

Bản án số: 110/2022/DS-ST

Ngày: 01-8-2022

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và quyền sở hữu tài sản ”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lý Văn Hùng;
2. Ông Nguyễn Chí Lin;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:***  
Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2018/TLST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2018 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Công ty cổ phần N .

Trụ sở: Khu công nghiệp X, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L .

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc L , sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh L (Văn bản ủy quyền số 84/UQ.18 ngày 02/5/2018)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thanh M – Công ty Luật TNHH L, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

***2. Bị đơn:***

- Ông Nguyễn Hữu C , sinh năm 1976; (Hiện nay đã đổi họ thành Phan Hữu C ).

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

- Bà Nguyễn Thị N , sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 146, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L. (Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2018)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim L , sinh năm: 1972.

3.2. Bà Phan Thị Hồng A , sinh năm: 2000

3.3. Em Phan Hữu P , sinh năm: 2005

Người đại diện hợp pháp cho Phan Hữu P : Bà Nguyễn Thị Kim L , ông Nguyễn Hữu C .

Cùng địa chỉ: ấp T, xã M , huyện Đức Hòa, Long An.

3.4. Ông Cái Hoàng M , sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 146, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 25/4/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty cổ phần N do ông Trần Ngọc L đại diện trình bày:*

Tại quyết định số 944/TTg ngày 08/11/1997 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt cho Công ty cổ phần N (gọi tắt là Công ty N ) thành lập Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Đức Hòa II, tỉnh Long An, nay là Khu công nghiệp (KCN) X . Ngày 06/7/2001, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định số 844/QĐ-TTg về việc cho Công ty N thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Đức Hòa II (gọi tắt là KCN X ).

Ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Long An ban hành quyết định số 884/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty N thuê xây dựng KCN X . Đến ngày 25/6/2002, UBND tỉnh Long An ban hành quyết định số 2223/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 675778 đối với diện tích đất 50ha thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 37 và thửa 284, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Tràm Lạc, xã M cho Công ty N .

Thực hiện dự án đầu tư KCN X , Công ty N phối hợp cùng các cơ quan chức năng của huyện Đức Hòa thực hiện công tác kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cho các hộ dân nằm trong quy hoạch trong đó có hộ ông Phan Hữu C và hộ bà Nguyễn Thị N . Công tác bồi thường dựa trên cơ sở phương án bồi thường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã M xác nhận. Hình thức thỏa thuận chuyển nhượng với các hộ dân có đất bị thu hồi được thực theo hướng dẫn Công văn số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của UBND tỉnh Long An.

Ngày 08/01/2002, Công ty N và hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất thổ cư) tại một

phần thửa 289 và thửa 210, TĐĐ số 37, ấp Tràm Lạc, xã M với giá 41.600.000đồng. Do từ năm 1997 nhà, đất của ông Phan Hữu C đang sinh sống là thuê lại quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N nên bà N đồng ý cho ông C đại diện ký các thủ tục, còn bà N là người nhận tiền.

Ngày 08/01/2002, Công ty N đã tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C), do bà Nguyễn Thị N nhận tiền (nhận thay) theo phương án bồi thường được phê duyệt và thỏa thuận giữa hai bên. Ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đã nhận tiền hỗ trợ giao đất là 41.500.000đồng, tài sản trên đất là 80.976.351đồng; trợ cấp là 5.700.000đồng, tiền điện là 2.000.000đồng, tổng cộng đã nhận 130.176.351 đồng và nhận 02 nền tái định cư, cam kết không khiếu nại và thực hiện di dời theo thời gian qui định.

Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất là 128.256.351 đồng cho hộ ông Cầu.

Ngày 19/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa ban hành Quyết định số 1083/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất Thổ cư) tại một phần thửa 289 và thửa 210, TĐĐ số 37, ấp Tràm Lạc, xã M của hộ ông C.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hỗ trợ di dời từ năm 2002 đến nay nhưng hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) không tháo dỡ, di dời tài sản và bàn giao đất cho Công ty N để thực hiện dự án.

Nay Công ty N yêu cầu:

Buộc hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) phải di dời toàn bộ tài sản, tháo dỡ các công trình trên đất (nếu có) đã được bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giao trả cho Công ty cổ phần N phần đất có diện tích 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L theo Mạnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải di dời toàn bộ tài sản, tháo dỡ các công trình trên đất (nếu có) đã được bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giao trả cho Công ty cổ phần N phần đất có tổng diện tích là 124m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp T, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 93-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018.

Công ty N sẽ hỗ trợ chi phí đầu tư trên đất, hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) với tổng số tiền 221.000.000 đồng, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N với tổng số tiền 476.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, qua phân tích của Hội đồng xét xử, Công ty N có đề nghị hỗ trợ bổ sung như: hỗ trợ chi phí đầu tư trên đất; chi phí tháo dỡ di dời hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) tăng lên với tổng số tiền 500.000.000 đồng (Năm

trăm triệu đồng); hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N với tổng số tiền 800.000.000đồng (Tám trăm triệu đồng)

*Bị đơn ông ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) trình bày:*

Từ tháng 5 năm 1996, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Kim L có đến thuê và sinh sống trên phần đất của bà Nguyễn Thị N tọa lạc ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L. Ông C đã cất nhà ở từ năm 1996 đến nay (nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng cho đến nay, chỉ thay mái tole bị hư hỏng). Đến năm 1999 ông C có mua lại phần đất 99m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Văn L, đất có vị trí theo như đo đạc thực tế hiện nay còn diện tích 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 189, nay là thửa 22, tờ bản đồ số 37 theo Mạnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018 (đất liền kề nhà đất bà Ngon).

Đến năm 2002, nhà, đất của ông C được quy hoạch vào Cụm công nghiệp X do Công ty N làm chủ đầu tư, ông C không ủy quyền cho bà N thay mặt ông C nhận tiền đền bù từ phía Công ty N như bà N trình bày. Bà N cho rằng có nhận tiền bồi thường đối với 99m<sup>2</sup> của ông C nhưng bà N không có giao lại tiền bồi thường, ông C cũng không biết số tiền bồi thường là bao nhiêu. Riêng ông C và các thành viên trong gia đình gồm: ông Cầu, vợ tên là Nguyễn Thị Kim L, con là Phan Thị Hồng A, Phan Hữu P đang sinh sống trên phần đất của ông và của bà Ngon. Ông C thừa nhận có nhận 01 nền tái định cư số 09 của Công ty N, nhưng do không đủ tiền đóng lấy nền là 96.000.000đồng nên ông C đã bán cho người khác.

Đối với ý kiến trình bày của ông C khi hòa giải tại UBND xã M vào ngày 30/01/2018, ông C có yêu C Công ty N đưa số tiền 70.000.000đồng sẽ tháo dỡ và di dời nhà và tài sản trên phần đất của bà N tại thửa 210, tờ bản đồ số 37 thì nay để cho bà N và Công ty N tự giải quyết. Chứ không phải là ý kiến về việc tháo dỡ luôn phần nhà và tài sản trên diện tích đất ở 60,1m<sup>2</sup> của ông Cầu. Do đó, biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa Công ty cổ phần N với ông Phan Hữu C ngày 30/01/2018 ghi ý kiến của ông C là không chính xác.

Nay ông C không đồng ý yêu C khởi kiện của Công ty N tranh chấp buộc gia đình ông C di dời khỏi phần đất có diện tích 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp Tràm Lạc, xã M theo Mạnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018.

*Ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Đối với phần đất có diện tích 99m<sup>2</sup>, nay theo Mạnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 đo đạc thực tế còn 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp Tràm Lạc, xã M là của ông Phan Hữu C, bà Nguyễn Thị N có nhận ủy quyền của ông C nhận tiền đền bù từ Công ty N.

Đối với phần đất và nhà có diện tích thực tế là 124m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 210 (thửa cũ) và một phần thửa số 189 (thửa cũ) tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L là đất của bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, việc giải phóng mặt bằng của Công ty N từ năm 2002 đến nay thì bà Nguyễn Thị N vẫn chưa nhận được tiền đền bù. Nay bà Nguyễn Thị N đề nghị Công ty N đền bù cho bà N số tiền là 1.000.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim L và chị Phan Thị Hồng A, Phan Hữu P là vợ, con ông C trình bày thống nhất theo ý kiến của ông Cầu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty cổ phần N giữ nguyên yêu C khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C), bà Nguyễn Thị N không có yêu C phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu C độc lập, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Luật sư Nguyễn Thanh M là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần N tranh luận:

Công ty N là chủ đầu tư đối với Dự án KCN X theo các quyết định phê duyệt, chủ trương thành lập và quyết định cho thuê đất của Thủ tướng Chính phủ. Từ ngày 25/6/2002, Công ty N đã được UBND tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 50ha hợp pháp và đang triển khai dự án. Ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, đã nhận tiền theo hợp đồng. Đồng thời, UBND huyện Đức Hòa căn cứ vào thỏa thuận chuyển nhượng đã ban hành Quyết định thu hồi đất số 1083/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> đối với hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C), bà Nguyễn Thị N đã đại diện nhận tiền bồi thường nhưng đến nay vẫn chưa giao đất cho Công ty thực hiện dự án.

Mặc dù hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C), bà Nguyễn Thị N đã được chi trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất, nhận nền tái định cư số 09 và số 13 nhưng sau đó có hành vi tái chiếm đất trong dự án. Tại phiên tòa hôm nay Công ty N vẫn có chính sách hỗ trợ bổ sung như: hỗ trợ chi phí đầu tư, cải tạo trên đất; Hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) với tổng số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N với tổng số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) là có xem xét đầy đủ các chính sách hộ ông Cầu, bà N và phù hợp pháp luật nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu C khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành

khách quan, đúng pháp luật. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu C khởi kiện, bị đơn không có yêu C phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu C độc lập; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Công ty N khởi kiện và đưa ra đầy đủ cơ pháp pháp lý để chứng minh là chủ đầu tư hợp pháp đối với Dự án KCN X được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và được UBND tỉnh Long An ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường để thu hồi đất giao cho Công ty N xây dựng KCN X.

Ngày 19/6/2002, UBND huyện Đức Hòa ban hành quyết định số 1083/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất Thổ cư) tại một phần thửa 289 và thửa 210 TBĐ số 37, ấp T, xã M. Quyết định thu hồi đất số 1083/QĐ-UBND của UBND huyện Đức Hòa thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C), đến nay vẫn còn hiệu lực.

Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UB về việc bồi thường thiệt hại do thu hồi đất là 128.256.351 đồng cho hộ ông Cầu.

Ngày 19/6/2002, hộ ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị N đã nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tiền hỗ trợ giao đất, đến năm 2007 đã nhận 02 nền tái định cư, cam kết không khiếu nại và thực hiện di dời nhưng đến nay chưa giao đất cho dự án.

Nay Công ty N yêu C hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) di dời khỏi phần đất có diện tích 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp T, xã M; bà Nguyễn Thị N tháo dỡ di dời giao diện tích đất 124m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 37 tọa lạc ấp T, xã M, Công ty N đồng ý hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) số tiền 500.000.000đồng và hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N số tiền 800.000.000đồng là phù hợp pháp luật nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu C khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty cổ phần N cho rằng thực hiện chủ trương đầu tư Dự án khu công nghiệp X được Thủ tướng Chính phủ và quyết định của UBND tỉnh Long An giao cho Công ty N thuê. Quá trình triển khai dự án thì Công ty N có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng với hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C) và bà Nguyễn Thị N. Trên cơ sở thỏa thuận giữa nhà đầu tư với hộ dân, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa đã ban

hành Quyết định thu hồi đất số 1083/QĐ-UBND đối với hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) để thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất thổ cư) tại một phần thửa 289 và thửa 210 TBĐ số 37, ấp T, xã M . Tuy nhiên, sau khi nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hỗ trợ di dời và có cam kết di dời từ năm 2002 nhưng hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) và bà Nguyễn Thị N không giao đất cho Công ty N và tái chiếm đến nay nên mới phát sinh tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*”, việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013.

[2]. *Về tố tụng*: Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) và người đại diện cho bà Nguyễn Thị N vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Cái Hoàng M , bà Nguyễn Thị Kim L và chị Phan Thị Hồng A , Phan Hữu P vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa có đề nghị xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015.

[3]. *Về nội dung*:

[3.1]. Xem xét quá trình thu hồi đất và triển khai bồi thường cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) và bà Nguyễn Thị N có đất trong KCN X :

Thực hiện chủ trương xây dựng dự án KCN X , từ năm 2002 Công ty N cùng các cơ quan chức năng của xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa thực hiện công tác kê biên, bồi thường, hỗ trợ và tái định cho các hộ dân nằm trong quy hoạch trong đó có hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ).

Theo hướng dẫn tại Công văn số 546/CP-NN ngày 07/5/2001 và Văn bản số 837/CV-UB ngày 09/4/2001 của UBND tỉnh Long An, công tác bồi thường dựa trên phương án bồi thường của cơ quan nhà nước phê duyệt và cho nhà đầu tư thỏa thuận với các hộ dân bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã M xác nhận.

Ngày 08/01/2002, Công ty N và hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất Thổ cư) tại một phần thửa 289 và thửa 210, TBĐ số 37, ấp Tràm Lạc, xã M với giá 41.600.000đồng. Do từ năm 1997 nhà, đất của ông Phan Hữu C đang sinh sống là thuê lại của bà Nguyễn Thị N nên bà N đồng ý cho ông C đại diện ký các thủ tục, còn bà N là người nhận tiền.

Ngày 08/01/2002, Công ty N đã tiến hành chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ), do bà Nguyễn Thị N nhận tiền (nhận thay) theo phương án bồi thường được phê duyệt và thỏa thuận giữa hai bên. Ông

Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) đã ký nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đã nhận tiền hỗ trợ giao đất tại 03 Phiếu chi là 41.500.000đồng, tài sản trên đất là 80.976.351đồng; trợ cấp là 5.700.000đồng, tiền điện là 2.000.000đồng, tổng cộng đã nhận 130.176.351 đồng và đến năm 2007 ông C đã nhận bổ sung 01 nền số 09, bà N nhận nền tái định cư số 13, cam kết không khiếu nại và thực hiện di dời theo thời gian qui định.

Như vậy, có cơ sở xác định Công ty N là chủ đầu tư được Nhà nước giao đất và thỏa thuận bồi thường với người dân có đất bị thu hồi. Thực tế từ ngày 08/01/2002, ông Cầu, bà N đã nhận đủ tiền do Công ty N chi trả theo quyết định thu hồi đất và quyết định bồi thường của cơ quan Nhà nước.

[3.2]. Đánh giá chứng cứ các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập đối với diện tích nhà, đất của ông C đo đạc thực tế còn 60,1m<sup>2</sup>; nhà, đất của bà N đo đạc thực tế còn diện tích 124m<sup>2</sup>:

+ Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2018 và kết quả đo đạc, định giá thể hiện: theo quyết định số 1083/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất Thổ cư) tại một phần thửa 189 và thửa 210 TĐĐ số 37 nhưng qua đo thực tế do trừ lộ giới để mở rộng đường tỉnh 824 nên nhà, đất của ông C thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 93-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018 còn diện tích 60,1m<sup>2</sup> nay là một phần thửa đất số 22; nhà, đất của bà N diện tích thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018 chỉ còn diện tích 124m<sup>2</sup> nay là một phần thửa 22; trên đất có vật kiến trúc như sau: có 02 căn nhà gồm 01 nhà của bà N và 01 nhà của ông C xây dựng khoảng năm 1997, do ông C đang sinh sống và quản lý.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 13/17/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 17/01/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) có giá trị là 948.627.000đồng. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị N có giá trị là 1.986.855.000đồng.

[3.3]. Đánh giá của Hội đồng xét xử về yêu C khởi kiện của nguyên đơn:

[3.3.1]. Hội đồng xét xử xét: Quyền sử dụng đất bị thu hồi diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất Thổ cư) tại một phần thửa 189 và thửa 210 TĐĐ số 37, ấp Tràm Lạc, xã M của ông Cầu, bà N đã được chi trả tiền bồi thường vào năm 2002 theo quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó ông Cầu, bà N đã nhận nền tái định cư nhưng đến nay ông Cầu, bà N tái chiếm lại nhà, đất với lý do từ năm 2002 đến nay ông Cầu, bà N vẫn chưa nhận được tiền đền bù nên chưa giao đất cho Công ty N thực hiện dự án. Xét Công ty N khi khởi kiện có cung cấp đầy đủ cơ pháp lý để chứng minh ông Cầu, bà N đã thỏa thuận để ông C đại diện ký hợp đồng, bà N là người đại diện nhận các khoản tiền bồi thường theo 03 Phiếu chi vào



năm 2002. Do đó, Công ty N yêu C ông Cầu, bà N di dời nhà, vật kiến trúc để giao trả đất thực hiện dự án là có căn cứ, phù hợp theo qui định tại các Điều 166, Điều 200, Điều 221 BLDS năm 2015.

[3.3.2]. Xét đề nghị bồi thường bổ sung và phương án hỗ trợ di dời của nguyên đơn Công ty N cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ), bà Nguyễn Thị N :

Hội đồng xét xử xét: Tuy Công ty N đã bồi thường và hỗ trợ giá trị tài sản trên đất cho ông Cầu, bà N nhưng tại phiên tòa, người đại diện cho Công ty N có phương án hỗ trợ và bồi thường bổ sung cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ), bà Nguyễn Thị N các khoản như: Hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) chi phí đầu tư, hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời là 500.000.000đồng; Hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N chi phí đầu tư, hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời là 800.000.000đồng. Xét mức hỗ trợ này là phù hợp và có lợi cho hộ ông Cầu, bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, quá trình giải quyết, ông Nguyễn Văn H là người đại diện cho bà Nguyễn Thị N có ý kiến đề nghị Công ty N phải đền bù cho bà N số tiền là 1.000.000.000đồng. Do bà Nguyễn Thị N không hợp tác giải quyết, Tòa án có tổng đạt cho người người diện của bà N Thông báo số 12/TB-TA ngày 10/12/2021 về việc ấn định thực hiện quyền phản tố để bà N nếu có yêu C số tiền bồi thường cụ thể thì phải nộp đơn phản tố nhưng bà N không thực hiện nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày của bà Nguyễn Thị N .

Từ đó, xét toàn bộ yêu C của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu C khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với ông Lê Quang H, tại thời điểm thụ lý vụ án thì ông H có thuê nhà của ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) để kinh doanh lò bánh mì, tại thời điểm xét xử, ông Hiền không còn thuê địa điểm trên để kinh doanh nên Hội đồng xét xử không đưa ông Lê Quang Hiền vào tham gia tố tụng.

*[4]. Về chi phí thẩm định, định giá:*

Nguyên đơn Công ty N tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định vào ngày 19/9/2018; nộp chi phí định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 13/17/01/2019/TĐG LA-BDS ngày 17/01/2019 là 11.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 415.000đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

*[5]. Về án phí:*

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty N chịu án phí tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) và bà Nguyễn Thị N theo qui định trên số tiền phải hỗ trợ bồi thường là 1.300.000.000đồng (án phí phải nộp là 51.000.000đồng).

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng Điều 92 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 166, Điều 200, Điều 221 BLDS năm 2015.

### **Tuyên Xử:**

1. Chấp nhận yêu C khởi kiện của Công ty cổ phần N về việc buộc hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ), bà Nguyễn Thị N tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả diện tích 346,5m<sup>2</sup> (đất thổ cư) tại một phần thửa 189 (thửa cũ) và thửa 210 (thửa cũ), nay thuộc 01 phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

2. Buộc hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) và bà Nguyễn Thị Kim L và chị Phan Thị Hồng A , em Phan Hữu P phải tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả cho Công ty cổ phần N diện tích đất 60,1m<sup>2</sup> tại một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

(Vị trí nhà, đất hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 94-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018)

3. Buộc bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ các công trình trên đất, di dời tài sản giao trả cho Công ty cổ phần N diện tích 124m<sup>2</sup> tại một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 37, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

(Vị trí nhà, đất của bà Nguyễn Thị N tại Mảnh trích đo địa chính số 93-2018 ngày 19/12/2018 do Trung tâm dịch vụ tài nguyên môi trường đo vẽ và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An duyệt ngày 29/12/2018 )

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần N hỗ trợ bổ sung cho hộ ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) chi phí tháo dỡ di dời 500.000.000đồng; Hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị N chi phí tháo dỡ di dời 800.000.000đồng

+ Ông Nguyễn Hữu C (Phan Hữu C ) được nhận số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) từ Công ty cổ phần N .

+ Bà Nguyễn Thị N được nhận 800.000.000đồng. (Tám trăm triệu đồng) từ Công ty cổ phần N .

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu C thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được

thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

*5. Về chi phí thẩm định, định giá:*

Nguyên đơn Công ty N tự nguyện nộp 2.000.000đồng chi phí thẩm định vào ngày 19/9/2018; nộp chi phí định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 13/17/01/2019/TĐG LA-BĐS ngày 17/01/2019 là 11.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 415.000đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

*6. Về án phí:* Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc nguyên đơn Công ty cổ phần N nộp án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000đồng sung ngân sách Nhà nước. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí Công ty cổ phần N đã nộp là 11.009.000đồng theo biên lai thu số 0002776 ngày 04/5/2018. Công ty cổ phần N phải nộp bổ sung số tiền 39.991.000đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm chín mươi một ngàn đồng). Công ty cổ phần N chưa nộp.

*7. Về quyền kháng cáo:* Án sơ thẩm xét xử tuyên án công khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày niêm yết.

*8. “Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu C thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án”.*

**Hội thẩm nhân dân**

**Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Văn Hùng – Nguyễn Chí Lin**

**Nguyễn Khắc Linh Duy**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Khắc Linh Duy**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Khắc Linh Duy**















**Nơi nhận:**

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS

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

**Nguyễn Khắc Linh Duy**