hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) có 7 khẩu được giao chia đất nông nghiệp, gồm có bà Lê Thị L và 06 người con là: Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1967; ông Phạm Tuấn A, sinh năm 1970; ông Phạm Tuấn L1, sinh năm 1972; bà Phạm Hải Y, sinh năm 1975; ông Phạm Trung T4, sinh năm 1984; ông Phạm Trung T5, sinh năm 1988. Tổng diện tích được giao chia năm 2001 của hộ bà Lê Thị L là 3.881m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Lê Thị L (trong đó có 2.351 m² (thuộc thửa đất số 71/1, tờ 14) ở xứ đồng Đ, chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Văn T. Hộ bà Lê Thị L sử dụng đến ngày tháng năm nào, chuyển nhượng cho ông T thì xã không nắm được vì các bên không báo cáo, làm thủ tục qua xã.

Năm 2006, thực hiện chủ chương của UBND tỉnh Hà Nam và của UBND huyện K về việc chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đồng ruộng. Căn cứ vào đơn xin chuyển dịch sản xuất nông nghiệp sang mô hình đa canh của hộ anh Phạm Văn T. Trên cơ sở thỏa thuận giữa anh Phạm Văn T và các hộ chuyển quyền sử dụng đất cho hộ anh T làm kinh tế trang trại (trong đó có hộ ông Phạm Văn D bà Phạm Thị L chuyển cho hộ anh Phạm Văn T 2.351m² đất nông nghiệp ở khu vực Đ), UBND xã K đã ký hợp đồng giao đất làm trang trại nhỏ sản xuất mô hình VAC với anh Phạm Văn T và có biên bản giao đất thực hiện mô hình chuyển dịch cơ cấu cây trồng vật nuôi. Sau khi nhận chuyển quyền đất của hộ bà L, hộ anh T sử dụng diện tích đất trên cho đến khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất.

Việc UBND huyện K ban hành quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 về việc thu hồi đất của hộ bà Lê Thị L (Phạm Văn D) ảnh hưởng bởi dự án Hạng mục san lấp khu Trung tâm đón tiếp nghỉ dưỡng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng, kỹ thuật khu du lịch Tam Chúc, tỉnh Hà Nam tại địa phận

xã K là có căn cứ, đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, việc ai được nhận số tiền bồi thường đất đai và các chính sách hỗ trợ thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 16/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 271; 273; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Khoản 2 Điều 109, Điều 128, Điều 135, khoản 2 Điều 136, Điều 214, Điều 216, Điều 223, Điều 689 BLDS 2005;

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 132, điểm b, khoản 1 Điều 688 BLDS 2015;

- Khoản 54, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017;

- 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 Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà L và gia đình anh T có hiệu lực một phần đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là 336m², vô hiệu đối với phần diện đất tiêu chuẩn của 6 người con bà L là 2.015m² tại thửa 71/1 tờ bản đồ số 14, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L ngày 19/10/2001.

3. Yêu cầu UBND huyện K điều chỉnh Bảng tính giá trị bồi thường đất đai, cây cối, hoa màu, chính sách hỗ trợ về đất đối cụ thể như sau: Hộ anh Phạm Văn T được nhận khoản bồi thường đất đai, chính sách hỗ trợ về đất đối với phần diện tích đất nông nghiệp 336m² (nhận chuyển nhượng của bà L) là: 55.440.000đ (năm mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Hộ bà Lê Thị L (của 6 người con gồm Phạm Minh T3, Phạm Tuấn A, Phạm Hải Y, Phạm Trung T4, Phạm Trung T5 và Phạm Tuấn L1) được nhận khoản tiền bồi thường đất đai, chính sách hỗ trợ về đất đối với phần diện tích 2.015m² đất tiêu chuẩn đất nông nghiệp tại thửa 71/1 tờ bản đồ số 14 tại xứ Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam.

4. Bà L có trách nhiệm trả cho anh T 14.742.00đ tiền chuyển nhượng đất bà nhận của anh T và bồi thường thiệt hại cho hộ anh T 86.008.000đ. Tổng số

tiền bà L phải trả cho anh T là 100.750.000 đồng (một trăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 20/5/2019, anh Phạm Văn T có đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải bồi thường cho gia đình anh số tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là 231.741.429 đồng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và tuyên hủy quyết định thu hồi đất số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K.

Ngày 27/5/2019, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Phạm Văn T giữ nguyên kháng cáo và trình bày thống nhất với nội dung của bản án sơ thẩm.

- Anh Phạm Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L giữ nguyên kháng cáo và trình bày thống nhất với nội dung của bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Văn T trình bày: Khẳng định là phía gia đình bà L đã chuyển nhượng cho anh T diện tích đất nông nghiệp là 2.351 m², tại thửa đất số 71/1, tờ bản đồ số 14 ở xứ đồng Đ với số tiền là 17.200.000 đồng được thể hiện tại văn bản “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/3/2006 và sau đó tiếp tục ngày 12/5/2006, phía gia đình anh T cùng với phía bà L đã ký vào “Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp”. Tuy nhiên, phía gia đình bà L đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Phạm Văn D và không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, nên phía anh T không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Mặt khác, UBND xã K đã lập biên bản giao đất cho anh T để anh T thực hiện mô hình VAC.

Trong thời gian từ 2006 đến nay phía gia đình bà L đều biết có việc chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp nêu trên cho anh T và không ai có ý kiến gì. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và gia đình bà L đã hoàn thành. Hộ anh T đủ điều kiện được bồi thường và hỗ trợ về đất khi thu hồi đất và phù hợp với án lệ số 33/2020 (người được giao đất và khi Nhà nước thu hồi đất thì mọi quyền lợi là thuộc về người sử dụng đất).

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án, chấp nhận kháng cáo và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và hủy Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K.

Anh T nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Không có việc bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngoài thửa đất hiện nay đang tranh chấp còn thửa đất khác. Phía nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.351 m², tại thửa đất số 71/1, tờ bản đồ số 14 ở xứ đồng Đ của bà L là không đúng. Vì, hai bên không thỏa thuận giá chuyển nhượng nên phải xác định đây là hợp đồng cho mượn đất đến hết năm 2013. Mặt khác, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà L và anh T, bà K chưa được sang tên quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng cũng như diện tích đất này là cấp cho 07 nhân khẩu. Do đó, việc anh T đưa tiền cho bà L là tự nguyện và phù hợp với việc ông T làm mô hình VAC. Sau năm 2013, có việc thay đổi về việc sử dụng đất nông nghiệp về việc giao đất làm khu du lịch Tam Chúc. Đơn ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là câu chữ không phản ánh đầy đủ nội dung (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là họ hàng). Khoản tiền 17.200.000 đồng là khoản tiền hỗ trợ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà L, không chấp nhận chuyển nhượng 336m² cho anh T và giữ nguyên Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K.

Anh Phạm Tuấn A nhất trí với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành của Hội đồng xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của anh T và bà L trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Về nội dung: Diện tích đất 2.351 m², tại thửa đất số 71/1, tờ bản đồ số 14 ở xứ đồng Đ là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình gồm bà Lê Thị L, anh Phạm Minh T3, anh Phạm Tuấn A, Phạm Tuấn L1, Chị Phạm Hải Y, anh Phạm Trung T4, anh Phạm Trung T5. Tại “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/3/2006 và sau đó tiếp tục ngày 12/5/2006, phía gia đình anh T cùng với phía bà L đã ký vào “Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp”, nhưng các con của bà L không ký, bà L đã thừa nhận là nhận của gia đình anh T 17.200.000 đồng nhưng đây không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là tiền hỗ trợ bà đóng lúa ăn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh

chấp 2.351m² được xác định theo phân và công nhận phần diện tích đất 336m² của bà L đã chuyển nhượng cho phía anh T còn phần còn lại vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, đối phần diện tích 2.015m² đất nông nghiệp vô hiệu, do phía gia đình bà L không sử dụng đất nên số tiền bồi thường, hỗ trợ việc làm phải trả cho anh T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần này cho anh T.

Đối với Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K, thì thấy việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa được sang tên trước bạ quyền sử dụng đất. Do đó, UBND huyện K căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi là có căn cứ; nên sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì UBND huyện K sẽ điều chỉnh cho phù hợp và không cần thiết phải hủy đối với phần thu hồi diện tích đất này. Do đó, không chấp nhận yêu cầu này của anh T.

Xét kháng cáo của bà L: Căn cứ nhận định nêu trên thì không có căn cứ cho rằng bà L cho anh T mượn đất và anh T đưa cho bà L 17.200.000 đồng là tiền hỗ trợ đóng lúa ăn.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của anh T, không chấp nhận kháng cáo của bà L; sửa bản án sơ thẩm đối với khoản bồi thường, hỗ trợ việc làm của bà L (phần đất tiêu chuẩn của bà L đã chuyển nhượng cho anh T) cho anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn kháng cáo, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Anh Phạm Văn T và bà Lê Thị L kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tiền bồi thường về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất và hủy Quyết định thu hồi đất của UBND huyện K” và xác định tư cách những người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết là có căn cứ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã có ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa gia đình bà L với gia đình anh T với diện tích 2.351m² đất nông nghiệp:

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Năm 1994, hộ gia đình bà L được UBND xã giao chia diện tích đất nông nghiệp cho 7 khẩu gồm bà L và 6 người con là Phạm Minh T3, Phạm Tuấn A, Phạm Hải Y, Phạm Trung T4, Phạm Trung T5 và Phạm Tuấn L1 (riêng ông Đ lúc đó là công nhân nên không có tiêu chuẩn). Tổng số diện tích được giao chia là 3.881m² (trong đó có diện tích 2.351m² hiện đang tranh chấp) đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 mang tên hộ bà Lê Thị L.

Quá trình sử dụng đất: Hộ bà L sử dụng đất từ khi được cấp đất cho đến khi gia đình anh T có nhu cầu thực hiện mô hình kinh tế đa canh, nên gia đình anh T và gia đình bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Bà L đã viết “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đề ngày 10/3/2006 gửi UBND xã K có chữ ký của bà L, ông Đ (chồng bà L) và anh T5 (con trai bà L), với nội dung gia đình bà L dón nhượng diện tích đất nông nghiệp cho gia đình bà Vũ Thị K để làm kinh tế trang trại. Ngày 12/5/2006, hai bên xác lập và ký “*Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp*” theo đó gia đình ông Đ, bà L chuyển nhượng cho gia đình bà K và anh T 2.351m² đất nông nghiệp tại thửa 71/1, tờ bản đồ số 14 ở xứ đồng Đ (đơn có xác nhận của ông Nguyễn Văn T6 là xóm trưởng xóm 16). Thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ ghi thời hạn sử dụng đến năm 2013, nên hai hộ thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng đến ngày 31/12/2013, đồng thời thống nhất sau năm 2013 nếu chính sách nhà nước chưa thay đổi thì bà K, anh T vẫn tiếp tục được sử dụng đất này. Đến năm 2013 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì quy định kéo dài thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2043 nên anh T vẫn tiếp tục sử dụng đất cho đến khi UBND huyện K ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 về việc thu hồi đất trong đó có diện tích 2.351m² đất nông nghiệp tại thửa 71/1, tờ bản đồ số 14 ở xứ đồng Đ mà hiện nay các bên đang tranh chấp.

- Anh T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L và những người liên quan đứng về phía người bị kiện cho rằng bà L không có quyền chuyển nhượng tiêu chuẩn đất nông nghiệp của các con, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Thấy rằng, diện tích 2.351m² đất nông nghiệp mà bà K, anh T nhận chuyển nhượng của bà L, ông Đ có nguồn gốc được nhà nước giao chia cho 7 khẩu trong hộ gia đình bà L (trừ ông Đ), đây là tài sản chung của bà L và 6 người con thuộc hình thức sở hữu chung theo phần được quy định tại các điều 214, 216 Bộ luật dân sự 2005.

Việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà K, anh T là không đúng, vượt quá quyền của bà L, bà L chỉ được chuyển nhượng phần đất theo tiêu chuẩn của bà L.

Đối với anh T5 ký vào “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đề ngày 10/3/2006, nhưng không thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng và anh T5 không nhận tiền theo phần diện tích đất của anh T5 và anh T5 cũng không biết việc bà L nhận tiền của anh T. Mặt khác, tại “*Đơn đề nghị về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp*” ngày 12/5/2006 thì anh T5 cũng không ký và cho đến khi tranh chấp việc chuyển nhượng chưa hoàn thành theo quy định của Luật đất đai. Do đó, phần chuyển nhượng của anh T5 chưa được thực hiện.

Đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại của 05 người con của bà L, những người con này không ký và không có tài liệu, chứng minh là các con của bà L đồng ý là vi phạm khoản 2 Điều 109, Điều 223 BLDS 2005.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà L và gia đình anh T có hiệu chỉ có hiệu lực đối với phần đất tiêu chuẩn của bà L là có căn cứ.

Căn cứ Điều 128, Điều 135, khoản 2 Điều 136 BLDS 2005 thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L và bà K, anh T chỉ có hiệu lực một phần đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là 336m^2 ($2.351\text{m}^2 : 7 \text{ khẩu} = 335,9\text{m}^2$), phần đất tiêu chuẩn của 6 người con bà L chuyển nhượng cho bà K, anh T không có hiệu lực (làm tròn 2.015 m^2). Ông Đ (chồng bà L) có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông không có tiêu chuẩn được chia đất nên chỉ có ý nghĩa là người chứng kiến việc chuyển nhượng giữa 2 hộ.

Theo đơn chuyển nhượng đất và đơn đề nghị về việc chuyển nhượng đất nêu trên, bà L cho rằng có nhận của phía anh T 17.200.000 đồng, nhưng bà cho rằng là tiền anh T đưa để hỗ trợ cho bà L để đóng lúa ăn là không có căn cứ, mà xác định số tiền mà bà K, anh T trả cho bà L 17.200.000 đồng là tiền chuyển nhượng 2.351m^2 đất không phải là tiền hỗ trợ để bà L đóng lúa ăn như ý kiến của bà L.

[2.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp: Hai bên ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2006, nhưng không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005 và chưa làm thủ tục sang tên, trước bạ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, các bên chưa làm xong thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất nên đây được coi là giao dịch dân sự đang được thực hiện. Áp dụng điểm b, khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức*

phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Vì vậy, áp dụng BLDS 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan thì theo quy định tại Điều 132 BLDS 2015; thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức không có công chứng, chứng thực là hai năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập hoặc theo khoản 2 Điều 129 BLDS 2015; quy định giao dịch vi phạm về hình thức mà đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì được Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Theo khoản 54, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017: “1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;...”

Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà L và gia đình bà K, anh T có hiệu lực một phần đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là 336m², vô hiệu đối với phần diện tích đất tiêu chuẩn của 6 người con là 2.015 m².

[2.3] *Về yêu cầu của nguyên đơn là anh T đề nghị giải quyết đối với số tiền được bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất:*

Thực hiện dự án Khu du lịch Tam Chúc, UBND huyện đã thu hồi đất của các hộ bị ảnh hưởng, trong đó có hộ bà L. Theo Bảng tính bồi thường, hỗ trợ thì 1m² đất nông nghiệp được bồi thường, hỗ trợ là 165.000đ (bồi thường về đất 50.000đ, hỗ trợ ổn định đời sống 15.000đ, hỗ trợ chuyển đổi nghề 100.000đ). Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của hộ bà L là: 2.351m² x 165.000đ = 387.915.000đ.

Ủy ban nhân dân huyện K đã đền bù cho gia đình anh T và gia đình anh T đã được nhận tiền bồi thường tài sản trên đất là 974.750.007đ.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện K đã xác định trên toàn bộ địa bàn bị thu hồi đất làm dự án Tam Chúc thì các khoản bồi thường về đất, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ chuyển đổi nghề sẽ trả cho người đứng tên quyền sử dụng đất. Mặc dù phía gia đình anh T là người sử dụng đất, nhưng không phải là người được Nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được hưởng các khoản nêu trên.

Tuy nhiên, như phân tích nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là 336m^2 , nên anh T được hưởng số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi 336m^2 , cụ thể: $336\text{m}^2 \times 165.000\text{đ}/\text{m}^2 = 55.440.000\text{đ}$.

Phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất tiêu chuẩn của 6 người con bà L là 2.015m^2 bị vô hiệu có giá trị bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi là $2.015\text{m}^2 \times 165.000\text{đ} = 332.475.000\text{đ}$ các người con bà L được hưởng.

[2.4] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với anh T có hiệu lực đối với phần đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn của bà L với diện tích 336m^2 và phần diện tích đất nông nghiệp còn lại là 2.015m^2 vô hiệu. Hiện nay toàn bộ diện tích đất 2.351m^2 đã được thu hồi để thực hiện dự án. Do đó, được xác định như sau:

- Giá trị hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và anh T đối với 2.351m^2 đất với giá là $17.200.000\text{đ}$ ($= 7.316\text{đ}/\text{m}^2$). Do đó phần hợp đồng không có hiệu lực là $2.015\text{m}^2 \times 7.316\text{đ}/\text{m}^2 = 14.742.000\text{đ}$, bà L là người nhận và sử dụng số tiền này nên bà có trách nhiệm trả lại cho anh T.

- Xét lỗi và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Khi bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp là 2.351m^2 cho phía anh T và bà L biết toàn bộ diện tích đất này bà L không có quyền chuyển nhượng. Còn phía anh T cũng biết diện tích đất này không phải toàn bộ của bà L nhưng vẫn ký nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L cam kết là sẽ chịu trách nhiệm trước các con trong gia đình về phần diện tích chuyển nhượng và đã xác định bà L phải chịu 100% lỗi là chưa phù hợp mà cần phải xác định hai bên đều biết việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên là không đúng với quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, hai bên đều có lỗi. Tuy nhiên, bà L có hứa hẹn nhưng không thực hiện và phía anh T không yêu cầu bà L thực hiện như cam kết. Do đó, cần xác định lỗi của bà L là 60%, lỗi của phía anh T là 40% thì mới phù hợp.

Diện tích 2.015m^2 đất nông nghiệp của 6 người con bị vô hiệu, tính theo giá hiện tại nhà nước bồi thường $50.000\text{đ}/\text{m}^2$, có giá trị là: $2.015\text{m}^2 \times 50.000\text{đ}/\text{m}^2 = 100.750.000\text{đ}$. Số tiền thiệt hại là: $100.750.000\text{đ} - 14.742.000\text{đ}$ (số tiền bà L phải trả lại anh T) $= 86.008.000\text{đ} \times 60\% = 51.604.800\text{đ}$.

Như vậy, số tiền hộ anh T được nhận bao gồm: Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà nước thu hồi 336m^2 đất (tiêu chuẩn của bà L) là: $55.440.000\text{đ}$; Số tiền nhận chuyển nhượng 2.015m^2 (tiêu chuẩn của 6 người con) do vô hiệu, bà L phải trả lại cho hộ anh T là $14.742.000\text{đ}$; Số tiền do lỗi của bà L phải bồi thường thiệt hại

do vi phạm hợp đồng là 51.604.000 đồng. Tổng số tiền hộ anh T được hưởng là $55.440.000đ + 14.742.000đ + 51.604.000đ = 121.786.000đ$.

[2.5] Xét yêu cầu hủy quyết định đền bù hỗ trợ của UBND huyện K đối với phần diện tích đất $2.351m^2$ đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 71 (1), tờ bản đồ số 14 ở xứ Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam.

Thực hiện dự án Khu du lịch Tam Chúc, UBND huyện K đã thu hồi đất của các hộ bị ảnh hưởng, trong đó có hộ bà L. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà L và hộ anh T chưa thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng, sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, UBND huyện K đã căn cứ vào Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính thể hiện thửa 71/1 đang đứng tên hộ bà L để ra Quyết định 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 thu hồi $2.351m^2$ đất và xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà L là đúng quy định.

Theo Bảng tính bồi thường, hỗ trợ thì $1m^2$ đất nông nghiệp được bồi thường, hỗ trợ là 165.000đ (bồi thường về đất 50.000đ, hỗ trợ ổn định đời sống 15.000đ, hỗ trợ chuyển đổi nghề 100.000đ). Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của hộ bà L là: $2.351m^2 \times 165.000đ = 387.915.000đ$.

Tuy nhiên, như phân tích nêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực một phần đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là $336m^2$, nên anh T được hưởng số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi $336m^2$, cụ thể: $336m^2 \times 165.000đ/m^2 = 55.440.000đ$.

Đối với phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất tiêu chuẩn của 6 người con bà L là $2.015m^2$ bị vô hiệu có giá trị bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi là $2.015m^2 \times 165.000đ = 332.475.000đ$ thì các người con bà L được hưởng.

Do căn cứ vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và khi bản án có hiệu lực pháp luật thì UBND huyện K có trách nhiệm chi trả khoản tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ anh T và hộ bà L theo quyết định của bản án. Vì vậy, không cần thiết phải hủy Quyết định thu hồi đất số 1711/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND huyện K và phương án bồi thường đối với $2.351m^2$ đất thu hồi của hộ bà L.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía anh T và phía bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác so với phiên tòa sơ thẩm, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T và yêu cầu kháng cáo khác; không có căn cứ chấp nhận đề nghị của bà L là không công nhận toàn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với gia đình anh T mà chỉ chấp nhận phần lỗi về việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất phần vô hiệu. Đối quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện

kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng đối diện tích đất 2.015m² (phần bị vô hiệu), nhưng gia đình anh T là người sử dụng đất thì gia đình anh T được hưởng tiền hỗ trợ về đất. Tuy nhiên, như xác định của Ủy ban nhân dân huyện K thì số tiền hỗ trợ này sẽ trả cho các hộ đứng tên quyền sử dụng đất và được áp dụng cho toàn bộ các hộ bị ảnh hưởng đối với dự án Tam Chúc. Do đó, đây là chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện K. Do đó, đề nghị này của Viện kiểm sát là không phù hợp.

Như phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà L; không chấp nhận kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm do bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Anh T phải chịu án phí phần không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà L không phải nộp; anh T phải nộp.

[2.8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn T; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị L; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 08/2019/DSST-TC ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 271; 273; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Khoản 2 Điều 109, Điều 128, Điều 135, khoản 2 Điều 136, Điều 214, Điều 216, Điều 223, Điều 689 BLDS 2005;

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 132, điểm b, khoản 1 Điều 688 BLDS 2015;

- Khoản 54, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017;

- 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 Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T.
 2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Lê Thị L và gia đình anh Phạm Văn T có hiệu lực một phần đối với diện tích đất tiêu chuẩn của bà L là $336m^2$, vô hiệu đối với phần đất tiêu chuẩn của 6 người con của bà Lê Thị L là Phạm Minh T3, Phạm Tuấn A, Phạm Hải Y, Phạm Trung T4, Phạm Trung T5 và Phạm Tuấn L1 diện tích $2.015m^2$ tại thửa 71/1 tờ bản đồ số 14, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L ngày 19/10/2001.
 3. Yêu cầu UBND huyện K điều chỉnh Bảng tính giá trị bồi thường đất đai, cây cối, hoa màu, chính sách hỗ trợ về đất đối cụ thể như sau: Hộ anh Phạm Văn T (do anh T đại diện) được nhận khoản bồi thường đất đai, chính sách hỗ trợ về đất đối với phần diện tích đất nông nghiệp $336m^2 \times 165.000đ = 55.440.000đ$ (phần đất nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L).
- Hộ bà Lê Thị L (gồm: 06 người con là Phạm Minh T3, Phạm Tuấn A, Phạm Hải Y, Phạm Trung T4, Phạm Trung T5 và Phạm Tuấn L1) được nhận khoản tiền bồi thường đất đai, chính sách hỗ trợ về đất đối với phần diện tích $2.015m^2 \times 165.000đ = 332.475.000đ$ tiêu chuẩn đất nông nghiệp tại thửa 71/1 tờ bản đồ số 14 tại xứ Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hà Nam.
4. Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: Bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho gia đình anh Phạm Văn T (do anh T đại diện) số tiền 14.742.000đ là tiền chuyển nhượng đất do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu phần này và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất là 51.604.000đ, tổng cộng là 66.346.000 đồng.

5. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị L được miễn; anh Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh T số tiền đã nộp 3.238.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện K theo Biên lai số AA/2015/0001369 ngày 07/6/2018 và số tiền 6.759.000 đồng anh T đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Nam theo Biên lai số AA/2015/0002940 ngày 18/3/2019.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng được đối trừ theo Biên lai thu tiền án tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2015/0003998 ngày 28/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Nam. Bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- Cục THADS tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu HS; HCTP.

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

Đặng Văn Hưng