

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 09/2021/DS-PT

Ngày 24/3/2021

V/v “Tranh chấp giao dịch dân sự”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Thẩm phán: ông Ngô Văn Thắng và ông Nguyễn Hồng Ánh

Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Hương Huyền –Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại hội trường xét xử số 4 -Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp giao dịch dân sự*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXPT– DS ngày 11 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐ-PT ngày 03/02/2021 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 35/TB-TA ngày 19/02/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: tổ 2, khu 4, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Quang T**; địa chỉ: số 46B Ngô Quyền, phường Đ, thành phố T, tỉnh T theo Hợp đồng ủy quyền số: 2069 ngày 17/9/2020, có mặt.

2. *Bị đơn:*

- **Công ty P** (viết tắt là Công ty P); trụ sở: khu Bích Nhôi 2, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện ông Phạm Văn H– Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Công ty P tại Quảng Ninh; địa chỉ: tổ 4, khu 3B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 01/GUQ ngày 03/01/2020, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Đinh Đức T – Luật sư Hằng Luật Trường An Hưng; địa chỉ: số 168, đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ**(viết tắt là Công ty Đ); địa chỉ: số 259 đường M, khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương; địa chỉ chi nhánh Công ty Đ tại Quảng Ninh: tổ 2, khu 4, phường B, thành H, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện ông Lê Đình C – Chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án Công ty Đ, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 38 -2019/UQ-ĐĐ ngày 23/7/2019, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- **Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh** (viết tắt là UBND thành phố H); địa chỉ: số 3, Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện ông Nguyễn Văn L – Chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 4726/GUQ ngày 08/6/2020, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Ủy ban nhân dân phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh** (viết tắt là UBND phường B); địa chỉ: số 8, tổ 2A, khu 9A , phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện ông Phạm Tuấn A – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số: 14A/UQ-UBND ngày 05/02/2020, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông **Vũ Ngọc S**; địa chỉ: số 295, khu N, phường N, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

4. *Người làm chứng:* ông **Vũ Gia H**; địa chỉ: số nhà 40, tổ 6, khu 3, phường Bãi C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T đều trình bày:* Từ năm 1988 đến năm 1997, bà H nhận chuyển nhượng các thửa đất số 27, 40, 59, 61, 62 tổng diện tích 1.820,1m² tại tổ 10, khu 3, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long. Năm 2003, bà H kê khai 700m² đất, trong đó có 300m² đất ở và 400m² đất vườn, đã nộp thuế, được UBND phường B xác nhận nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, đất của bà H trong diện giải phóng mặt bằng của dự án, bị thu hồi, giao cho Xí nghiệp công nghiệp xây dựng số 1 (nay là Công ty P) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu biệt thự khách sạn phía Tây cầu Bãi Cháy, nhưng chưa bồi thường, tái định cư cho bà H. Từ ngày 16/12/2004 đến ngày 03/3/2005, UBND phường B và các cơ quan

liên quan đo vẽ thu hồi giao cho ban giải phóng mặt bằng các thửa đất số 27,40,59,61,62, tổng diện tích 1.820,1m². Ngày 09/3/2005, ban bồi thường giải phóng mặt bằng lập biên bản thống kê tài sản và cưỡng chế, phá hủy công trình, buộc bà H phải bàn giao mặt bằng. Sau khi cưỡng chế, thu hồi đất, đại diện Công ty P, đã ký biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006, chuyển nhượng cho bà H 01(một) ô đất, không quá 300m² theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cấp cho dự án với điều kiện bà H phải nộp đủ tiền thì mới được giao đất. Ngày 01/10/2008, tại UBND phường B, có ông Phạm Văn H - Phó chủ tịch, chứng kiến đơn vị thi công và đại diện Công ty P đồng ý lập biên bản hỗ trợ cho bà H 40.000.000 đồng tiền di dời và cam kết với bà H, trong thời hạn từ 04 đến 06 tháng sẽ giao cho bà H ô đất như đã thỏa thuận ngày 27/10/2006. Tuy nhiên, từ đó bị đơn chưa giao đất và tiền bồi thường đất bị chiếm dụng cho bà H, bà H cũng không khiếu nại hay yêu cầu gì. Đến tháng 9/2018, khi bà H có đơn gửi đến UBND phường B, Công ty Đ, Công ty P thì được ông Nguyễn Minh N Tổng giám đốc Công ty P trả lời đã chuyển dự án cho Công ty Đ và không giải quyết. Đến nay dự án đã hoàn thành, đang giao bán nhà, chuyển nhượng đất với giá trị lớn, nhưng chủ đầu tư không giao đất và bồi thường do chiếm dụng đất của bà H. Bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Buộc Công ty P và Công ty Đ có trách nhiệm giao cho bà H 300m² đất ở ngay tại dự án theo như biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008.

2. Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất (300 m² đất ở và 400m² đất vườn) cho bà H theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, giá đất tạm tính: đất ở là 10.000.000 đồng/m² x 300m² = 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng); đất vườn là 5.000.000đồng/m² x 400m² = 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng). Tổng cộng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu Công ty P và Công ty Đ phải giao cho bà H 01 (một) ô đất 300m² tại dự án theo thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của bị đơn Công ty P là ông Phạm Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Đinh Đức T đều trình bày:* Công ty P được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh (viết tắt là UBND tỉnh Quảng Ninh) giao cho làm chủ đầu tư dự án khu biệt thự phía Tây cầu Bãi Cháy, toàn bộ mặt bằng đã được UBND thành phố H thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng, theo Quyết định số: 926/QĐ -UB ngày 09/8/2005. Theo đó hộ gia đình bà H không đủ điều kiện đền bù và tái định cư về đất mà chỉ được đền bù về hoa màu, hỗ trợ di dời. Bà H đã ký nhận đầy đủ, không có ý kiến gì khiếu nại nhưng không trả mặt bằng để thi công theo tiến độ. Thời điểm đó ông Vũ Ngọc S là giám đốc chi nhánh của công ty đã tự ý ký thỏa thuận với bà H ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008 về việc bán cho bà H một ô đất tại dự án diện tích không quá 300m², nếu bà H có nhu cầu mua thì phải nộp tiền trong thời hạn từ 04 đến 06 tháng thì công ty mới giao đất, nhưng sau đó bà H không có nhu cầu mua và không có ý kiến gì về việc mua đất. Ngày 05/9/2018, sau hơn 10 năm bà H mới có đơn đề nghị được giao đất theo thỏa thuận trên là đã quá thời hạn. Năm 2015, dự án trên

đã được UBND tỉnh Quảng Ninh đồng ý chuyển nhượng cho Công ty Đ, nên Công ty P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của bị đơn Công ty Đ là ông Lê Đình C trình bày:* Công ty Đ nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty P theo Văn bản số: 4119/UBND -XD4 ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh và Hợp đồng kinh tế số: 38/HĐKT ngày 10/4/2015, Công ty P bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án vào ngày 04/9/2015, cũng như trong quá trình thi công đến nay Công ty Đ không nhận được bất cứ đơn từ hay văn bản thỏa thuận nào của gia đình bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng đất cho bà H hoặc đơn thư từ chính quyền địa phương các cấp gửi đến; công ty không có thông tin gì về việc bà H yêu cầu mua đất tại dự án. Đến ngày 06/9/2018, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long; UBND phường B và Công ty Đ mới nhận được đơn của bà H nên đã làm việc: bà H có xuất trình biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006 về việc thỏa thuận mua, bán một ô đất tại dự án; biên bản thỏa thuận về việc hỗ trợ và cam kết, thời hạn giao đất cho bà H theo thỏa thuận ngày 01/10/2008 do ông Vũ Ngọc S - Trưởng ban quản lý dự án và ông Đỗ Tiến D, đại diện đơn vị thi công với bà H, nội dung thỏa thuận như sau: Trong thời hạn từ 04 đến 06 tháng, công ty sẽ bàn giao một ô đất tại dự án cho bà H theo cam kết ngày 27/10/2006 với điều kiện bà H phải đến nộp đủ tiền thuế đất và các khoản lệ phí khác thì mới được giao đất. Việc thỏa thuận và cam kết có sự chứng kiến của ông Phạm Văn H - Phó chủ tịch UBND phường B, khi đó Công ty Đ mới biết có thảo thuận đó. Đến nay đã trên 10 năm bà H không có nhu cầu mua đất, dự án đã hoàn thành từ lâu, Công ty Đ không có nghĩa vụ giao đất và bồi thường tiền cho bà H như nội dung đơn kiện và yêu cầu của bà H.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H là ông Nguyễn Văn L trình bày:* Năm 2004, Công ty P được UBND tỉnh Quảng Ninh giao dự án phía Tây cầu Bãi Cháy, tại Quyết định số: 3282/QĐ -UB ngày 20/9/2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh đã thu hồi 104,087m² đất của Lâm trường Hồng Gai; Thành đoàn Hạ Long và của UBND phường B, giao cho Xí nghiệp công nghiệp (nay là Công ty P) thực hiện dự án. Năm 2015, dự án được chuyển nhượng cho Công ty Đ theo Văn bản số: 4119/UBND – XD4 ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh. Bà H khởi kiện và xuất trình 02 tờ khai đăng ký sử dụng đất và nộp thuế 700m² đất có xác nhận của UBND phường B ngày 12/11/2003, bà H khai: Khi giải phóng mặt bằng giao đất cho dự án, đã thu hồi đất của bà H đến nay không được bồi thường, hỗ trợ là không có căn cứ, vì bà H đã nhận đầy đủ các khoản tiền được hỗ trợ, không khiếu kiện. Cụ thể tại Quyết định số: 1067/QĐ-UBND ngày 15/10/1995 của UBND thị xã Hồng Gai (nay là thành phố Hạ Long) đã giao khu đất này cho Thị đoàn Hồng Gai (nay là Thành Đoàn Hạ Long) quản lý sử dụng, xung quanh không có tường rào nên các hộ dân đã lấn chiếm. Ngày 12/11/2003, bà H đã khai tại hai tờ khai có xác nhận của UBND phường B là do UBND phường B chưa xác minh cụ thể việc bà H lấn chiếm đất của Thị đoàn Hồng Gai đã xác nhận cho bà H nộp thuế sử dụng đất. Sau đó, tại biên bản làm việc ngày 31/5/2005 gồm: Hạt kiểm Lâm; Lâm trường Hồng Gai; Thành đoàn Hạ Long; UBND phường B; Ban đền bù giải phóng mặt

bằng; tổ dân; khu phố; chủ dự án, đã xác minh các thửa đất thu hồi của hộ gia đình bà H số 27,40,59, 61,62 tổng diện tích 1.820,1m² là do hộ gia đình bà H lấn chiếm đất đã giao cho Thị đoàn Hồng Gai (nay là Thành đoàn Hạ Long) quản lý, sử dụng. UBND phường B đã lập biên bản ngày 16/7/2004; UBND thành phố H đã phạt hành chính hộ gia đình bà H trong lĩnh vực lấn chiếm đất đai và cưỡng chế tháo dỡ tại Quyết định số: 850 ngày 29/9/2004 nên hộ gia đình bà H không được bồi thường và tái định cư về đất; về bồi thường hỗ trợ hoa màu theo phương án đền bù hộ gia đình bà H đã nhận đủ. Sau khi làm đầy đủ các thủ tục hành chính ngày 09/8/2005, UBND thành phố H ban hành Quyết định số: 926/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân tại khu dự án đó, hộ gia đình bà H chấp nhận không có thắc mắc khiếu nại gì. Việc bà H phải đóng thuế sử dụng đất là đúng vì những người lấn chiếm đất trái phép mà đang sử dụng đất vẫn phải đóng thuế theo điểm c khoản 2 phần 1 Thông tư số: 83 ngày 07/10/1994 của Chính phủ, vậy UBND phường B đã xác nhận diện tích đất hộ gia đình bà H đang sử dụng để nộp thuế, không phải là thừa nhận tính hợp pháp của các thửa đất mà hộ gia đình bà H lấn chiếm kê khai. Việc này đã có biên bản và quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai phủ nhận hai tờ khai của bà H đã nộp cho Tòa án. Bà H đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường giá trị quyền sử dụng đất (300 m² đất ở và 400m² đất vườn) cho bà H theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, chỉ yêu cầu bị đơn trả một ô đất 300 m² tại dự án cho bà H theo thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008, đây là thỏa thuận dân sự về việc mua bán quyền tài sản, thời gian đến nay đã trên 10 năm, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường B là ông Phạm Tuấn A trình bày:* Căn cứ điểm c khoản 2 phần 1 của Thông tư số: 83 -TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính quy định việc sử dụng đất phải đóng thuế kể cả trường hợp đất lấn chiếm xây dựng không giấy phép vẫn phải đóng thuế. Trường hợp năm 2003, UBND phường B xác nhận mốc giới diện tích đất để hộ gia đình bà H nộp thuế, việc đó không phải là hộ gia đình bà H sử dụng đất hợp pháp. Sau đó ngày 31/5/2005, UBND phường B đã kiểm tra thực địa cùng các ban ngành của Thành phố thì thấy đất tại tờ khai báo của hộ gia đình bà H mà UBND phường B xác nhận ngày 12/11/2003 là đất lấn chiếm của Thị đoàn Hòn Gai đã được giao tại Quyết định số: 1067/QĐ-UBND ngày 15/10/1995 nên hộ gia đình bà H đã bị xử phạt hành chính, thu hồi đất không được bồi thường, hộ gia đình bà H đã chấp nhận. Bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường giá trị quyền sử dụng đất (300 m² đất ở và 400m² đất vườn theo hai tờ xác nhận của UBND phường B ngày 12/11/2003) cho bà H theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, chỉ yêu cầu bị đơn trả một ô đất 300 m² tại dự án cho bà H theo thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008, đây là thỏa thuận dân sự về việc mua bán quyền tài sản, thời gian đến nay đã trên 10 năm, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc S trình bày:* Năm 2004 thực hiện dự án phía Tây cầu Bãi Cháy, các hộ dân có nhà; đất, có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất, trong đó có 02 hộ dân là bà H và ông

Hoàng không có giấy tờ hợp pháp mà dựng lán, căng bạt, sinh hoạt thờ cúng tâm linh trên khu đất đồi thông trong dự án. Khi đó tôi là giám đốc chi nhánh, đại diện Công ty P và UBND phường B, đã đề nghị hai hộ dân trả đất cho dự án, sau 03 ngày giải thích rõ việc đất các hộ dân lấn chiếm, không được bồi thường và tái định cư, chỉ được bồi thường cây cối trên đất và hỗ trợ di dời, khi đó tôi được ông Nguyễn Minh N - Tổng giám đốc công ty đồng ý, tôi đã đại diện công ty thỏa thuận với hai hộ dân là ông Hoàng và bà H vào ngày 27/10/2006 về việc Công ty P sẽ bán cho mỗi hộ một ô đất không quá 300m² tại dự án, nhưng phải nộp tiền đất ưu đãi và các khoản chi phí, thì mới được giao đất. Sau đó ông Hoàng đã đến nộp tiền mua đất và bán lại, lấy tiền chênh lệch, tôi không nhớ là bao nhiêu tiền vì đã 12 - 14 năm. Đến năm 2008, bà H vẫn cầm lều bạt trên đất của dự án, lúc này Ban quản lý dự án, thỏa thuận hỗ trợ cho bà H 40.000.000 đồng tiền di dời và cam kết trong hạn 04 tháng đến 06 tháng kể từ ngày 01/10/2008, công ty bán cho bà H một ô đất tại dự án như thỏa thuận nhưng bà H phải nộp tiền, có sự chứng kiến của ông H - Phó chủ tịch UBND phường B. Sau đó bà H không có nhu cầu mua, không nộp tiền, không có ý kiến gì. Đến năm 2009 thì tôi chuyển công tác, đến tháng 12/2018, bà H mới điện thoại gặp tôi tại quán cà phê hỏi về việc này (việc mua bán đất theo thỏa thuận năm 2006 và năm 2008). Tôi trả lời bà H theo thỏa thuận chỉ từ 04 tháng đến 06 tháng, phải nộp tiền thì mới giao đất, nhưng không thấy bà H đến hỏi, đến nay đã trên 12 năm mới hỏi là quá dài, dự án đã xong từ lâu. Còn thời gian sau này bà H có làm việc với chủ đầu tư mới hay không thì tôi không biết.

**Trong quá trình tố tụng người làm chứng ông Vũ Gia H khai:* Tôi không được bồi thường và tái định cư tại dự án khu khách sạn phía Tây cầu Bãi Cháy, sau đó Công ty P đã thỏa thuận bán cho tôi và bà H mỗi người một ô đất ở tại dự án, nhưng chúng tôi phải nộp tiền để mua theo giá ưu đãi. Tôi không có nhu cầu mua đất nên năm 2007 tôi đã đến ngay làm thủ tục mua và bán tại công ty, tôi được nhận tiền chênh lệch khoảng 600.000.000 đồng tại UBND phường B, còn bà H có mua hay không thì tôi không biết.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165; Điều 271 và Khoản 1, 3 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 422; Khoản 1 Điều 432 và Khoản 1 Điều 449 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc Công ty P và Công ty Đ có trách nhiệm giao 300m² đất ở tại dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu biệt thự, khách sạn phía tây cầu Bãi Cháy cho bà Nguyễn Thị H theo biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc Công ty P và Công ty Đ phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 400m² đất vườn và 300m² đất ở

cho bà Nguyễn Thị H. Tổng giá trị cả phần đất vườn và đất ở là 5.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/11/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm không khách quan, tuyên trái ngược lại với thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Quang T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nguồn gốc 300 m² đất ở và 400 m² đất vườn của gia đình bà H đã kê khai năm 2003 là của gia đình bà H ở ổn định, không phải lấn chiếm của Thành đoàn Hạ Long; công văn số: 510/CV-CT ngày 05/11/2007 của Công ty P đã thể hiện nội dung: Công ty P đã thỏa thuận bằng văn bản với hai hộ gia đình: Nguyễn Thị H và Vũ Gia H về việc công ty này đồng ý chuyển nhượng cho hai hộ gia đình: Nguyễn Thị H và Vũ Gia H 02 ô đất ở nằm trong quy hoạch của dự án,...chứ không phải như người đại diện của Công ty P trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm là do ông Vũ Ngọc S là giám đốc chi nhánh của công ty đã tự ý ký thỏa thuận với bà H vào ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008 và yêu cầu Công ty P cung cấp biên bản thỏa thuận của Công ty P với ông Vũ Gia H để xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H vì 10 năm nay đã không có chỗ ở, hiện đang bị bệnh nặng.

- Người đại diện của bị đơn Công ty P là ông Phạm Văn Hiếu trình bày: Căn cứ nội dung Công văn số: 510/CV-CT ngày 05/11/2007 của Công ty P, Công ty thừa nhận việc ông Vũ Ngọc S đã đại diện Công ty thỏa thuận với hộ bà H và hộ ông H vào ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008 về việc Công ty đồng ý chuyển nhượng cho hộ bà H và hộ ông H, mỗi hộ một ô đất ở nằm trong quy hoạch của dự án nhưng phải nộp tiền đất ưu đãi và các khoản chi phí, thì mới được giao đất. Theo các thỏa thuận này thì thời gian thỏa thuận đã hết (kể cả là tính từ khi xây dựng xong hạ tầng dự án,...ghi trong Công văn số: 510/CV-CT ngày 05/11/2007), còn đối với biên bản thỏa thuận của Công ty P với ông Vũ Gia H thì Công ty P chưa chắc đã lưu trữ vì thời gian đó là làm việc tại UBND phường B. Công ty P vẫn giữ nguyên quan điểm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung: Phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã

quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Người đại diện của bị đơn Công ty Đ; người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố H và UBND phường B, đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc S và người làm chứng ông Vũ Gia H, đều được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt họ.

Thỏa thuận giữa Công ty P và bà Nguyễn Thị H thực hiện ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 còn hiệu lực. Đến tháng 9/2018 có tranh chấp, bà H đã khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý để giải quyết từ ngày 15/7/2019, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Công ty P được UBND tỉnh Quảng Ninh giao làm chủ đầu tư dự án khu biệt thự phía Tây cầu Bãi Cháy, toàn bộ mặt bằng đã được UBND thành phố H thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số: 926/QĐ-UB ngày 09/8/2005. Các thửa đất số 27,40,59,61,62 có tổng diện tích 1.820,1m² do hộ bà H đang sử dụng thuộc diện thu hồi, tuy nhiên không đủ điều kiện đền bù và tái định cư về đất, bởi các thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của Thị đoàn Hồng Gai từ năm 1995, việc hộ bà H sử dụng các thửa đất này là hành vi lấn chiếm đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo Biên bản lập ngày 16/7/2004 của UBND thành phố H và đã bị cưỡng chế tháo dỡ tại Quyết định số: 850 ngày 29/9/2004. Do đó, hộ bà H chỉ được bồi thường hỗ trợ hoa màu theo phương án đền bù là đúng quy định. Bà H đã nhận đủ số tiền hỗ trợ và không khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Quyết định thu hồi đất, phương án bồi thường, quyết định xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất và quyết định cưỡng chế. Ngày 27/10/2006, đại diện Công ty P là ông Vũ Ngọc S và bà H lập biên bản thỏa thuận có nội dung “*Xí nghiệp công nghiệp xây dựng số 1 (nay là Công ty P) đồng ý chuyển nhượng cho bà H một ô đất nằm trong quy hoạch của dự án đầu tư, xây dựng kinh doanh hạ tầng khu biệt thự, khách sạn phía*

tây cầu Bãi Cháy, diện tích chuyển nhượng tối đa là 300 m², giá chuyển nhượng trên cơ sở giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh”. Đến ngày 01/10/2008, hai bên tiếp tục lập biên bản thỏa thuận với nội dung “cam kết trong thời hạn từ 04 đến 06 tháng kể từ ngày 01/10/2008 sẽ bàn giao mặt bằng một ô đất nằm trong quy hoạch dự án cho bà H theo đúng cam kết tại biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006. Việc giao đất chỉ diễn ra khi bà H nộp đủ tiền chuyển nhượng theo giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh giao cho nhà đầu tư”. Như vậy, thỏa thuận giữa bà H và đại diện Công ty P là giao dịch dân sự có điều kiện theo khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự 2005, thỏa thuận này không liên quan đến phương án đền bù, giải phóng mặt bằng đối với hộ gia đình bà H. Theo đó bà H muốn nhận chuyển nhượng một ô đất thuộc dự án, thì phải nộp đủ tiền theo giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh giao cho nhà đầu tư cho Công ty P trong thời hạn từ 04 tháng đến 06 tháng kể từ ngày 01/10/2008 thì Công ty P sẽ làm thủ tục giao đất cho bà H. Tuy nhiên, sau đó bà H không nộp tiền theo đúng thời hạn đã thỏa thuận. Đến ngày 05/9/2019, bà H mới có đơn yêu cầu thực hiện thỏa thuận là đã quá thời hạn hơn 10 năm mà không đưa ra được căn cứ đã yêu cầu Công ty P thực hiện thỏa thuận. Căn cứ Khoản 2 Điều 424; Khoản 1 Điều 432 và Khoản 1 Điều 449 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì thỏa thuận giữa bà H và Công ty P đã chấm dứt kể từ thời điểm hết thời hạn 06 tháng, theo các biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006; ngày 01/10/2008 và kể cả theo Công văn số: 510/CV-CT ngày 05/11/2007 của Công ty P.

Năm 2015, dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh đồng ý cho chuyển nhượng sang Công ty Đ, theo Quyết định số: 4119/QĐ-UBND ngày 13/7/2015, thời điểm này giao dịch giữa bà H với Công ty P đã chấm dứt nên Công ty Đ không có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận này.

Ngoài ra, bà H còn kháng cáo yêu cầu triệu tập ông Vũ Ngọc S – Giám đốc chi nhánh Công ty P (Trưởng ban quản lý dự án); ông Đỗ Tiến D – Đại diện Công ty Đ; ông Nguyễn Minh N – Giám đốc Công ty P; ông Phạm Văn H – Nguyên Phó Chủ tịch UBND phường B và ông Vũ Gia H. Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm những người này đã có lời khai tại hồ sơ thể hiện quan điểm cũng như trình bày những nội dung liên quan đến vụ án. Do đó, yêu cầu này của bà H đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện.

Từ các phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.700.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp đủ số tiền này để Tòa án cấp sơ thẩm chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự

sơ thẩm và phúc thẩm cho bà H theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp giao dịch dân sự từ ngày 15/7/2019 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực mà giao dịch dân sự tranh chấp này đã được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là đúng quy định nhưng bản án không nhận định và không căn cứ vào điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Tại phần quyết định của bản án còn căn cứ vào Khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2005, là không liên quan đến quan hệ đang tranh chấp; căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc Công ty P và Công ty Đ phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 400 m² đất vườn và 300 m² đất ở cho bà H là không đúng quy định pháp luật. Tại trang 1 của bản án ghi không thống nhất về quan hệ tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, những vi phạm này không nghiêm trọng; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm khắc phục những vi phạm này và sửa bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh về phần áp dụng pháp luật.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 244 và Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 163; Điều 181; Điều 121; Khoản 2 Điều 424; Khoản 1 Điều 432 và Khoản 1 Điều 449 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 26 và Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc Công ty P và Công ty TNHH Đức Dương có trách nhiệm giao 300m² đất ở tại dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu biệt thự, khách sạn phía tây cầu Bãi Cháy cho bà Nguyễn Thị H theo biên bản thỏa thuận ngày 27/10/2006 và ngày 01/10/2008.

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc Công ty P và Công ty TNHH Đức Dương phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 400m² đất vườn và 300m² đất ở cho bà Nguyễn Thị H. Tổng giá trị cả phần đất vườn và đất ở là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*).

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.700.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp đủ số tiền này.

[4] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án thành phố Hạ Long;
- Chi cục THADS thành phố Hạ Long;
- Lưu VP; HSVA.

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

Nguyễn Thúy Hằng